



Bebauungsplan Nr. 213

“Golfpark“

Planfassung für den Satzungsbeschluss

20. April 2009

Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat VI – Amt für Stadtplanung und
Denkmalpflege
Finanzrat-Albert-Straße 2
06862 Dessau-Roßlau
Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartner: Herr I. Schmidt
Telefon: 03 40/ 2 04 – 13 71

Auftragnehmer:



Acerplan Planungsgesellschaft mbH

Seebener Straße 22
06114 Halle/S.
Telefon: 03 45/ 5 29 – 21 36
Telefax: 03 45/ 5 29 – 11 07
E-Mail: stadtplanung@acerplan.de

Autor(en) Frau H. Ebert
Telefon: 03 45/ 5 29 – 21 73
Frau A. Strehl
03 45/ 5 29 – 22 37

Stand der Planung: Planfassung für den
Satzungsbeschluss
Bearbeitungsbeginn: April 2008
Bearbeitungsende: April 2009

i. V. Dipl.-Ing. F. Ackmann
Geschäftsbereichsleiter

i. A. Dipl.-Ing. H. Ebert
Projektleiterin

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Planaufstellung	1
2	Lage, räumlicher Geltungsbereich	1
2.1	Lage im Stadtgebiet	1
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation ...	3
3.1	Übergeordnete Planungen	3
3.1.1	Landes- und Regionalplanung	3
3.1.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	4
3.2	Sonstige Planungen/ Gutachten.....	5
3.3	Planungsrechtliche Situation	6
4	Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation	10
4.1	Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse	10
4.2	Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten	10
4.3	Baubestand (aktuelle Nutzung)	11
4.3.1	Nutzung	11
4.3.2	Bebauungsform/ Gebäudeform.....	12
4.3.3	Gebäudehöhen/ Geschossigkeit.....	13
4.3.4	Gestaltelemente	13
4.3.5	Denkmale	14
4.4	Verkehrerschließung	14
4.4.1	Fußwege/Radwege	15
4.4.2	Ruhender Verkehr	15
4.4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	15
4.4.4	Bahnanlagen	15
4.5	Stadttechnische Erschließung.....	16
4.5.1	Wasserversorgung	16
4.5.2	Entwässerung.....	16
4.5.3	Elektroenergieversorgung.....	17
4.5.4	Gasversorgung	17
4.5.5	Fernwärme	17
4.5.6	Fernmeldeversorgung.....	18
5	Planungskonzept	18
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	18
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	19
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept.....	19
5.4	Planungsalternativen.....	19

6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	20
6.1	Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen.....	20
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	28
6.1.3	Bauweise.....	29
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	29
6.2	Grünflächen	31
6.2.1	Private Grünfläche.....	31
6.2.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	33
6.2.3	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	33
6.3	Verkehrerschließung	35
6.3.1	Straßen.....	35
6.3.2	Fußwege/Radwege	36
6.3.3	Ruhender Verkehr	36
6.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	37
6.3.5	Bahnanlagen	38
6.4	Immissionsschutz/ Lärm.....	38
6.5	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	46
6.5.1	Altlasten/Altlastverdachtsflächen	46
6.5.2	Fundmunition.....	47
6.5.3	Denkmalschutz.....	47
6.5.4	Naturschutz	48
6.5.5	Gewässerschonstreifen	48
7	Stadttechnische Erschließung.....	49
7.1	Wasserversorgung.....	49
7.1.1	Trinkwasser.....	49
7.1.2	Löschwasser	49
7.2	Entwässerung	50
7.2.1	Schmutzwasser	50
7.2.2	Regenwasser	50
7.3	Energieversorgung.....	52
7.3.1	Elektroenergieversorgung.....	52
7.3.2	Gasversorgung.....	52
7.3.3	Fernwärme	52
7.4	Fernmeldeversorgung.....	53
7.5	Abfallentsorgung.....	53
8	Flächenbilanz	53
8.1	Bauflächen.....	54
8.1.1	Mischgebiet	54
8.1.2	Gewerbegebiet	54
8.1.3	Sondergebiet.....	54
8.2	Verkehrsflächen.....	54
8.2.1	Straßenverkehrsfläche.....	54
8.3	Fläche für Versorgungsanlagen	54

8.4	Grünfläche	54
8.5	Wasserfläche	54
9	Planverwirklichung	55
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	55
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	55
10.1	Natur und Landschaft.....	55
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	56
10.3	Ortsbild	57
10.4	Verkehr	57
10.5	Verkehrssicherungspflicht	57
10.6	Belange der Bevölkerung	59
10.7	Belange des Sports, der Bildung und der Erholung.....	59
10.8	Wirtschaft.....	60
10.9	Städtischer Haushalt.....	60
11	Umweltbericht	61
11.1	Einleitung	61
11.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans	61
11.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	62
11.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	63
11.2.1	Schutzgut Mensch	63
11.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	64
11.2.3	Schutzgut Boden	67
11.2.4	Schutzgut Wasser	68
11.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	69
11.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung).....	71
11.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	71
11.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	72
11.2.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	72
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	73
11.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	73
11.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	74
11.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	75
11.4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	75
11.4.2	Schutzgut Mensch	75
11.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	75
11.4.4	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft.....	76
11.4.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	78
11.4.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	78
11.4.7	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....	78
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	80
11.6	Zusätzliche Angaben.....	81

11.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	81
11.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	82
11.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	82
Quellenangabe.....	84

Anlagen:

Anlage 1	Bestandsplan
Anlage 2	Baumbestandsplan
Anlage 3	Stellplatzkonzept

Gutachten/ ergänzende Untersuchungen

- Schalltechnisches Gutachten zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen „Hugo-Junkers-Kaserne“ der Stadt Dessau sowie Ergänzung (Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Februar 2008 bzw. Oktober 2008):
- Abschließende Gefahrenbeurteilung für Schutzgüter (GWM Baugrundbüro Dessau, Oktober 2008)
- Verkehrstechnische Untersuchungen zum Anschluss des Golfparkes an die Junkersstraße in Dessau-Roßlau (Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Oktober 2008)
- Entwässerungskonzept zum Bauvorhaben Golfpark Dessau (Landschaftsarchitekturbüro T. Poser, Oktober 2008) einschließlich Hydrogeologisches Gutachten zum Golfplatz Dessau (GWM Baugrundbüro Dessau, Juni 2008)

1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 2007 wurde der zuletzt von der Bundeswehr genutzte Standort der Hugo-Junkers-Kaserne aufgegeben. Er steht damit für eine Nachnutzung zur Verfügung.

Grundsätzliche Zielstellung der Stadt Dessau-Roßlau ist es, der Innenentwicklung und damit auch der Revitalisierung von Brachflächen den Vorzug vor Neuansiedlungen auf der „grünen Wiese“ zu geben, dazu gehört auch die zivile Nachnutzung von militärischen Liegenschaften.

Die Golfplatz Dessau GbR beabsichtigt, den überwiegenden Teil des Geländes in einen 9-Loch-Golfplatz umzugestalten. Die im Plangebiet vorhandene denkmalgeschützte Bausubstanz zu beiden Seiten der Junkersstraße soll für besondere Wohnformen (wie Service-Wohnen), Büros, Lehrräume, Dienstleister, etc. genutzt werden. Das vorhandene Saalgebäude soll wieder einer öffentlichen Nutzung (für festliche Anlässe, Karnevalveranstaltungen, Konzerte, Jugendweihen oder Empfänge) zugänglich gemacht, sowie im rückwärtigen Bereich ggf. weitere unabhängige Gewerbe angesiedelt werden. Damit wird das bisher geschlossene Gelände untergliedert und in Teilbereichen geöffnet. Diese Entwicklungen sind kurzfristig vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich an einer Schnittstelle zwischen dem urbanen Siedlungskern von Dessau-Alten sowie umfänglichen Industrie- und Gewerbeflächen. Aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnbebauung, Infrastruktureinrichtungen, Kleingärten sowie Gewerbe und Industrie handelt es sich bei dem Bereich um eine Gemengelage mit den daraus erwachsenden Immissionskonflikten. Auch um hier die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen zu sichern, ist eine planerische Steuerung notwendig.

Zur Umsetzung der vg. Vorstellungen ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Dessau-Roßlau (die beiden Städte schlossen sich am 1. Juli 2007 im Rahmen der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt zusammen) ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt. Zum 31. Dezember 2007 hatte die Stadt 89.934 Einwohner.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 213 ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1.000 zu ersehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 30,8 ha.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteils Dessau-Alten und damit ca. 2,5 km westlich der Dessauer Innenstadt. Es gehört zu einem Industrieareal zwischen Dessau und Alten, mit dessen Bebauung Anfang des 20. Jahrhunderts entlang der Bahnstrecke Dessau-Köthen begonnen wurde.

Es wird im Norden durch die Bahnanlagen der Verbindung Dessau-Roßlau - Köthen, im Osten durch die Flächen des ehemaligen Gasgerätewerkes und die Straße „Kleine Schaftrift“, im Süden und Südwesten durch einen Abschnitt des „Raffineriegrabens“ und weiter im Nordwesten die Flurgrenze zur Gemarkung Alten begrenzt.

Die B 185 (hier Junkersstraße) verläuft innerhalb des Plangebietes etwa mittig in Ost-West-Richtung, bevor sie östlich angrenzend die Westtangente kreuzt.

Das vormalige Kasernenareal war in der Zeit von 1933 bis 1945 Bestandteil der Junkers Flugzeug- und Motorenbau AG. In dieser Zeit entstanden auch die beidseitig der Junkersstraße gelegenen repräsentativen Büro- und Konstruktionsgebäude. Zwischen 1954

und 2007 wurde die Fläche militärisch genutzt, bis 1990 als Kaserne von der NVA und nach der Wiedervereinigung von der Bundeswehr.

Das Plangebiet wird von Gewerbe- und Industriegebieten sowie der Wohnbebauung des Stadtteils Alten umgeben. Darüber hinaus grenzen eine Kleingartenanlagen und das Berufsschulzentrum der Stadt an. Weiter östlich folgt das Gewerbegebiet Mitte.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bahnanlagen der Verbindung Dessau-Roßlau - Köthen,
- im Osten durch
 - die Flurstücke 1360/5 und 1360/4 der Flur 11 in der Gemarkung Dessau
 - einen Teilbereich des Straßenflurstücks 1366/2 der „Junkersstraße“ der Flur 11 in der Gemarkung Dessau und
 - einen Teilbereich des Straßenflurstücks 1370 der Straße „Kleine Schaftrift“ der Flur 11 in der Gemarkung Dessau
- im Süden durch
 - den ost-west-gerichteten Teilbereich des Vorflutgrabenflurstücks 10338 des „Raffineriegrabens“ der Flur 11 in der Gemarkung Dessau und
 - das Flurstück 487/1 der Flur 2 der Gemarkung Alten
 - die nördliche Grenze des Straßenflurstücks 487 der „Diesdorfer Straße“ der Flur 2 der Gemarkung Alten und
 - einen Teilbereich des Straßenflurstücks 423 der „Köthener Straße“ der Flur 2 der Gemarkung Alten
- im Westen durch
 - den süd-nord-gerichteten Teilbereich des Vorflutgrabenflurstücks 10338 des „Raffineriegrabens“ der Flur 11 in der Gemarkung Dessau und
 - den östlichen Abschluss des Straßenflurstücks 423 der „Köthener Straße“ der Flur 2 der Gemarkung Alten
 - die Flurstücke 120/3, 120/7 und 120/8 der Flur 2 der Gemarkung Alten

Durch die Junkersstraße ergibt sich für das Plangebiet eine Zweiteilung, die sich auch im heutigen Charakter der Umgebung widerspiegelt: nördlich bis zur Bahn und darüber hinaus mit angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen, südlich der vg. Straße überwiegt Wohnbebauung.

Zum Geltungsbereich gehören die Flurstücke 9171, 9172 und 9173 nördlich der Junkersstraße, 10337 und 1366/1 südlich sowie die Straßenflurstücke 1367/1 vollständig und 1366/2 anteilig (alle Flur 11 der Gemarkung Dessau).

An der südwestlichen Grenze des Plangebietes ist im Bereich des Raffineriegrabens die Bildung eines neuen Flurstücks beabsichtigt.

Die Plandarstellung erfolgt auf der Grundlage eines Auszugs aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation

Sachsen-Anhalt (Stand 03/2008) sowie der Stadtgrundkarte des Vermessungsamtes der Stadt Dessau-Roßlau aus dem Jahr 2006. Ab dem Entwurf wurde die Aktualisierung der Stadtgrundkarte von 4/2008 zu Grunde gelegt. Der Baum- und Biotopbestandsplan (Anlage 1 und 2) wurde auf der Grundlage der Stadtkarte mit Stand 2006 erstellt und wird auch zur Planfassung für den Satzungsbeschluss so beibehalten, jedoch ohne Darstellung des ALK.

Mit Aktualisierung der vg. Kartengrundlagen wird u. a. auch den Hinweisen zum Vorentwurf bezüglich der Mängel in der Flurbezeichnung entsprochen.

Die Vervielfältigungserlaubnis des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt liegt mit Datum vom 16. April 2009, Aktenzeichen A17/3043/2009, vor.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen (GVBl. LSA S. 255) und zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466).

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne. Als allgemeiner Grundsatz der Raumordnung werden u. a. die zentralen Orte als Kerne der öffentlichen Daseinsvorsorge benannt.

Mit Datum vom 23. August 1999 liegt das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vor (GVBl. LSA S. 244), zul. geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466). Der LEP wird gegenwärtig neu aufgestellt.

Er enthält die Grundsätze und Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sowie einzelfachliche Grundsätze. Die in der Präambel formulierte Leitvorstellung 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. Als relevante Grundsätze sind u. a. benannt

- Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden.
- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung hat die städtebauliche Innenentwicklung den Vorrang vor Neuweisung von Flächen im Außenbereich.
- Für Erholung in Natur und Landschaft sowie für Freizeit und Sport sind geeignete Gebiete zu sichern.

Weiterhin wird hinsichtlich Erholung, Freizeit und Tourismus unter 4.18 aufgeführt:

„Großflächige Freizeitanlagen (Golfplätze...) sind frühzeitig auf ihre Raumverträglichkeit zu prüfen. Grundsätzlich kommen nur solche Standorte in Betracht, die an großräumige und überregionale Verkehrswege und an den ÖPNV angebunden sind und deren ökologische Tragfähigkeit dieses gestattet...“ (LEP 4.18.6)

„In allen Landesteilen soll dem zunehmenden Bedürfnis aller Bevölkerungsgruppen nach Erholung, aktiver Freizeitgestaltung und Sport durch den Auf- und Ausbau entsprechender Einrichtungen entsprochen werden. Durch die Einrichtung gut erreichbarer, vielseitig nutzbarer und umweltverträglicher Sportstätten und Freizeitanlagen soll in allen Teilräumen

des Landes ein breites und vielfältiges Sportangebot entwickelt und gesichert werden...“ (LEP 4.18.9)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde von der Regionalversammlung am 07. Oktober 2005 beschlossen und ist seit dem 24. Dezember 2006 rechtswirksam.

Die Oberzentren sind als Standorte von hochwertigen und spezialisierten Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung der gesamten Teilräume nachhaltig auswirken. (LEP-LSA 3.2.2)

Nach Punkt 5.2.1 ist Dessau als Oberzentrum eingestuft.

Konkret auf den Standort des Bebauungsplans bezogen, ist unter Punkt 5.8.1.2 Nr. 1 des Regionalen Entwicklungsplanes der Ausbau des Streckennetzes Bernburg-Köthen-Dessau aufgeführt.

Der nördlich angrenzende Verkehrslandeplatz ist von regionaler Bedeutung (Punkt 5.8.5.2).

Den Festlegungen des LEP-LSA und des REP wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Für brach gefallene Flächen werden neue Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt, die die zentrale Funktion der Stadt Dessau-Roßlau stärken.

Die Planung setzt die Richtlinie für Planung, Genehmigung, Anlage und Betrieb von Golfplätzen in Sachsen-Anhalt (RdErl. des MRLU vom 02. Januar 1997) um, nach der Golfplätze vorrangig auf ehemals militärisch genutzten Flächen, auf denen sich keine schutzwürdigen Tier- und Pflanzenbestände entwickelt haben, errichtet werden sollen.

In der landesplanerischen Stellungnahme wurde dem Bebauungsplan Nr. 213 zugestimmt. Die Planung ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

3.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Die (ehemalige) Stadt Dessau hat seit dem 26. Juni 2004 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 08. April 2004, AZ 204-21101/DE, Beitrittsbeschluss des Stadtrats zu den Maßgaben und Auflagen vom 02. Juni 2004). Die Städte Dessau und Roßlau bilden seit dem 01. Juli 2007 die Stadt Dessau-Roßlau. In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten verbindliche Flächennutzungspläne fort (§ 204 Abs. 2 BauGB).

Im vg. Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Bund“ sowie „Festplatz“ ausgewiesen. Zudem erfolgt eine Kennzeichnung des Sportplatzes als Sportanlage.

Damit wurde die Sonderbaufläche der Bundeswehr zunächst gesichert, obwohl eine Verlegung des Bataillons bereits absehbar war. In den Erläuterungen wird auf die erforderlichen Überlegungen zur langfristigen Umnutzung des Standortes insbesondere im Hinblick auf die denkmalgeschützte Bausubstanz verwiesen, die als gewerbliche oder gemischte Nutzung denkbar wäre. Für die nordöstliche Fläche bestanden zum damaligen Zeitpunkt Nutzungsabsichten als Messe- oder Festplatz. Sie wurde in städtisches Eigentum übernommen und entsprechend im FNP dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte dargestellt.

Aufgrund der abweichenden Flächendarstellung wird der rechtskräftige Teilflächennutzungsplan im Rahmen des 2. Änderungsverfahrens parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes angepasst.

Der Entwurf der 2. Änderung des FNP - hier Teilbereich 01 „Hugo-Junkers-Kaserne“ – liegt mit Datum vom 17. November 2008 vor. Folgende Darstellungen werden innerhalb des Plangebietes vorgenommen:

- Sonderbaufläche mit erhöhtem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Golfpark“ für das eigentliche Golfplatzgelände
- sowie folgende Bauflächendarstellungen für die (überwiegend) denkmalgeschützte Substanz
- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Veranstaltungsort“ für den Bereich des Saalgebäudes nördlich der Junkersstraße,
 - gewerbliche Baufläche für die Fläche östlich an das Saalgebäude angrenzend sowie nördlich an der Eisenbahnlinie,
 - gemischte Baufläche südlich der Junkersstraße.

Die Beteiligung nach § 3 und § 4 erfolgte zeitgleich zum Bebauungsplanverfahren.

Angrenzend an das Plangebiet sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Grünflächen und ein weiteres Sondergebiet (Berufsschulzentrum) dargestellt.

Die naturschutzfachliche Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist der Landschaftsplan. Für die Stadt Dessau liegt ein Landschaftsplan in der Fortschreibung des Entwurfs (Endfassung vom Oktober 2003) vor. Darin wird ausgeführt, dass die stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen entlang der Bahnlinie qualitativ zu verbessern sind und eine Aufwertung durch Umnutzung zu erreichen ist.

3.2 Sonstige Planungen/ Gutachten

In Vorbereitung der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 213 der Stadt Dessau-Roßlau wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet¹, das den relevanten Festsetzungen im Bebauungsplan zu Grunde gelegt wurde. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans erfolgte eine Ergänzung unter Einarbeitung konkretisierter Entwicklungsvorstellungen.

Weiterhin wurde für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept² einschließlich hydrogeologischem Gutachten³ erstellt, dessen Ergebnisse in den Entwurf eingearbeitet wurden.

Aufgrund der hohen Anzahl an notwendigen Stellplätzen innerhalb der Grundstücke wurde begleitend zum Entwurf des Bebauungsplans auf Anregung des Tiefbauamtes der Stadt das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Bereich der Zu- und Ausfahrten an der Junkersstraße untersucht⁴.

¹ „Schalltechnisches Gutachten zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der ehemaligen „Hugo-Junkers-Kaserne“ der Stadt Dessau sowie Ergänzung“, BMH GbR, Februar bzw. Oktober 2008

² „Entwässerungskonzept zum BV Golfpark Dessau“, Landschaftsarchitekturbüro T. Poser, Oktober 2008)

³ „Hydrogeologisches Gutachten zum Golfplatz Dessau“, GWM Baugrundbüro Dessau, Juni 2008

⁴ Verkehrstechnische Untersuchungen zum Anschluss des Golfparkes an die Junkersstraße in Dessau-Roßlau, Verkehrs-System Consult Halle GmbH, Oktober 2008

Für die künftige Entwicklung des gesamten Areals liegt ein Nutzungskonzept des Investors vor sowie ein Entwurf für die Ausgestaltung des Golfplatzes.

Im Osten grenzen die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ und Nr. 119 A „Berufsschulzentrum und Verwaltung“ an. Nördlich durch die Bahn getrennt liegt das Industrie- und Gewerbegebiet „Flugplatz“ der Stadt Dessau-Roßlau mit den ebenfalls rechtswirksamen B-Plänen Nr. 121 A, B, C sowie F1 bis F4 und G. Im Nordwesten grenzt der in Aufstellung befindliche B-Plan Nr. 104 A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“ an.

Der Bebauungsplan Nr. 119 B „Fest- und Messeplatz“ wird seitens der Stadt Dessau-Roßlau nicht weiter verfolgt und ist nunmehr Bestandteil des Plangebietes Nr. 213.

Südlich und südwestlich angrenzend sind Flächen des „Raffineriegrabens“ vom Planfeststellungsverfahren zur Umgestaltung des Vorflutentwässerungskomplexes Dessau-Alten (Planabschnitt 11) betroffen.

Bezüglich der Leitbilder und Zielstellungen für die gesamtstädtische Entwicklung wurde zudem die Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes Dessau-Roßlau vom Juni 2006 zu Grunde gelegt, auf dem auch das Zentrenkonzept aufbaut, das im Entwurf⁵ vorliegt.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Obwohl das Plangebiet ursprünglich im Zusammenhang bebaut war, kann es heute nicht mehr nach § 34 BauGB beurteilt werden. Weite, vor allem rückwärtige Bereiche stellen sich auf Grund der gegenwärtigen Situation als unbebauter Außenbereich im Innenbereich dar und sind demnach nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bei der Planung eines Golfplatzes handelt es sich nach § 35 Abs. 1 BauGB nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich. Auch stehen der Zulässigkeit zunächst öffentliche Belange entgegen.

Für die beabsichtigte Golfplatznutzung einerseits ist ein umfänglicher Rückbau von Flächenbefestigungen und eine Neuordnung erforderlich. Für die Umnutzung der vorhandenen Gebäudesubstanz sind darüber hinaus weitere differenzierte Nachnutzungen für Teilbereiche beabsichtigt, deren Einordnung und Zuordnung zueinander u. a. hinsichtlich eines möglichen Störgrades zu sichern ist. Damit ist in Teilbereichen auch die interne verkehrliche Erschließung neu zu regeln.

Die innerhalb des Areals geplanten Nutzungen lassen sich nicht nach § 34 BauGB aus dem Charakter der umgebenden Bebauung beurteilen. Zudem handelt es sich um eine „Gemengelage“, deren alleinige Beurteilung nach § 34 BauGB keine effektive Ausnutzung der brach gefallenen Fläche ermöglichen, bzw. schutzbedürftige angrenzende Nutzungen beeinträchtigen könnte.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der vg. Ziele. Seine Aufstellung ist deshalb zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch den Stadtrat am 23. April 2008 gefasst und im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Ausgabe 6/2008, am

⁵ Wallraf & Partner, Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung; Dessau-Roßlau, August 2008

31. Mai 2008 ortsüblich bekannt gemacht. Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. 119 B „Fest- und Messeplatz“ ist Bestandteil des vorliegenden Planes.

Der Begründung ist nach § 2a BauGB in der Neufassung vom 24. Juni 2004 ein Umweltbericht als gesonderter Teil beigelegt.

Für den nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch die Gemeinde festzustellenden Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes fanden am 10. April 2008 und am 30. Juli 2008 Scopingtermine statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde mit dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19. Mai 2008 sowie den Anlagen Schallgutachten, Baum- und Biotopbestandsplan in Form einer Auslegung durchgeführt. Vom 07. Juli 2008 bis zum 18. Juli 2008 lag die Planung im Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau aus (Bekanntmachung im Amtsblatt, Ausgabe 7/2008, am 28. Juni 2008).

Mit dem Vorentwurf erfolgte mit Schreiben vom 04. Juli 2008 ebenfalls die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB verbunden mit der Bitte zur Äußerung hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Folgende ergänzende Untersuchungen/Gutachten wurden auf Anregung der Behörden (einschließlich der Ämter der Stadt Dessau-Roßlau) erstellt und konnten nach Fertigstellung der Entwurfsbearbeitung zu Grunde gelegt werden:

- hydrogeologische Untersuchungen/ Entwässerungskonzept
- schutzgutbezogene Bewertung der festgestellten Grundwasserkontamination
- Ergänzung des Schallgutachtens
- Untersuchungen zur verkehrstechnischen Bemessung der Straßenanbindung

Darüber hinaus wurden insbesondere folgende in den Stellungnahmen zum Vorentwurf vorgebrachten Hinweise mit dem Entwurf berücksichtigt:

- Darstellung des Raffineriegrabens auf der Grundlage der aktualisierten Kartengrundlage im Randbereich des Plangebietes sowie nachrichtliche Übernahme des Gewässerschutzstreifens
- Hinweis auf die hohe archäologische Relevanz des Gebietes als nachrichtliche Übernahme
- Angaben zur technischen Erschließung in der Planzeichnung und Begründung (DVV Stadtwerke Dessau, Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, Dt. Telekom) einschließlich Darstellung eines Schutzstreifens/ Dienstbarkeit der DVV für Abwasserkanäle
- Darstellung des Straßenflurstücks 1367/1 „Kleine Schaftrift“ als Straßenverkehrsfläche
- ergänzende Festsetzung zum Ersatz für Baumfällungen/ Regelung zur Umsetzung der Baumschutzsatzung
- aktualisierte Darstellung der Daten des ALK in der Kartengrundlage
- Hinweis auf erforderliche Sicherung der angrenzenden Bahnanlagen

Nur zum Teil berücksichtigt wurde im Entwurf folgende Anregung:

- Freihalten von Flächen für eine bei Ausbau der Junkersstraße geplante Alleepflanzung (straßenbegleitende Pflanzstreifen)

Zustimmung zum Vorentwurf gab es hinsichtlich der Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie seitens der Nachbargemeinden.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wurde eingeschätzt, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 16. Dezember 2008 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 12. November 2008 gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen vom 09. Februar 2009 bis einschließlich 10. März 2009 im Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau zu jedermanns Einsicht öffentlich aus (Bekanntmachung im Amtsblatt, Ausgabe 2/2009, am 31. Januar 2009).

Gleichzeitig waren nachfolgende Arten umweltbezogener Informationen einzusehen:

- Schallschutztechnisches Gutachten zur Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der ehemaligen „Hugo-Junkers-Kaserne“ in der Fassung vom 07.02.2008 (Bonk – Maire – Hoppmann GbR)
- Abschließende Gefahrenbeurteilung für Schutzgüter in der Fassung vom 06.10.2008 (GWD Baugrundbüro Dessau)
- Verkehrstechnische Untersuchungen in der Fassung vom Oktober 2008 (Verkehrssystem Consult Halle GmbH)
- Hydrogeologisches Gutachten Nr. 51/08 in der Fassung vom 23.06.2008 (GWD Baugrundbüro Dessau)

Die umweltbezogenen Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangen sind, betrafen nachfolgende wesentliche umweltbezogene Belange:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, das Wirkungsgefüge zwischen diesen Bereichen, die Landschaft und das biologische Wirkungsgefüge
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH – und Vogelschutzgebieten
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
- Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Bodenschutzklausel
- Eingriffsregelung
- Sachgerechter Umgang mit Altlasten und Altlastenverdachtsflächen

Die Veröffentlichung erfolgte mit dem Hinweis, dass nach § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die nicht rechtzeitig innerhalb der Auslegungszeit abgegeben worden sind,

bei der weiteren Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist.

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) wurde weiterhin darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Parallel erfolgte mit Schreiben vom 26. Januar 2009 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Im Rahmen der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich im Wesentlichen auf die Präzisierung einzelner bereits aufgeführter Sachverhalte.

Folgende Stellungnahmen wurden berücksichtigt und in die Planfassung für den Satzungsbeschluss eingearbeitet:

- Darstellung der Fußgängerbrücke als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- ergänzender Vermerk zur Kartengrundlage/ Vervielfältigungserlaubnis
- Ergänzung einer geplanten Fernwärmeleitung der DVV im Stellplatzkonzept
- Ausführungen zur notwendigen Überdeckung der Gasleitung der DVV im Bereich der geplanten Stellplätze
- Ergänzung der Ausführungen zu erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen für den Betrieb des Golfplatzes (Verkehrssicherungspflicht)
- Präzisierung der Ausführungen zu einzelnen Schalleistungspegeln

Keine der vg. Anregungen stellte die Grundzüge der Planung in Frage. Sie dienten lediglich der Präzisierung von bereits erfassten Sachverhalten in der Planzeichnung und Begründung bzw. stellten aktuelle Entwicklungen dar.

Nicht berücksichtigt wurde im Zuge der Abwägung folgender Hinweis:

Die obere Luftfahrtbehörde verweist auf den genehmigten Verkehrslandeplatz Dessau in der Umgebung und auf die daraus entstehenden Lärmemissionen und die Einhaltung der Hindernisfreiheit für den an- und abfliegenden Luftverkehr.

Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Lage des künftigen Golfparks am äußersten Rande des an den Landeplatz angrenzenden Gewerbe- und Industriegebietes ist eine Beachtung der Hindernisfreiheit nicht relevant, zumal keine ergänzende Bebauung zugelassen wird, die die bereits vorhandene in ihrer Höhe überschreiten würde.

Der Verkehr durch Flugzeuge kann aus städtebau- und immissionsschutzrechtlicher Sicht als relevante Lärmquelle außer Betracht bleiben, denn der künftige Golfpark liegt außerhalb der im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau dargestellten Fluglärmkonturen, in denen keine schutzbedürftigen Nutzungen bzw. Vorhaben errichtet werden dürfen.

4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb der Flur 11 der Gemarkung Dessau an der Grenze zur Flur 2 der Gemarkung Alten.

Städtisches Eigentum ist das Straßenflurstücke 1366/2, das anteilig im Plangebiet liegt und den gesamten Straßenkorridor der Junkersstraße/ B 184 umfasst; ebenso das Straßenflurstück 1367/1 der „Kleinen Schaftrift“.

Das Flurstück 9172 nördlich und das Flurstück 10337 südlich der B 185 befinden sich im Eigentum des Investors, ebenso das von der Straße für die ehemalige Pforte abgeteilte Flurstück 1366/1.

Die Flurstücke 9171 und 9173 nördlich der Straße sind Eigentum der Stadt. Zwischen dem Investor und der Stadt wurden Gespräche geführt, wie die künftige Verfügung über die Grundstücke geregelt wird. Das betrifft ebenfalls südliche Randbereiche des Straßenkorridors.

Damit stellt sich innerhalb des Plangebietes eine klare Flurstückssituation dar. Die Flächen der öffentlichen Erschließung im kommunalen Eigentum teilen die zu beplanenden Flächen in zwei Bereiche.

4.2 Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten

Das Stadtgebiet von Dessau befindet sich naturräumlich am nordöstlichen Rand der Mosigkauer Heide, an die im Osten die Muldeau und im Norden das Elbtal angrenzen.

Es wird zum einen durch die Landschafts- und Parkgestaltung in der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft und zum anderen durch die Mosigkauer Heide geprägt.

Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, sind diese Landschaftseinheiten stark überprägt und eine Zuordnung aufgrund fehlender typischer Ausstattungselemente nicht mehr wahrnehmbar.

Die potentielle natürliche Vegetation im Stadtgebiet von Dessau wird durch Stieleichen-Ulmen-Auwälder gebildet, die im Bereich der Talsande in Stieleichen-Birken-Auwälder sowie im Bereich der nicht regelmäßig überschwemmten Aue in den Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchen-Auwald übergehen.

Das Plangebiet ist aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung stark überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg und der Entrümmerung haben sich weniger intensiv bzw. nicht genutzte Bereiche wie der ehemalige Holzplatz sukzessiv entwickelt. Da sich auch hier zum Teil noch Bauschutt und versiegelte Flächen im Untergrund befinden, ist die Sukzession unterschiedlich weit fortgeschritten. Im Nordosten des Plangebietes hat sich ein § 37-Biotop entwickelt.

Basierend auf den letzten Nutzungen sind innerhalb des Gebietes zudem Sportplätze/ -anlagen im südwestlichen Teil sowie den Unterkunftsgebäuden zugeordnete Gebäudevor- bzw. Freiflächen sowie Baumbestand überwiegend entlang der Straßen bzw. Hauptwege zu verzeichnen (siehe dazu Punkt 11.2.2).

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand vom Rand des Plangebietes zur Mulde als Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 129 „Untere Muldeau“ und des Vogelschutzgebietes A „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“

beträgt ca. 3.000 m bzw. 3.200 m. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auch keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Arten (Anhang I) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang II) sowie keine in der Richtlinie genannten Tierarten festgestellt. Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf ein Vorkommen der in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführten Brutvögel im Untersuchungsgebiet vor.

Auch Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen. Lediglich südlich und südwestlich befindet sich im Randbereich des Plangebietes bzw. angrenzend mit dem Raffineriegraben ein Gewässer 2. Ordnung.

Das Plangebiet ist eben. Die Höhen liegen bei ca. 58 m über HN.

Weitere Angaben zu den natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) unter Punkt 11.2 zu entnehmen.

4.3 Baubestand (aktuelle Nutzung)

4.3.1 Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein zuletzt als Kaserne genutztes Areal am nordöstlichen Rand des Dessauer Stadtteils Alten.

Das Plangebiet war von 1933 bis 1945 Bestandteil der Junkers Flugzeug- und Motorenbau AG. Bauliche Zeugen dieser Zeit sind noch die ehemaligen Büro- und Konstruktionsgebäude am Zugang der Kaserne beiderseits der, das Gelände schneidenden, Bundesstraße B 185 (hier Junkersstraße). Die Gebäude wurden 1939 bis 1940 errichtet und stehen heute als Denkmale unter Schutz. Auch das übrige Areal war zu dieser Zeit weitgehend bebaut.

Nach Zerstörungen im 2. Weltkrieg erfolgte eine Entrümmerung, ohne dass die Fundamente restlos beseitigt wurden. Der Bauschutt wurde eingeebnet und mit Bodenmaterial abgedeckt. Die beschädigten Konstruktionsgebäude wurden wieder aufgebaut und ein Saalbau errichtet. Der Standort wurde fortan militärisch genutzt, bis 1990 von der NVA, nach der Wiedervereinigung von der Bundeswehr. Auf dem Gelände war zuletzt ein Pionierbataillon stationiert. 2007 wurde der Standort aufgegeben.

Die denkmalgeschützten Gebäude beidseitig der Straße dienten hauptsächlich als Unterkunft, Stabsgebäude und Festsaal. Im rückwärtigen Bereich befanden sich neben umfänglichen Stellflächen für Fahrzeuge Wartungs- und Instandsetzungshallen sowie verschiedene Nebenanlagen, wie Tankstelle, Heizhaus, etc.. Unterirdisch sind zudem noch Bunkeranlagen vorhanden. Das Hauptgebäude südlich der Straße war ebenfalls Unterkunftsgebäude und beherbergte zudem die Küche. Neben weiteren Aufstellflächen befanden sich hier Lagergebäude. Den westlichen Teil nahmen Sportplätze mit Sporthalle ein, die auch öffentlich genutzt wurden.

Zurzeit stehen die Gebäude leer. Nebengebäude, befestigten Freiflächen und unterirdischen Anlagen wurden bzw. werden zurück gebaut. Die Flächen beidseitig der Straße sind eingezäunt und durch eine Fußgängerbrücke verbunden.

Der ehemalige Holzplatz der Junkerswerke im Nordosten des Plangebietes ist von einer Mauer umfasst, seit langem ohne Nutzung und sollte ursprünglich als Fest- und Veranstaltungsplatz der Stadt einer neuen Nutzung zugeführt werden. Hier haben sich in den letzten Jahren verschiedene Grünstrukturen entwickelt.

In Nachbarschaft des Plangebietes waren nördlich der Bundesstraße im Ursprung ähnliche Nutzungen anzutreffen. Die östlich und westlich angrenzenden Flächen gehörten ebenfalls zu den Junkerswerken, nördlich der Bahn lagen Flugzeugwerk und Werk-Flugplatz.

Heute grenzen im Osten im Bereich des Bebauungsplans Nr. 150 Gewerbe- bzw. Industrie(teil)gebiete sowie eine Grünfläche (Maßnahmefläche) an, im Westen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 104 A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße“ Gewerbe- bzw. Misch(teil)gebiete und nördlich der Bahnstrecke (geplante) Ansiedlungen für Industrie und Gewerbe auf einer Fläche von insgesamt 153 ha, zur Sicherung der zentralörtlichen Funktion Dessau-Roßlaus.

Südlich der B 185 befinden sich an der Diesdorfer Straße, der Lilienthal- bzw. Meiereistraße Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie die Kleingartenanlage „Sonneneck“; südöstlich versetzt auch Geschosswohnungsbau. Östlich der Straße „Kleine Schaftrift“ steht das neu errichtete Hugo-Junkers-Berufsschulzentrum.

4.3.2 Bebauungsform/ Gebäudeform

Wie bereits erwähnt, befindet sich beidseitig der Junkersstraße (B 185) ein Komplex aus drei repräsentativen Gebäuden. Sie wurden 1939/1940 errichtet. Das 5geschossige Gebäude nördlich parallel zur Straße ist durch einen flachen Baukörper mit Pforte und Durchfahrt unterteilt und verfügt über halbkreisförmig vorgesetzte Treppenhäuser. Westlich schließt sich ein Saalbau aus dem Jahr 1950 an. Das viergeschossige südliche Gebäude bildet zur Straße einen rechten Winkel und hat ebenfalls ein vorgesetztes Treppenhaus, jedoch am Giebel. Dieser massive, zentral gelegene Komplex prägt das Straßenbild, zumal die angrenzenden Flächen entlang der Straße weitgehend unbebaut sind.

Im rückwärtigen Bereich reicht die Palette der „Neben“gebäude, vom Trafo über Baracken, bis zu großen Wartungs- und Instandsetzungshallen. Zum Teil stehen die Gebäude einzeln, zum Teil gruppiert, insgesamt ist die Baumasse bezogen auf die Grundstücksgröße jedoch untergeordnet. Kleinere Nebenanlagen wurden bereits abgerissen.

Die Gebäudelängen liegen im Plangebiet zumeist deutlich über 50 m. Das durch die Überdachung der Durchfahrt verbundene ehemalige Konstruktionsgebäude hat eine Gesamtlänge von ca. 180 m. Die seitlichen Abstände zur Grundstücksgrenze werden, da es sich um zusammenhängende, große Grundstücke handelt, eingehalten und sind zum Teil erheblich.

Die Gebäude nördlich der Junkersstraße bilden eine einheitliche Bauflucht. Im Süden sind die eingeschossige Pforte sowie ein Trafo vorgesetzt und liegen bestimmungsgemäß an der Grundstücksgrenze.

Die „Hauptgebäude“ haben Flachdächer mit überstehenden Gesimsen. Bei den Nebengebäuden sind flach geneigte Satteldächer ebenso wie Pultdächer anzutreffen.

Aus der vorhandenen Bebauung lassen sich mit Ausnahme des denkmalgeschützten Komplexes für das Plangebiet keine einheitlichen Bebauungs- und Gebäudeformen ableiten.

In den an den Bebauungsplan Nr. 213 angrenzenden Bereichen sind analog der Nutzungen ebenfalls die verschiedensten Baustrukturen anzutreffen.

Das östlich angrenzende Gebiet des Gasgerätestandes wurde Anfang des 20. Jahrhunderts durch die Junkerswerke erschlossen. Der repräsentative, ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Verwaltungsbau mit Pförtnergebäude wurde 1928 errichtet. Auch hier handelt es sich um einen Ziegelbau. Da die ursprünglichen Anlagen zur Gasgeräteproduktion im Krieg ebenfalls weitgehend zerstört wurden, spiegelt die gegenwärtige Bebauung verschiedene

Epochen im Industriebau der DDR wider. Das Berufsschulzentrum entstand in den 1990er Jahren als massiver zweiflügeliger Gebäudekomplex in moderner Formensprache.

Die im Süden und Südwesten im Stadtteil Alten angrenzende Wohnbebauung setzt sich überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, einzeln stehend, als Doppel- oder Reihenhäuser zusammen. Westlich entlang der Diesdorfer Straße überwiegen Zweifamilienhäuser mit zwei Geschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss, südlich an der Lilienthal- bzw. Meiereistraße ist die Bebauung niedriger. Als Dachformen sind hauptsächlich Sattel- und Walmdächer anzutreffen. Das Wohngebiet Schaftrift wird durch 5geschossige Plattenbauten geprägt. Die Kleingartenanlage verfügt nur über untergeordnete Bebauung.

4.3.3 Gebäudehöhen/ Geschossigkeit

Die Gebäude entlang der Straße sind in ihrer Höhe gestaffelt. Die Traufhöhe liegt durchschnittlich bei ca. 15,50 m südlich und 16,50 m nördlich der Junkersstraße, wobei einzelne Bauteile eine Höhe bis zu 18,50 m über Gelände erreichen. Sie haben 4 bzw. 5 Geschosse, wobei das Untergeschoss anteilig unter OK Gelände liegt. Der Saalbau mit 2 bis 3 Geschossen hat eine Höhe von ca. 10,50 m. Die überdachte Durchfahrt erreicht eine Höhe von etwa 6 m.

Die Bebauung im rückwärtigen Bereich ist überwiegend 1geschossig. Sie erreicht im Norden zwischen 4,50 m und 8,50 m, im Ausnahmefall knapp 10,00 m. Die Nebengebäude im südlichen Teil sind bestimmungsgemäß niedriger, die ehem. Sporthalle ist mit ca. 7,00 m über Gelände am höchsten, ansonsten liegt die durchschnittliche Höhe bei etwa 4,00 m.

Die Produktionshallen im nordöstlich angrenzenden Gebiet sind 1- bis 2geschossig mit einer Höhe von bis zu ca. 10,00 m, die Bürogebäude sind überwiegend 3geschossig so auch der an die Straße angrenzende denkmalgeschützte Verwaltungsbau, einzelne Büroräume waren auch in Baracken untergebracht.

Das Berufsschulzentrum im Südosten hat 3 Geschosse, die Wohnblöcke im Gebiet „Kleine Schaftrift“ verfügen über 5 Geschosse und die Ein- und Zweifamilienhausbebauung über 2 Geschosse.

4.3.4 Gestaltelemente

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude unmittelbar an der Junkersstraße sind als Stahlgerippebauwerke mit roter Klinkerverblendung in neusachlicher klassizierender Formensprache errichtet worden. Die vorgebauten Treppenhäuser sind durch Fensterschlitze strukturiert. Der Saalbau ist an diese Gestaltung angepasst.

Bei den rückwärtigen Gebäuden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um rein funktionale Hallenbauten oder Baracken ohne besondere Gestaltungselemente, teils verputzt oder verkleidet. Die ungenutzten Gebäude befinden sich zum Teil in einem schlechten baulichen Zustand.

Die Grundstücke sind eingefriedet. Zur Junkersstraße besteht die Einzäunung aus Klinkersockel und -pfeilern, dazwischen befinden sich Metallfelder mit senkrechten Stäben. Diese Einfriedung gehört ebenfalls zum unter Denkmalschutz stehenden Gesamtkomplex. Im rückwärtigen und seitlichen Bereich sind sowohl Mauern aus verschiedenen Materialien als auch Metallgitterzäune anzutreffen.

Im öffentlichen Straßenraum befinden sich einzelne Werbeträger. Raumbildend wirkt auch die verkleidete Fußgängerbrücke.

Aus dem Bestand lassen sich lediglich entlang der Junkersstraße einheitliche Gestaltungsmerkmale ableiten. Als Material dominiert hier der rote Klinker auch bei den Einfriedungen sowie große verglaste Flächen.

4.3.5 Denkmale

Im Plangebiet befindet sich gemäß Denkmalverzeichnis folgendes Baudenkmal mit geschichtlicher, kulturell-künstlerisch und städtebaulicher Bedeutung:

Junkersstraße 42 und 52, Bürogebäude der Junkers Flugzeug- und Motorenwerke AG

Es wird wie folgt beschrieben:

„Komplex von drei straßenbildprägenden, beidseitig der Straße stehenden Bauten der ehemaligen Junkers Flugzeug- und Motorenwerke A. G., in den Gebäuden ursprünglich die Verwaltungs- und Konstruktionsbüros untergebracht, die Architektur in neusachlich klassifizierender Formensprache, Architekt Werner Issel, erbaut 1939/40. Bauausführung unter Verwendung des bei Hugo Junkers entwickelten Konstruktionsprinzips des Stahlrippenbaus mit Prüfwandvermauerung, die Baukörper von lagernder und harmonischer Wirkung, die Architektur durch monumentale halbkreisförmig angebaute Treppenhäuser, Eingangsgestaltung und Fensterschlitze akzentuiert, das langgestreckte Kultursaalgebäude von 1950, in architektonischer Anlehnung an die vorhandenen Bauten durch den Dessauer Architekten Willi Baake errichtet.“

Zu dem Komplex gehört auch die Einfriedung entlang der Junkersstraße.

Nach Aussage des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt handelt es sich um ein Gebiet von hoher archäologischer Relevanz. In unmittelbarer Nähe wurden wiederholt Nachweise einer urgeschichtlichen bis mittelalterlichen Besiedlung erbracht.

4.4 Verkehrserschließung

Mit der durch das Plangebiet verlaufenden Junkersstraße, die eine wichtige Ost-Westverbindung (B 185) darstellt und zudem östlich im Abstand von ca. 400 Metern in die Westtangente der Stadt Dessau-Roßlau mündet, verfügt das Plangebiet innerhalb der Stadt und darüber hinaus regional über eine sehr gute verkehrliche Einbindung. Die B 185 bindet östlich des Stadtgebietes an die BAB 9 an. Im Westen führt sie weiter über Köthen und Bernburg nach Magdeburg.

Die B 185 / Junkersstraße verläuft im Plangebiet zweispurig mit einer Fahrbahnbreite von ca. 9,00 m. Am Ostrand des Plangebietes im neu ausgebauten Einmündungsbereich der „Kleinen Schaftrift“ ist die Junkersstraße aufgeweitet und verfügt über eine gesonderte Abbiegespur für Rechtsabbieger.

Die Breite des Straßenflurstücks beträgt ca. 32 m, im Randbereiche finden sich überwiegend Rasenflächen und Ödland. Zum Teil werden die Flächen auch für (provisorische) Stellplätze genutzt.

Im Südosten wird das Plangebiet zudem von der Straße „Kleinen Schaftrift“ begrenzt.

Der Ausbau des Tangentennetzes der Stadt führte in den letzten Jahren bereits zur Entlastung des Plangebietes vom Durchgangsverkehr.

Die Anbindung der Grundstücke an die Junkersstraße erfolgt gegenwärtig über zwei zentral einander gegenüber liegende Hauptzufahrten im Bereich der Pforten. Nördlich sind, über eine Gesamtlänge von ca. 700 m verteilt, weitere vier Grundstückszufahrten vorhanden, die u. a. der direkten Anbindung der verschiedenen Stellplätze dienen. Südlich sind im Straßenverlauf zwei ergänzende Zufahren angelegt.

Innerhalb des geschlossenen Geländes zu beiden Seiten der Straße gibt es ein internes Straßen- und Wegenetz, das die umfänglichen befestigten Flächen und Gebäude miteinander verbindet. Hauptachsen sind jeweils in Verlängerung der Zugänge angelegt und von Baumpflanzungen begleitet.

Im Südosten des Plangebietes gibt es eine weitere Zufahrt von der „Kleinen Schaftrift“.

4.4.1 Fußwege/Radwege

Die Junkersstraße wird innerhalb des Plangebietes beidseitig von einem unmittelbar angrenzenden Radweg mit einer Breite von 1,50 m in Bitumen begleitet. Daran schließt sich ein überwiegend gepflasterter Streifen mit bis zu 3,50 m Breite an, nördlich ist er schmaler und reicht von Osten kommend nur bis zum Zugang zum Saalgebäude.

Mit dem Ausbau des Einmündungsbereiches „Kleine Schaftrift“ wurden die begleitenden Wege neu angelegt, sie sind breiter (nördlich 3,00 m, südlich 5,00 m) und mit der Aufweitung der Straße verschwenkt.

Über die Straße gibt es am Hauptzugang eine Fußgängerbrücke, die jeweils auf den Grundstücken endet, also nicht vom öffentlichen Straßenraum aus zugänglich ist.

4.4.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb der Grundstücke gab es im Rahmen der bisherigen Nutzung verschiedene große Aufstellplätze.

Der südöstliche Randstreifen der Junkersstraße wird gegenwärtig abschnittsweise zum Parken genutzt.

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau sind eine Förderung der zeitlichen und räumlichen Mehrfachnutzung von Parkraum sowie eine ausreichende Begrünung von Stellplätzen Ziele für den ruhenden Verkehr.

4.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der das Plangebiet tangierende Ausbau der Straßenbahntrasse zur Anbindung von Alten/Zoberberg an das Zentrum ist abgeschlossen. Haltestellen befinden sich östlich angrenzend (Berufsschulzentrum, Kleine Schaftrift). Die Buslinien 16 und 18 sowie die Nachtlinie N 2 der Dessauer Verkehrs GmbH fahren die Haltestelle „Bundeswehrkaserne“ innerhalb des Plangebietes an.

Damit verfügt das Gebiet über eine gute Anbindung an das örtliche Hauptnetz.

4.4.4 Bahnanlagen

Das Plangebiet wird im Norden von den Bahnanlagen der Bahnstrecke 6419 Dessau-Köthen im Bereich von Bahn-km 2,3 - 3,0 bahnlinks der DB Netz AB begrenzt. Der nächste Haltepunkt befindet sich in Dessau-Alten.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Innerhalb der das Plangebiet querenden bzw. begrenzenden öffentlichen Straßenräume sind Ver- und Entsorgungsleitungen der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) sowie Telekommunikationslinien vorhanden, die auch der Versorgung des Plangebietes dienen. Aufgrund der Geländesituation werden die Privatgrundstücke zudem von verschiedenen Abwasserkanälen tangiert bzw. gequert.

In der Planzeichnung wurden die für die Umsetzung der Planung relevanten Leitungen dargestellt, ihre Lage wurde nachrichtlich aus Übersichtsplänen übernommen.

Zum weiterhin innerhalb der Grundstücke vorhandenen Leitungsnetz liegen keine Angaben zur Lage bzw. zum baulichen Zustand vor.

4.5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau-Roßlau.

Im Bereich der Junkersstraße sind im Gehweg Trinkwasserleitungen vorhanden (DN 200, z. T. DN 150) an die jeweils ein Grundstücksanschluss westlich der Bebauung besteht.

Der Standort verfügte bisher über ein internes Löschwassernetz.

Die Löschwasserversorgung ist zudem durch die im Straßenraum vorhandenen Trinkwasserleitungen im Rahmen des Grundschutzes gewährleistet.

4.5.2 Entwässerung

Die Stadt Dessau-Roßlau hat ihre hoheitliche Aufgabe zur Abwasserbeseitigung der Grundstücke auf die Dessauer Wasser- und Abwasser (DESWA) GmbH, Tochtergesellschaft der DVV, übertragen. Es gelten die *„Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau-Roßlau“* sowie die *„Allgemeinen Bestimmungen für die Entwässerung und die Entgelte der DESWA GmbH (ABE)“* in ihrer gültigen Fassung.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgte bisher überwiegend im Mischsystem.

Vorflut für die Schmutzwasserentwässerung im Plangebiet ist der Mischwasserkanal (sog. „Magnetbandsammler“) der im Osten und Nordosten im Randbereich des Plangebietes bzw. unmittelbar angrenzend verläuft. Weiterhin befindet sich im westlichen Randbereich ein Schmutzwasserkanal, der der Ableitung der Abwässer des Ortsteils Alten dient. Beide Sammler sind über einen Sicherheitsstreifen von 10 m Breite mittig der Kanalachse geschützt. Über die darüber hinaus vorhandenen Kanäle und Sammler liegen nur bedingt Informationen zu deren Nutzung vor. So binden in den Magnetbandsammler verschiedene Mischwasserkanäle ein, die sowohl in östlicher als auch in nördlicher Richtung innerhalb des Grundstücks nördlich der Junkersstraße verlaufen (DN 200 bis DN 700).

In der Junkersstraße liegen zudem im westlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes Regenwasserkanäle im öffentlichen Straßenraum.

Der Ausbau des südlich angrenzenden Grabens ist Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zur Umgestaltung des Vorflutentwässerungskomplexes Dessau-Alten mit dem Ziel, durch die Verbesserung der Vorflutverhältnisse der Taube im Südwesten Dessaus eine

Grundwasserabsenkung im Siedlungsbereich zu erreichen. Im betreffenden Bauabschnitt 11 "Raffineriegraben" wurde südlich bzw. südwestlich angrenzend an das Plangebiet bzw. in dessen Randbereich im Verlauf des ehemaligen Raffineriegrabens ein offener Staukanal geschaffen. Eine Überleitung des anfallenden Grund- und Oberflächenwassers erfolgt mit einer Druckleitung in das neu errichtete Grabensystem auf dem Industrie- und Gewerbegebiet Flugplatz Dessau nördlich des Plangebietes.

Der Staukanal als offener Graben beginnt in Höhe der „Kleinen Schaftrift“, das Einlaufbauwerk befindet sich südlich der Junkersstraße. Durch eine Freispiegelleitung die zunächst die Junkersstraße kreuzt, erfolgt eine Anbindung an die Pumpanlage auf dem Gelände des ehemaligen Wasserwerkes Alten, und weiter über eine Druckleitung westlich an das Plangebiet angrenzend, danach parallel zur Bahn mit anschließender Durchörterung.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Im Plangebiet betreibt die DVV ein 15-KV Stromkabelnetz. Die Kabel sind im Straßenbereich der Junkersstraße trassiert. Derzeit ist im Gebiet eine Trafostation an diese Mittelspannungskabel angeschlossen. Diese Trafostation südlich der Junkersstraße befindet sich im Eigentum des Investors und wird künftig den Golfplatz stromseitig versorgen.

Im Jahr 2008 wurden im Zuge laufender DVV-Baumaßnahmen umfangreiche Veränderungen an den MS-Kabelanlagen ausgeführt. Dabei wurden die alten, über das nördliche Plangebiet trassierten MS-Kabel sowie die Trafostation nördlich der Junkersstraße (A-Süd) ersatzlos außer Betrieb genommen werden.

Kabeltrassen befinden sich im südlichen Randbereich der Straße unmittelbar an der Grundstücksgrenze, an die die Trafostation angebunden ist. Von da wurde 2008 eine neue MS-Kabeltrasse verlegt, die nach Querung der Junkersstraße weiter im nördlichen Gehwegbereich in Richtung Westen verläuft.

Westlich an das Plangebiet grenzt eine Mittelspannungstrasse bestehend aus drei parallel laufenden Leitungen an.

4.5.4 Gasversorgung

Im öffentlichen Straßenraum der Junkersstraße befinden sich Gashoch- und –niederdruckleitungen in Zuständigkeit der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft (DVV) mbH. Im nördlichen Randbereich verläuft eine Gashochdruckleitung, von der in Höhe der Gebäude ein Abzweig nach Süden bis zu einer Reglerstation verläuft und von da weiter nach Westen als Niederdruckleitung. Derzeit laufen umfangreiche Baumaßnahmen zur Erneuerung der Gashochdruckleitung.

Ein Anschluss der Objekte des Golfplatzes an das Gasnetz der Gasversorgung Dessau GmbH ist nicht vorgesehen.

4.5.5 Fernwärme

Nördlich der Bahnstrecke Dessau-Köthen verläuft eine Fernheiztrasse mit Anschluss an das Plangebiet.

Durch den Investor ist eine Versorgung seiner Objekte im Gebiet mit Fernwärme vorgesehen.

4.5.6 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen.

Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG sowie der Dt. Telekom verlaufen jeweils nördlich und südlich im Bereich des Geh-/Radweges mit Verschwenkungen im Einmündungsbereich „Kleine Schaftrift“.

Im Rahmen der laufenden Baumaßnahmen wurden durch die Daten- und Telekommunikations-GmbH Dessau ein Leerrohr im Bereich Junkersstraße, von der Herrmann-Köhl-Straße beginnend, verlegt. Weitere Maßnahmen sind im Gebiet seitens DATEL nicht geplant.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

- Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile bzw. urbaner Siedlungskerne
- Zivile Anschlussnutzung von Militärliegenschaften, planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive
- Wiederbelebung einer Brachfläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes (vorrangige Inanspruchnahme bebauter Bereiche, flächensparende Siedlungsentwicklung)
- Möglichkeit zur Ansiedlung von Sport- und Freizeiteinrichtungen, die die zentralörtliche Funktion der Stadt stärken
- Berücksichtigung besonderer Wohnbedürfnisse
- durch vielfältige Möglichkeiten der Nachnutzung Sicherung denkmalgeschützter Bausubstanz
- Förderung der Belange der Wirtschaft, Schaffung von Arbeitsplätzen
- Zonierung des Plangebietes, Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Umgebung

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- mit Festsetzung zusammenhängender Grünflächen / Golfplatz Entsiegelung, weitere Durchgrünung und Aufwertung für den Stadtteil
- Schaffung von Freiräumen mit hoher ästhetischer und ökologischer Qualität
- Erhalt besonders wertvoller, Überprüfung weiterer vorhandener Grünstrukturen auf dauerhafte Sicherung
- Vernetzung angrenzender Grünstrukturen (z. B. auch durch lineare Strukturelemente)

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück
- keine weitere öffentliche Erschließung
- Gesicherte Anbindung für ggf. ergänzende Nutzungen im rückwärtigen Bereich
- keine Behinderung für die Flüssigkeit des Verkehrs auf der B 185

5.4 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen für das Plangebiet ergeben sich nicht, da es sich um einen nach Nutzungsaufgabe brach gefallenen Kasernenstandort handelt.

Der Stadtteil stellt ein Konglomerat verschiedener Nutzungen dar, die in ihrer Vielfalt unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Das Gebiet liegt an einer Schnittstelle zwischen schutzbedürftiger Wohn- und störintensiver Industrie- und Gewerbenutzung, berührt bzw. geschnitten von zwei wichtigen Verkehrsachsen.

Die beiden großen zusammenhängenden Flächen bieten sich für die geplante Golfplatznutzung an, die üblicherweise durch Inanspruchnahme des Freiraumes erfolgt. Aufgrund der Restriktionen durch Natur-, Denkmal- und Wasserschutz ist eine Anlage im Umfeld der Stadt nicht möglich und auch nicht gewollt. Die Entwicklung geht mit dem „Dessauer Weg“ - der Konzentration auf die Innenentwicklung - konform.

Der Standort verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung, die geplanten Ansiedlungen unterstützen die überregionale Funktion der Stadt.

Eine Nachnutzung für die denkmalgeschützte Bausubstanz in nachgefragten Bereichen bietet die Möglichkeit zu ihrer Erhaltung.

Eine Ausweisung großer Teilbereiche als Gewerbestandort wäre keine Alternative, da diese im Stadtgebiet ausreichend vorhanden sind. Zudem würden weitere Ansiedlungen (wie im Schallgutachten geprüft) ebenso wie ein Festplatz verstärktes Konfliktpotential für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen bieten. Ebenfalls im Hinblick auf ein Überangebot in der Stadt Dessau-Roßlau und wesentlich besser geeignete Standorte, stellt die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau keine Alternative dar. Insbesondere die Vorbelastung aus angrenzenden Industrieflächen macht eine freie Wohnnutzung im nördlichen Teil des Plangebietes unmöglich.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

Zur Entwicklung des ehemaligen Kasernenstandortes wurde zunächst das im Auftrag des Investors erstellte Nutzungskonzept⁶ den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplans zu Grunde gelegt.

Demnach soll innerhalb der beiden Teilflächen nach umfänglicher Entsiegelung bzw. anteiligem Abriss von Nebengebäuden ein 9-Loch Golfplatz mit Übungsplatz (Driving Range) entstehen. Dieser beinhaltet auch die Anlage von Stillgewässern sowie umfängliche Geländemodellierungen.

Die baulichen Anlagen für einen Golfplatz umfassen üblicherweise neben dem Clubhaus, Nebengebäude für Maschinen, Caddywagen etc., ggf. überdachte Abschläge oder Abschlagsgebäude sowie Zuwegungen und Stellplätze und sind eher peripher. Es bietet sich eine Kopplung mit anderen Freizeiteinrichtungen an, mit einem Beherbergungsbetrieb, Restaurants sowie Tagungsräumen.

Damit überwiegen bei einer Golfplatznutzung Grünflächen, die sich wiederum in intensiv und extensiv genutzte Bereiche gliedern lassen (siehe Punkt 6.2).

Für die baulichen Anlagen bieten sich die bestehenden Gebäude an. Eine der Hallen im rückwärtigen Bereich soll zudem künftig als Indoor-Golfanlage genutzt werden, die sowohl dem Training als auch dem Spiel auf einem virtuellen Golfplatz mittels Golfsimulator dienen kann. Weitere Hallen sind zur Unterbringung der Technik notwendig. Die eigentlichen Clubräume werden in einem der Gebäude entlang der Straße untergebracht.

Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex liegt jedoch mit einer Bruttogeschossfläche von insgesamt weit über 20.000 m² ganz erheblich über den in unmittelbarer Verbindung mit einem Golfplatz an diesem Standort in nächster Zukunft zu entwickelnden „Folge“Nutzungen. Um den Erhalt dieser Bebauung zu sichern, ist im Bebauungsplan eine möglichst breite Palette weiterer zulässiger Nutzungsarten festzusetzen, die sich - mit Ausnahme des Festsaa's - ihrem Charakter nach in Baugebiete nach § 2 - 9 BauNVO einordnen lassen.

Das Gebäude südlich der Straße soll über die Golfplatznutzung hinaus dem Service-Wohnen dienen (Boardinghouse). Das heißt, dass Wohnraum auf Zeit mit frei wählbarem Service, angeboten wird, die Küche soll weiter gewerblich betrieben werden.

Im nördlich der Straße gelegenen Gebäude sollen Dienstleister, Büros für Freiberufler, Unterrichtsräume sowie weitere nicht störende Gewerbe untergebracht werden. Der Saalbau soll für eine vielfältige Nutzung als Kultur- und Versammlungsstätte neben Vereinen auch einer öffentlichen Nutzung zur Verfügung stehen. Dies können festliche Anlässe, wie Jugendweihen oder Empfänge, Karnevalveranstaltungen oder Konzerte sein.

Für den zentral am Nordrand des Plangebietes gelegenen Komplex bestehender baulicher Anlagen sieht das Nutzungskonzept die Unterbringung des Golf-Servicebereiches vor

⁶ DS ARCHITECTS, Köthen, November 2007

(Werkstatt und Maschinenpark für Geländepflege, Materiallager, Hausmeister) Aber auch eine gewerbliche Fremdnutzung ist nicht auszuschließen, da die bestehenden baulichen Anlagen auch hier weit umfänglicher sind, als Nebenanlagen für einen Golfplatz einnehmen würden.

Für all die vg. Nutzungen sind zudem auf den Grundstücken in erheblichem Umfang PKW-Stellplätze einzuordnen.

Damit ergibt sich neben der Festsetzung des überwiegenden Teils des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage - Golfplatz im vorliegenden Bebauungsplan die Abgrenzung einzelner "Teil" Baugebiete, die sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung unterscheiden.

Untereinander sind die Teilgebiete durch die Grünfläche bzw. die öffentliche Straßenverkehrsfläche voneinander abgegrenzt.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestand baulicher Anlagen und der vg. Zielstellung sind innerhalb des Plangebietes Teilbereiche als Mischgebiet nach § 6 BauNVO, (eingeschränkte) Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Zur Nutzungsart werden für die einzelnen Teilgebiete die folgenden textlichen Festsetzungen getroffen und begründet.

Südlich der Junkersstraße wird ein **Mischgebiet** festgesetzt. Das Teilgebiet TG 1 umfasst die Fläche des denkmalgeschützten, zuletzt als Unterkunft und Küche genutzten Gebäudes einschließlich rückwärtiger Bereiche. Eine ergänzende Bebauung ist in geringem Umfang möglich.

Seitens des Investors besteht gegenwärtig die Absicht, das Gebäude als Boardinghouse zu nutzen. Die verkehrsgünstige Lage, die Funktion der Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum sowie der Gebäudebestand bieten sich für diese Nutzung an. Auch die Unterbringung von altengerechtem Wohnraum stand zur Diskussion. Bezüglich der Kapazität kann von etwa 90 Betten ausgegangen werden.

In Verbindung mit dem Wohnen ist die Ansiedlung weiterer Dienstleistungen vorgesehen. Die Küche soll als gewerbliche Einrichtung weiter betrieben werden. Gegenwärtig ist auch die Unterbringung der Clubeinrichtungen für den Golfplatz in diesem Gebäude geplant, ebenso Gastronomie und Wellnessbereich überwiegend in Verbindung mit den vg. Nutzungen.

TF 1.1.1 In dem MI-Teilgebiet TG 1 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind*

nicht zulässig.

Die in einem Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund der Größe der für diese Betriebe in Anspruch zu nehmenden Fläche und den entlang der Straßenfront zu erhaltenden Gebäudebestand ausgeschlossen.

TF 1.1.2 In dem MI-Teilgebiet TG 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO

- *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der im Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Bei den hier ausgeschlossenen Vergnügungsstätten handelt es sich insbesondere um Diskotheken, Spielhallen und -casinos, Automatenhallen, Nachtbars, Großstadtvarietés und einschlägige Nonstopkinos. In Kerngebieten sind diese Einrichtungen allgemein zulässig. Zudem zeichnen sich die vg. Vergnügungsstätten durch erhebliche Lärmemissionen in den Nachtstunden aus und sollten daher nicht unmittelbar angrenzend an die (vorhandene) Wohnbebauung neu eingeordnet werden.

Damit sind innerhalb des Misch(teil)gebietes allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

(zu Einzelhandelsbetrieben s. TF 1.3).

Als **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die Teilgebiete TG 2 und TG 3 nördlich der Junkersstraße festgesetzt. Bedingt durch den Schutzanspruch der in südlicher Richtung (auch an das Plangebiet) angrenzenden bestehenden sowie geplanten Wohnnutzungen erfolgt eine Staffelung hinsichtlich des Störgrades. Damit wird der Gliederung des Gebietes Rechnung getragen und die Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen soweit möglich eingeschränkt.

TF 1.2.1 In dem GE(e)-Teilgebiet TG 2 sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – also in Mischgebieten – zulässig wären.

Unmittelbar nördlich der Junkersstraße wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die auch im Mischgebiet zulässig wären und die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Wohnen und störende gewerbliche Nutzungen noch enger miteinander verflochten werden, wie das z. B. bei der Festsetzung eines weiteren Mischgebietes der Fall wäre.

TF 1.2.2 In dem GE(e)-Teilgebiet TG 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 2, Nr. 1 und 3 BauNVO

- *Lagerplätze*
- *Tankstellen*

nicht zulässig.

Der Ausschluss der vg. sonst allgemein zulässigen Nutzungen ergibt sich wie bei dem Mischgebiet aus dem Charakter der zu erhaltenden Bebauung und der geschlossenen Gebäudefront entlang der Straße. Die ausgewiesene Baufläche lässt ergänzende Bebauung nur in einem geringen Umfang zu. Tankstellen entlang der Straße sind flächenintensiv, Lagerplätze genügen dem gestalterischen Anspruch, der hier zu stellen ist, nicht.

TF 1.2.3 In den GE(e)- und GE-Teilgebiet TG 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

- *Vergnügungsstätten*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten erfolgt unter dem bereits bei den Mischgebieten aufgeführten Aspekt.

Damit sind im TG 2 allgemein zulässig:

- (das Wohnen nicht wesentlich störende) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

(zu Einzelhandelsbetrieben s. TF 1.3).

Für den am nördlichen Plangebietsrand im Zusammenhang noch vorhandenen Gebäudebestand wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Damit wird auch hier für den Investor eine Umnutzung der vorhandenen Bebauung ermöglicht. Die Hallen bieten sich für eine gewerbliche Nachnutzung an. Das Teilgebiet wird verkehrstechnisch über eine neue innere Erschließungsstraße an das öffentliche Netz angebunden, da die bestehende Straße den Golfplatz weiter zerschneiden und damit unmöglich machen würde.

Als Sondergebiet abgegrenzt wird zunächst lediglich die Halle, für die eine Nutzung in Verbindung mit dem Golfplatz bereits geklärt ist.

TF 1.2.4 In dem GE-Teilgebiet TG 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber werden aufgrund der vorhandenen Vorbelastung aus angrenzenden Gebieten insbesondere nördlich der Bahn ausgeschlossen. Der Ausschluss ist durch die

erhöhten Lärmbelastungen aus den Industrieteilgebieten insbesondere während der Nachtstunden begründet. Eine entsprechende Nutzung ist in den Teilgebieten an der Junkersstraße möglich.

Auch die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in diesem Bereich nicht Bestandteil der Satzung.

Insbesondere der Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke aber auch der anderen Nutzungen begründet sich neben der Lage des Standortes im Stadtgefüge auch daraus, dass diese Nutzungen fast automatisch einen Schutzanspruch gegenüber den benachbarten Nutzungen auslöst. Zudem liegen die Flächen nicht unmittelbar an der öffentlichen Erschließung. Ein Publikumsverkehr im rückwärtigen Bereich ist über die Golfplatznutzung hinaus nicht vorgesehen.

Damit sind im TG 3 allgemein zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nach BauNVO sind innerhalb von Misch- und Gewerbegebieten **Handelseinrichtungen** bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 800 m² Verkaufsraumfläche) allgemein zulässig.

Mit der getroffenen Festsetzung werden im gesamten Plangebiet Handelseinrichtungen zunächst generell ausgeschlossen.

Mit dieser Beschränkung sollen negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auch auf die städtebauliche Strukturierung zentraler Versorgungsbereiche insbesondere im Stadtzentrum verhindert werden.

Für die Stadt Dessau-Roßlau liegt als thematische Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes ein Zentrenkonzept vor. Herausgehobener Bestandteil ist das Zentrenleitbild für den Einzelhandel, in dem die Grundsätze und Strategien für die Entwicklung des gesamtstädtischen Nahversorgungsnetzes enthalten sind. Als planungsrechtliches Steuerungselement dient die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, die im Konzept für alle geeigneten Standorte vorgeschlagen werden. Darüber hinaus wird für die Stadt Dessau-Roßlau vorgeschlagen, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 100 m² auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln können. Dies stellt insbesondere auf die Möglichkeit einer wohnungsnahen Versorgung durch alternative kleine Einzelhandelsangebote (wie Nachbarschaftsläden) ab. Jedoch sollte eine räumliche Agglomeration von solchen kleinen Betrieben nur bis 300 m² erlaubt werden.

Da das Plangebiet keinem Versorgungsbereich zuzuordnen ist, kann bezüglich des Einzelhandels lediglich von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht werden.

Das sind in diesem Falle Handelseinrichtungen, die im unmittelbaren Zusammenhang zu den geplanten Hauptnutzungen stehen: zum einen Golfartikel, wie Bekleidung, Schläger etc. und zum anderen der Verkauf von Artikeln im Rahmen einer Serviceleistung für das „spezielle“ Wohnen, die jedoch untergeordnet ist. Beide Nutzungen werden flächenmäßig erheblich beschränkt.

TF 1.3 In allen MI-, GE(e)- und GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbe-

betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.

Ausgenommen davon sind ein Golf Shop bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 100 m² sowie eine Verkaufsstelle in Verbindung mit dem Service-Wohnen mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von bis zu 50 m².

Für das Servicewohnen bezieht sich das Sortiment auf Artikel wie Zeitungen und Zeitschriften, Lotto-Toto sowie Getränke, ggf. auch Drogeriewaren. Die Beschränkung der Flächengrößen für diese Nutzung auf die Hälfte der im Zentrenkonzept vorgeschlagenen Ausnahme von 100 m² ist in Verbindung mit den zu versorgenden „Wohneinheiten“ angemessen.

Bezüglich der Einschränkung der möglichen Lärmemissionen innerhalb der Teilgebiete ergibt sich folgende Festsetzung:

TF 1.4 In den GE(e)- und GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet, der in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

Dabei berechnen sich die zulässigen Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: „Allgemeine Berechnungsverfahren“ vom Oktober 1999. Zur Ermittlung der Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts wird das in Kapitel 7.3.2 dargestellte alternative Verfahren herangezogen. Die Schallquellen sind mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände und einer Mittenfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in einem historisch gewachsenen Areal, in dem in direkter Nachbarschaft verschiedenste Nutzungsarten anzutreffen sind. Hier gibt es nach der Rechtsprechung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider Seiten belastet ist.

Im Rahmen des zur Nachnutzung des Standorts erstellten Schalltechnischen Gutachtens vom Februar 2008 wurden zwei grundsätzliche künftige Nutzungsvarianten untersucht:

- Variante I: nördlicher Bereich Festplatz und Gewerbe, südlich Sportplatz;
Variante II Golfplatz,
Variante I und II Festsaal mit Stellplätzen, südlich altersgerechtes Wohnen;

Folgende grundsätzliche Erkenntnisse wurden gewonnen:

- Die plangegebenen Geräuschvorbelastungen der umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete führen dazu, dass die Orientierungswerte im Bereich benachbarter schutzbedürftiger Bauflächen in der Nachtzeit überschritten werden.
- Geplante Gewerbenutzungen sind so zu kontingentieren, dass durch die Zusatzbelastung ein relevanter Immissionsbeitrag vermieden wird, Variante II wäre mit den ermittelten Kontingenten zu vereinbaren.

- Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms werden an den der Junkersstraße zugewandten Gebäudeseiten die für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit überschritten. Für die Einordnung schutzbedürftiger Nutzungen in den bestehenden Gebäuden sind passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen zur Gewährleistung des Schutzanspruchs erforderlich.
- Hinsichtlich sportlicher Nutzung ist bei einer Golfanlage (Variante II) eine Überschreitung der maßgeblichen Bezugspegel gemäß 18. BImSchV auszuschließen, das betrifft auch die durch Rasenmäher verursachten Geräusche unter Einhaltung von Ruhezeiten. Im Zuge einer ebenfalls betrachteten Sportplatznutzung / Fußballpunktspielbetrieb (Variante I) käme es innerhalb der Ruhezeiten zu Überschreitungen für benachbarte Wohnhäuser.

Die auf der Grundlage des Gutachtens getroffene Festsetzung zur Einschränkung der Schallemissionen dient dazu, eine gewerbliche Nutzung in Teilbereichen zu ermöglichen und gleichzeitig die berechtigten Schutzansprüche der störepfindlichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes Nr. 213 zu gewährleisten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dazu gegriffen, für die gewerblichen Teilgebiete und im Folgenden auch für das Sondergebiet zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festzusetzen. Dabei wird ein sogenannter „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“ (IFSP) festgelegt, der das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung ist (Pkt. 3.7 DIN 18005, Teil I, Juli 2002).

Um das abstrakte Planungsinstrument der Emissionskontingente auch in der späteren Genehmigungspraxis von Einzelbauvorhaben handhabbar zu machen, wird zudem die folgende Ausnahme festgesetzt

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfmaße (Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Der Nachweis ist nur für die Immissionsorte zu erbringen, bei denen der Immissionsbeitrag einer Anlage im Sinne der TA Lärm als relevant anzusehen ist.

Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind dem Punkt 6.4 der Begründung zu entnehmen.

Für die **Sondergebiete** TG 4 bis TG 6 werden jeweils folgende Festsetzungen getroffen:

TF 1.5.1 Für das Teilgebiet TG 4 wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfanlage festgesetzt.

Zulässig ist die Unterbringung des Technikbereiches.

Die gesamte Schallemission der Betriebe einschließlich der zugehörigen Stellplätze darf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten. (Zum Nachweisverfahren gilt TF 1.4.)

TF 1.5.2 Für das Teilgebiet TG 5 wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfanlage festgesetzt.

Zulässig ist die Unterbringung einer Indoor-Golfanlage sowie zugehöriger Stellplätze.

Die gesamte Schallemission der Betriebe einschließlich der zugehörigen Stellplätze darf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten. (Zum Nachweisverfahren gilt TF 1.4.)

Die innerhalb der Teilgebiete vorhandenen Hallen sollen künftig als Indoor-Golfanlage bzw. Technikbereich genutzt werden. Daher werden für die Teilbereiche in Ergänzung des als Grünfläche dargestellten Golfplatzes Bauflächen festgesetzt. Innerhalb der Baufläche für die Indoor-Golfanlage können alternativ zu den Parkplätzen am Hauptzugang weitere Stellplätze eingeordnet werden.

Da der § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als Ermächtigungsgrundlage nur für Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO gilt, sind für Sondergebiete nach § 11 BauNVO konkrete Regelungen zu Nutzungsart innerhalb der Gebietsfestsetzung zu treffen. Das betrifft auch die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel, die hier über eine teilgebietsbezogene Festsetzungen geregelt wird (zur inhaltlichen Begründung siehe auch Punkt 6.4).

TF 1.5.3 Für das Teilgebiet TG 6 wird gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Festsaal / Golfclub festgesetzt.

Zulässig sind folgende Nutzungen

- *Festsaal mit Nebeneinrichtungen*
- *Golfclubhaus*
- *ein Golf-Shop bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von max. 100 m²*
- *zugehörige Stellplätze*

Die gesamte Schallemission der Betriebe einschließlich der zugehörigen Stellplätze darf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) tags bzw. 50 dB(A) nachts je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten. (Zum Nachweisverfahren gilt TF 1.4.)

Die Festsetzung erklärt sich aus dem Gebäudebestand, der wieder in Nutzung genommen werden soll. Eine Zuordnung zur Typik der Baugebiete nach § 2 bis 9 BauNVO ist nicht möglich, jedoch soll der Saal über mögliche Clubveranstaltungen hinaus genutzt werden.

Das denkmalgeschützte Gebäude beinhaltet neben dem eigentlichen Saal mit Bühne, technische Betriebsräume, Lager, sanitäre Einrichtungen, Gast- und Freizeiträume etc. Es soll künftig als Veranstaltungsort auch für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Die Kapazität umfasst bis zu ca. 400 Sitzplätze. Zudem wäre die Unterbringung weiterer Clubräume für die Golfanlage in diesem Hause vorstellbar.

Damit kann das Gebäude vielfältigen Veranstaltungen kultureller, sportlicher, künstlerischer oder auch politischer Art dienen und somit auch das kulturelle Angebot des Oberzentrums Dessau-Roßlau erweitern.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die Baumassenzahl bestimmt. Dies erfolgte per Einschrieb in die Nutzungsschablone für jedes einzelne Teilgebiet.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht für die mit einer engen Abgrenzung festgesetzten Bauflächen/ Teilgebiete die Absicht, diese weiterhin so effektiv wie möglich zu nutzen, damit den Bestand zu sichern sowie geringfügige Ergänzungen zuzulassen.

Die getroffenen Festsetzungen, die ein hohes Maß an baulicher Nutzung innerhalb der Bauflächen erlauben, sind auch unter dem Gesichtspunkt zu sehen, dass der überwiegende Teil des Plangebietes als Grünfläche/ Golfplatz festgesetzt wird und damit (bis auf wenige zweckgebundene Ausnahmen) von einer Bebauung freizuhalten ist.

Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 in dem MI-Teilgebiet sowie 0,8 in den GE- sowie SO-Teilgebieten wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Dies basiert auch auf dem derzeit vorhandenen hohen Überbauungsgrad in diesem Bereich.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit bis zu 50 v. H. (max. 0,8) wird nicht ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen

In allen Teilgebieten wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße.

2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen, die in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete angegeben sind, auf die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

2.2 In allen Teilgebieten mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und Telekommunikationsanlagen von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet wurde in Anlehnung an den jeweiligen Bestand festgesetzt. Südlich der Junkersstraße wird sie auf eine maximale Oberkante der Gebäude von 18 m begrenzt, nördlich der Junkersstraße auf 20 m, für den Saal auf 12 m. Damit wird der Dominanz der denkmalgeschützten Substanz entsprochen. Die Höhe erscheint für die städtebauliche Bedeutung der Junkersstraße sowie die Breite des Straßenkorridors angemessen. Negative Auswirkungen ergeben sich nicht, unmittelbar angrenzend ist keine weitere Bebauung vorhanden.

Entlang der Bahn werden die Gebäudehöhen auf 10 m im zentralen Bereich und 8 m im Randbereich beschränkt. Mit der Höhenbeschränkung in den nördlichen Teilgebieten wird ebenso wie in den angrenzenden Plangebieten auch der Funktion der Gleisanlage u. a. für die Durchlüftung des Stadtgebietes entsprochen.

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für Be- und Entlüftung und Telekommunikationsanlagen überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante

überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll dem Bauherrn mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden. Dies ist im denkmalgeschützten Bereich auch durch den Bestand derartiger Anlagen zu begründen.

Baumassenzahl

Die Ausnutzung eines Grundstückes spiegelt sich nicht nur in der Grundflächenzahl (GRZ) sondern auch in der Baumassenzahl wieder. Sie ermöglicht in Verbindung mit der GRZ eine eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude unabhängig von einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhen. Mit der Angabe, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche insgesamt zulässig sind, wird eine beliebige Verteilung auf dem Grundstück ermöglicht.

Die Baumassenzahl von 10,0, die für das Teilgebiet TG 2 festgesetzt wird, liegt damit an der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhaltenden Obergrenze.

6.1.3 Bauweise

In allen Teilgebieten wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Das entspricht der vorhandenen Struktur (Einhaltung seitlicher Grenzabstände, Gebäudelängen größer 50 m).

Damit wird dem Bestand entsprochen, eine ergänzende Bebauung ist ohnehin nur sehr eingeschränkt möglich.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit auch der nicht überbaubaren ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i. d. R. von Gebäuden nicht überschritten werden. Bestehende Gebäude verfügen über Bestandsschutz.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind entsprechend vermaßt.

Die Baufenster haben in der Regel einen Abstand von der Teilgebietsgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie. Dies ist durch die beabsichtigte Wirkung der städtebaulichen Räume, erforderliche Abstandsflächen, oder auch angrenzende Grünstrukturen begründet.

Zur Junkersstraße werden die Baugrenzen unmittelbar entlang der denkmalgeschützten Gebäude gezogen, d. h. zwischen diesen und dem Straßenraum kann nichts „verbaut“ werden. In diesen Bereichen befinden sich neben der ebenfalls raumbildenden Einzäunung gegenwärtig Zufahrten sowie Rasenflächen. Das Pfortnerhaus, das damit vor der festgesetzten Grenze liegt, hat Bestandsschutz. Die Lage direkt an der Straße steht in ursächlicher Verbindung zu seiner Funktion. Das gleiche trifft für die Fußgängerbrücke zu. Zudem wird die Zulässigkeit von Sanierung bzw. Instandsetzung im Rahmen einer Textlichen Festsetzung geregelt.

In den rückwärtigen Bereichen, in denen der Bestand keine deutliche Bauflucht erkennen lässt, wurde die Baugrenze in der Regel in einem Abstand zwischen 3 m und 5 m festgesetzt. Dieses Maß bezieht sich auf den Mindestabstand zur Grundstücksgrenze nach BauO LSA.

TF 3.1 In den Teilgebieten TG 1, TG 2 und TG 6 sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Junkersstraße Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen an den Stätten der Leistung sowie Hinweisschilder für angrenzende Betriebe und Einrichtungen.

Ausgenommen sind weiterhin bauliche Maßnahmen zur Sanierung bzw. Instandsetzung des im Bereich des Hauptzugangs befindlichen Pfortnergebäudes sowie des Fußgängerüberganges.

Diese Festsetzung dient dazu, die notwendigen Abstände von Hochbauten, die auch Nebenanlagen und Garagen sein können, zu dem öffentlichen Straßenraum zu sichern und die mit der Anordnung der Baugrenze verfolgte städtebauliche Zielstellung für die Wirkung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes im öffentlichen Straßenraumes zu gewährleisten.

Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen der Ver- und Entsorgung) und Stellplätze, da diese keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind. Hier wird von dem direkten funktionalen Zusammenhang zum Straßenraum sowie einer geringeren Raumwirkung der baulichen Anlage ausgegangen.

Ebenfalls ausgenommen sind die Grundstückseinfriedungen, die naturgemäß auf der Grundstücksgrenze liegen, sowie Werbeanlagen und Hinweisschilder in Verbindung mit der Stätte der Leistung. Diese dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeordnet werden.

Da mit den Baufenstern nur der denkmalgeschützte Bestand gesichert wird, werden, um keine zu strikte Einschränkung zu erreichen, im rückwärtigen Bereich Nebenanlagen nicht von vornherein ausgeschlossen.

6.2 Grünflächen

6.2.1 Private Grünfläche

Innerhalb des anzulegenden Golfplatzes spielen bauliche Nutzungen nur eine untergeordnete Rolle. Die Clubräume sowie der Servicebereich für Maschinen etc. werden in den vorhandenen Gebäuden innerhalb der unter Punkt 6.1 beschriebenen Bau(Teil)gebiete untergebracht. Das gleiche trifft auf die erforderlichen Stellplätze zu.

Der „eigentliche“ Golfplatz setzt sich grundsätzlich aus folgenden Nutzungsstrukturen zusammen:

intensiv genutzte Flächen:

- Abschläge (Tee) Startflächen für jede Bahn (mind. zwei „Standardabschläge“, für Damen und Herren)
- Grüns (Greens) Zielfläche am Ende jeder Bahn
- Vorgrüns (Collars) Randstreifen um die Grüns
- Spielbahnen (Fairways) kurzgemähte Spielbahnflächen zwischen Abschlägen und Grüns
- Halbrauhes (Semirough) seltener gemähte Randbereiche um die Spielbahnen
- Bunker Sandhindernisse
- Übungsflächen Driving Range, Putting Green (Übungsplatz zum Einlochen), Pitching Area (Übungsplatz für kurze Distanzen)

extensiv genutzte Fläche, Abstandsflächen zur angrenzenden Anlagen und anderen Spielbahnen oder/ und Flächen für naturschutzfachliche Belange

- Rauhes (Hardrough) Flächen ohne regelmäßige Pflege
- Gewässer

Mit Ausnahme der Verkehrsflächen und der im vorherigen Punkt beschriebenen Teilgebiete für bauliche Nutzungen wird der gesamte Geltungsbereich als private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung Sportanlage / Golfplatz ausgewiesen.

Für diese Grünfläche wird folgende Festsetzung getroffen:

TF 4 Innerhalb der Grünflächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen zur Geländemodellierung bis zu einer Höhe von 3,50 m, Schutzeinrichtungen darüber hinaus in der aus Sicherheitsgründen erforderlichen Höhe, zulässig.

Östlich des bestehenden Gebäudes Junkersstraße Nr. 22 kann darüber hinaus ein Abschlaggebäude bis zu einer Höhe von 9 m errichtet werden. Die Höhen beziehen sich auf die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückzufahrt.

Weiterhin ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde die Anlage von Wasserflächen möglich.

Eine genaue Gliederung der Flächen ist nicht abschließend möglich, daher erfolgt nur eine allgemeine textliche Festsetzung und keine flächenmäßige Zuordnung. Die in den Plan nachrichtlich übernommene Darstellung ist lediglich zur Information und Veranschaulichung der grundsätzlichen Gestaltung gedacht und stellt generalisiert den gegenwärtigen Stand der Golfplatzplanung⁷ dar.

Geplant sind nördlich der Junkersstraße die Spielbahnen 1 bis 4 sowie im östlichen Bereich die Übungsplätze, denen auch das Abschlaggebäude zugeordnet ist. Südlich der Junkersstraße sollen die Spielbahnen 5 bis 9 angelegt werden. Die Spielrichtung erfolgt jeweils von den Gebäuden bzw. Straßen weg. Dennoch können zu den angrenzenden öffentlichen Straßen bzw. der Bahnanlage ergänzende Schutzeinrichtungen erforderlich werden, deren Einordnung in der erforderlichen Höhe möglich ist. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

Einen rechtsverbindlich definierten Mindestabstand zwischen Spielbahnen und schutzbedürftigen Anlagen/Nutzungen auf angrenzenden Grundstücken gibt es nicht.

Im *"Orientierungsrahmen des deutschen Golfverbandes e.V."* für Genehmigungsverfahren zum Bau von Golfplätzen aus dem Jahre 1993 sind Sicherheitsabstände von 25 m zur Bebauung und zu Straßen sowie zwischen zwei Spielbahnen vorgesehen. Die FLL - *„Empfehlungen für die Pflege und Nutzung von Sportanlagen im Freien; Planungsgrundsätze“* von 2007 verweist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 45 m.

Innerhalb dieser Sicherheitszonen neben und hinter den Spielbahnen lässt sich auch bei bestimmungs- und ordnungsgemäßer Nutzung des Golfplatzes ein Niedergehen von abirrenden Golfbällen nicht grundsätzlich ausschließen.

Um eine Gefährdung zu vermeiden bzw. so weit wie möglich einzuschränken, sind neben den sportlichen Regeln für eine gegenseitige Rücksichtnahme auf dem Golfplatz planerische und bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen. Dies sind neben der Anordnung der Spielbahnen die Anlage von natürlichen und künstlichen Schutzmaßnahmen (z. B. Erdwälle, Pflanzungen oder ggf. auch Schutznetze) sowie die Anordnung von Hindernissen (Wasserflächen, Sandbunker) an den Spielbahnen, die zu vorsichtigem Spiel anhalten.

Ein entsprechender Sicherheitsabstand zu angrenzenden Grundstücken wird bei Umsetzung des im Bebauungsplan nur zur Information dargestellten Planungsstandes für den Golfplatz auch aufgrund der Lage der in Anspruch genommenen Konversionsfläche nicht an allen Punkten ohne ergänzende Schutzanlagen/ Ballfangnetze einzuhalten sein.

In der Planfassung für den Satzungsbeschluss wird noch einmal speziell auf die im Rahmen der konkret unzusetzenden Planung erforderlichen diesbezüglichen Verkehrssicherungspflichten hingewiesen (siehe Punkt 10.5).

Zur Gestaltung des Platzes werden Wasserflächen angelegt und untereinander verbunden.

Der durchschnittliche Flächenbedarf für einen 9-Loch-Golfplatz einschließlich Randflächen (ohne Gebäude und Parkplätze) wird auf ca. 23 ha eingeschätzt. Die im Plan dargestellte Grünfläche entspricht zwar insgesamt der durchschnittlichen Größe, allerdings können Flächen wie das § 37 Biotop nicht in die Gestaltung einbezogen werden. Insofern ist eine komprimierte Anordnung der einzelnen Spielbahnen erforderlich.

Die Abgrenzung des § 37 Biotops wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Eine intensive Nutzung und Inanspruchnahme für den Spielbetrieb ist nicht vorgesehen.

⁷ Golfplatzplanung Stand Oktober 2008, Katthoefer Golf Design

6.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

TF 5.1 Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Flächen erforderlich ist.

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades von Grundflächen wirkt negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt entgegen.

Es wird daher im Bebauungsplan als Minimierungsmaßnahme festgesetzt, alle für eine Nutzung als Kfz-Stellplätze vorgesehenen Flächen in diffusionsoffener Bauweise (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasenbelag, Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit einem entsprechenden Fugenanteil) auszubilden, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen an diese Flächen dies zulassen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden.

Mit der Festsetzung eines Abflussbeiwertes von 0,6 wird eine angemessene Begehbarkeit gewährleistet und dem typischerweise eingesetzten Befestigungsmaterial Rechnung getragen.

6.2.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

TF 7.1 Erhalt von Bäumen

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

Im Bebauungsplan festgesetzt wird der ortsbildprägende Baumbestand entlang der öffentlichen Straße. Dies betrifft insbesondere die in der Kartierung erfassten, großen und gesunden Bäume mit besonderer Raumwirkung.

Darüber hinaus ist innerhalb des Plangebietes weiterer Baumbestand vorhanden. Der Schutz dieser Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau (zum Bestand sowie der Bewertung siehe Anlage 2).

In Abhängigkeit vom endgültigen Konzept für die Gestaltung der Golfanlage und PKW-Stellplätze wird sich die Notwendigkeit ergeben, auch Bäume zu fällen. Der Ersatz für diese zu fällenden Bäume ist auf den extensiv genutzten Flächen (Roughs) unterzubringen.

Der Stand der Golfplatzplanung und damit auch der Roughs ist in der Planzeichnung nur zur Information dargestellt. Innerhalb der Aufteilung sind noch Verschiebungen im Rahmen des weiteren Planungsfortschrittes und der Umsetzung des Konzeptes möglich, daher werden ggf. zu pflanzende Bäume nicht lagemäßig festgesetzt.

Auf Grund der Anregung des Amtes für Zentrales Gebäudemanagements der Stadt Dessau-Roßlau, SB Grünplanung wird mit dem Entwurf folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

TF 7.2 Ersatzbaumpflanzungen sind innerhalb der Roughts durchzuführen. Artenauswahl siehe textliche Festsetzung 7.3

Weiterhin wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Begrünung der Stellplätze getroffen. Sie hat innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung, da in Verbindung zu den geplanten Nutzungen großflächige Stellplatzanlagen erforderlich sind.

TF 7.3 Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt.

(Artenauswahl siehe Planzeichnung)

Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m³ zur Verfügung zu stellen.

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 5 Stellplätze mit einer Breite von 2,5 m überschattet werden. Wird der Bezug auf 4 Stellplätze reduziert, wachsen die Bäume ineinander und konkurrieren, bei 6 Stellplätzen kann der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden, da der Kronendurchmesser nicht ausreicht. Eine Baumscheibe von 9 m² hat in etwa die Größe eines Stellplatzes. Die Baumscheibe von 9 m² bzw. der Pflanzraum von 12 m³ ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

Insbesondere bei Anordnung innerhalb der Stellplätze im südlichen Straßenraum sind die hier verlaufenden Leitungen bzw. Kabel zu berücksichtigen.

Der zum Vorentwurf vorgebrachte Hinweis, dass die vg. Stellplätze so einzuordnen sind, dass innerhalb des Straßenkorridors zur Anlage einer Alleepflanzung 2,50 m breite Streifen (ohne Bord) eingeordnet werden können, konnte im Entwurf nur zum Teil berücksichtigt werden. Im weiteren Verfahren gab es keine Einwände.

Eine Anordnung der Stellplätze auf dem südlichen Grundstück ist aufgrund der ohnehin erheblich eingeschränkten Fläche für die hier geplanten 5 Spielbahnen nicht möglich. Einen Bau der Stellplätze im Straßenraum mit Zufahrt von den Grundstücken aus – wie ursprünglich vorgesehen - erlaubt die unter Denkmalschutz stehende Einfriedung/Mauer nicht.

Daher ist es erforderlich, sowohl Stellplätze als auch Zufahrten im Straßenraum anzuordnen und zwar so, dass die Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen möglich sind (siehe auch Anlage 3 – Stellplatzkonzept).

Anteilig können auch die Bäume auf den angrenzenden Golfplatzflächen die Funktion der geplanten Allee übernehmen.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Straßen

Im Bebauungsplan wird die Junkersstraße (B 185) in der gesamten Breite des Flurstücks als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzung eines Straßenkorridors erfolgt vor dem Hintergrund, bei der Gestaltung des Straßenraumes eine hohe Flexibilität zu gewährleisten.

Ab dem Entwurf ebenfalls als Verkehrsfläche ausgewiesen wird das innerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 1367/1 (Randbereich „Kleine Schaftrift“).

Ausgehend von den geplanten Nutzungen und den im Nutzungskonzept auf den beiden Grundstücksteilen vorgesehenen Stellplätzen wurden ergänzend zum Entwurf Verkehrsuntersuchungen durchgeführt.

Aufbauend auf den Prognoseannahmen für die Junkersstraße im Jahr 2015 mit einer Belastung von 6.000 Fahrzeugen je Tag und Richtung war die Möglichkeit der Abwicklung des Verkehrs von und zum geplanten Golfpark zu untersuchen.

Im Sinne eines ungünstigsten Falles einer Verkehrsbelastung wurde von einem quasi Schichtwechsel während der Spitzenstunde des Verkehrsaufkommens ausgegangen. Dieser Verkehr wurde zudem noch als vollständig zusätzlicher Verkehr behandelt und damit ein in der Praxis üblicher Anteil von gebrochenem Verkehr (bisher durchfahrender Verkehr) bewusst nicht berücksichtigt.

Bei der Berechnung wurde zunächst von der alleinigen Nutzung der Hauptanschlüsse in Form einer Kreuzung ausgegangen. Das ergab, dass die Leistungsfähigkeit der Junkersstraße mit nur einem durchgehenden Fahrtstreifen je Fahrtrichtung nicht ausreicht.

Unter Ausnutzung der vorhandenen Straßenbreite von ca. 9 m ist jedoch die markierungsseitige Einrichtung von Linksabbiegestreifen im Zuge der Junkersstraße möglich und wurde Grundlage einer zweiten Berechnung. Diese Anpassung der Verkehrsorganisation führt zwar zu zumutbaren Verhältnissen für den Verkehr vom und zum südlichen Teil des geplanten Golfparks, nicht jedoch für den nördlichen.

Daher wurde die Einbeziehung des geplanten Nebenanschlusses am Saalgebäude in die Berechnungen erforderlich. Wird dieser Anschluss (Golfpark-West) ebenfalls mit einem Linksabbiegestreifen markierungsseitig ausgerüstet und eine Nutzung beider Anschlüsse in der Praxis erreicht, kann für beide Zufahrten die Qualitätsstufe D des Verkehrsablaufes mit ≤ 45 Sekunden mittlerer Wartezeit erreicht und damit ein genehmigungsfähiger Verkehrsablauf erwartet werden.

Außerhalb der Spitzenzeiten ist die Nutzung des Anschlusses Golfpark-West nicht erforderlich und kann damit in den Nachtstunden aus Lärmschutzgründen gänzlich untersagt werden.

Die bestehende Fahrbahnbreite ist für die vg. verkehrsorganisatorischen Maßnahmen ausreichend.

Für einen Ausbau der Junkerstraße innerhalb des Plangebietes läuft gegenwärtig kein Verfahren. Langfristig besteht die Vorstellung, straßenbegleitend eine durchgängige Alleepflanzung anzuordnen. Dies wird mit Erforderlichkeit gesonderter Linksabbiegespuren und Einordnung von Stellplätzen wie auch innerhalb der westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche nur noch begrenzt möglich sein (s. auch vg. Punkt).

Die verkehrliche Erschließung für die rückwärtigen Bauflächen, die Indoor-Golfanlage bzw. den Technikbereich mit ggf. weiteren gewerblichen Ansiedlungen ist über eine private Verkehrsfläche vorgesehen. Als Anbindung an die Junkersstraße soll die bestehende Einfahrt am westlichen Plangebietsrand genutzt sowie weitere bereits befestigte Flächen einbezogen werden.

Die festgesetzte Straßenbreite dieser internen Erschließungsstraße beträgt von der Einfahrt bis zur Indoor-Golfanlage 7,00 m, danach noch 5,50 m. Die Breite ermöglicht zunächst die Einordnung eines einseitig begleitenden Gehweges sowie bei verminderter Geschwindigkeit grundsätzlich den Begegnungsfall Lkw/Lkw. Die im Bereich der Einmündungen festgesetzte Verkehrsfläche berücksichtigt die Schleppkurve für ein 3-achsiges Müllfahrzeug, ebenso wurde der Wendekreis am Ende der Straße festgesetzt.

Für das TG 3 ist eine Feuerwehrezufahrt mit Wendemöglichkeit vorzusehen. Mit der Zufahrt müssen alle Gebäude erreicht werden können. Sie muss den Anforderungen der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ entsprechen. (§§ 3, 5 und 14 (1) BauO LSA).

Beschränkungen für die Ein- und Ausfahrten ergeben sich aus dem denkmalgeschützten, Gebäudebestand/ Durchfahrten einschließlich Mauern und den geplanten Spielbahnen automatisch, ergänzende Festsetzungen im Bebauungsplan sind nicht erforderlich. Für zeitliche Einschränkungen für die Nachtstunden (Schallschutz) können in der Umsetzung organisatorische Regelungen getroffen werden.

Sollten Beeinträchtigungen des Verkehrs auf den öffentlichen Straßen von der Golfplatznutzung ausgehen, sind Schutzmaßnahmen auf dem Gelände des Golfparks vorzusehen. Darauf wird auch in der Stellungnahme des Tiefbauamtes zum Entwurf noch einmal hingewiesen (siehe dazu Ausführungen unter Punkt 10.5 – Verkehrssicherungspflicht).

6.3.2 Fußwege/Radwege

Entlang der öffentlichen Straße im Plangebiet ist beidseitig ein Rad- bzw. Gehwege vorhanden. Er befindet sich innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche. Die Breite des Korridors ermöglicht auch einen weiteren Ausbau sowie eine ggf. von der Fahrbahn durch einen Grünstreifen getrennte Führung.

Um die beiden Teile des Golfplatzes zu verbinden, ist zwischen den Bahnen 4 und 5 eine Querung der Straße erforderlich. Dies wäre auch über die vorhandene Fußgängerbrücke möglich. Sie wird in überlagernder Darstellung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche als private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerbrücke – festgesetzt. Mit der Planfassung für den Satzungsbeschluss erfolgt in der Planzeichenerklärung eine Richtigstellung durch den Zusatz, dass es sich um eine private Verkehrsfläche handelt.

Innerhalb der privaten Grundstücke sind zweckgebundene Wege in der Grünfläche möglich. Auch würde die festgesetzte Straßenbreite bis zur Indoor-Golfanlage, falls durch das Verkehrsaufkommen erforderlich, die Einordnung eines begleitenden Gehwegs ermöglichen.

Das bisher geschlossene Gelände wird nicht von öffentlichen Wegen gequert. Da die Bahn im Norden und der Graben im Süden eine Begrenzung bilden, ergeben sich auch keine weiteren Wegebeziehungen.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Die nach § 48 Abs. 1 und § 85 Abs. 1 BauO LSA i. V. m. der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau notwendigen Stellplätze und Besucherparkplätze sind grundsätzlich auf den

eigenen Grundstücken unterzubringen. Dies schließt auch Kunden- bzw. Besucherparkplätze mit ein.

Da eine Nutzung noch nicht in allen Bereichen feststeht, kann auch ein entsprechender Nachweis noch nicht erbracht werden. Dieser ist im Rahmen der Objektplanung zu führen. Öffentliche Stellplätze sollen entsprechend einer verkehrspolitischen Grundposition der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau in Gewerbegebieten im Straßenraum nicht ausgewiesen werden.

Ein Teil des südlichen Straßenflurstücks soll durch den Investor gepachtet werden. Hier sind im Randbereich Stellplätze geplant. Eine begrenzte Anzahl von Stellplätzen kann innerhalb des Mischgebietes untergebracht werden. Nach dem Nutzungskonzept sind gegenwärtig straßenbegleitend 116 Stellplätze vorgesehen, weitere 20 (davon 5 für Behinderte) auf dem Grundstück. Diese decken bei anteiliger Mehrfachnutzung die Anzahl notwendiger Stellplätze für das Boardinghaus einschließlich geplanter Dienstleistungen sowie den Golfplatz ab.

Für den Festsaal nördlich der Straße (SO-Teilgebiet 6) werden die notwendigen Stellplätze aus den Sitzplätzen ermittelt, d. h. bei ca. 400 Plätzen sind 80 PKW-Stellplätze (Versammlungsstätten, 1 Stellplatz je 5 Sitzplätze) erforderlich. Diese sind aufgrund der Nutzung während der Nachtstunden unmittelbar hinter dem Gebäude anzuordnen (Schallschutz).

Das Gebäude innerhalb des GE(e)-Teilgebietes 2 hat eine Bruttogeschossfläche von ca. 9.000 m². Bei einer geschätzten künftigen Nutzfläche von ca. 70% (6.300 m²) für gewerbliche Einrichtungen wie Büro, Verwaltung, freie Berufe mit einem durchschnittlichen Wert von 25 m²/Stellplatz würde das ca. 252 Stellplätze erfordern. Es wird daher (auch als Grundlage für die Verkehrsuntersuchung und Schallgutachten) von einer im ungünstigen Fall erforderlichen Einordnung von 332 Stellplätzen ausgegangen.

Je nach Erheblichkeit des Besucherverkehrs ergeben sich gemäß Stellplatzsatzung der Stadt zwischen 20 m² und 30 m² Bürofläche/Stellplatz. Nördlich der Gebäude sieht das derzeitige Nutzungskonzept die Unterbringung von 306 ebenerdigen Stellplätzen (davon 10 für Behinderte) vor. Diese würden bei einem Ansatz von 30 m²/Stellplatz für die Büronutzung (210 Stellplätze zzgl. 80 Stellplätze Saal) ausreichen. Für weitere erforderliche Stellplätze ist ggf. auch die Einordnung einer Parkpalette möglich. Zudem kann anteilig von einer Mehrfachnutzung/ Überlagerung der notwendigen Parkplätze ausgegangen werden.

Dem Bebauungsplan wurde ab dem Entwurf als Anlage 3 ein Stellplatzkonzept beigelegt, das die lt. Nutzungskonzept gegenwärtig vorgesehene, in den vorherigen Abschnitten beschriebene Zuordnung verdeutlicht. Im Bebauungsplan festgesetzt werden nur die Gesamtflächen im rückwärtigen Bereich (innerhalb der Baufläche) sowie südlich der Junkersstraße (innerhalb der Verkehrsfläche).

Damit ist die Unterbringung der im Bauantragsverfahren konkret nachzuweisenden notwendigen Stellplätze innerhalb der dargestellten Flächen möglich. Der Stellplatzbedarf ist als gedeckt anzusehen.

6.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahnlinie 3 direkt an das Zentrum sowie an den Bahnhof angebunden. Haltestellen befinden sich östlich an das Plangebiet angrenzend (Berufsschulzentrum, Kleine Schaftrift). Die Buslinien 16, 18 und N 2 (direkt bis Hauptbahnhof) fahren die Haltestelle „Bundeswehrkaserne“ innerhalb des Plangebietes an. Sie befindet sich innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Damit ist das Plangebiet ausreichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

6.3.5 Bahnanlagen

Die Stand- und Betriebssicherheit aller Bahnanlagen nördlich angrenzend darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Durch geeignete Maßnahmen ist das Betreten der Bahnanlagen auszuschließen. Im Bereich der parallel geplanten privaten Straßenverkehrsfläche ist zu gewährleisten, dass Fahrzeuge nicht in Richtung Bahngelände gelangen können und keine Blendwirkung eintritt.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die DB Netz AG nicht für Schäden wie Lärm und Erschütterung haftet, die durch den Eisenbahnbetrieb auf den Nachbargrundstücken ausgelöst werden.

Das Betreten der Bahnanlagen wird durch die bereits bestehende Einzäunung des Golfparks unterbunden. Die Einwirkungen durch Lärm wurden in das vorliegende Schallschutzgutachten eingestellt.

Erschütterungen bzw. deren Auswirkungen hat die Stadt Dessau-Roßlau nicht untersuchen lassen. Dazu bestand auch kein Anlass. Denn nach den Zielen der Bauleitplanung ist es nicht beabsichtigt, entlang der Bahn neue Gebäude oder Anlagen zu errichten, in denen schutzbedürftige Nutzungen, wie Wohnen, Krankenhäuser, Alten – und Pflegeheime, Schulen untergebracht werden sollen.

Auch bei den bestehenden Gebäuden stellt sich kein Untersuchungsbedarf ein. Diese Gebäude dienten einst der Unterbringung schwerer militärischer Fahrzeuge sowie der Ver- und Entsorgung (verschiedene Nebenanlagen, wie Tankstelle, Heizhaus). Sie sollen auch künftig überwiegend als Technikbereich mit Werkstatt, Materiallager, Raum für Pflegefahrzeuge und Pflegegeräte genutzt werden.

(Zur Gefährdung durch abirrende Golfbälle siehe auch Pkt. 10.5.)

6.4 Immissionsschutz/ Lärm

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Bei dem Areal handelt es sich um ein bisher bereits in vollem Umfang genutztes und weitgehend überbautes Gebiet und nicht um eine Neuplanung. Es wird zudem von einer Bundesstraße mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen gequert. Zu dem Plangebiet liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor, das zunächst von zwei künftigen Nachnutzungsvarianten ausging.

Variante I basierte auf einem Nutzungskonzept vom April 2007 (Ausweisung von Gewerbegebieten, Errichtung eines Veranstaltungsplatzes, Nutzung der vorhandenen

Freisportanlage durch Vereinssport) und Variante II auf dem Nutzungskonzept vom Dezember 2007, das auch dem vorliegenden Bebauungsplan zu Grunde liegt. Die Gebäudenutzung entlang der Junkersstraße erfolgt in beiden Varianten analog, südlich ist eine schutzbedürftige Wohnnutzung in die Betrachtungen eingestellt worden.

Zum Gutachten liegt eine Ergänzung vom Oktober 2008 vor. Darin wurden die Geräuschemissionen durch eine Nutzung zusätzlich geplanter PKW-Stellplätze südlich der Junkersstraße sowie die bei einer Erweiterung der geplanten Golfanlage auf den Bereich des ehemaligen Sportplatzes durch Rasenpflegearbeiten verursachten Geräusche ermittelt und beurteilt.

Im Gutachten wurden zum einen die Verkehrsgeräusche (Hauptverkehrsstraßen, Straßen- bzw. Stadtbahn und Bahnstrecke Dessau-Köthen) und ihre Auswirkungen auf die im Plangebiet vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen untersucht. Zum anderen wurde geprüft, welche Immissionsbelastungen die innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Nutzungen auf die schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet und angrenzend haben.

Dabei wird zunächst, begleitend zur Erarbeitung der Bauleitplanung geprüft, ob die Orientierungswerte für die zu schützende Bebauung eingehalten werden. Bei auftretenden Konflikten sind Festsetzungen für aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen.

Die DIN 18005 und die TA Lärm geben folgende Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte	TA – Lärm Immissionsrichtwerte
Gewerbegebiete (GE) tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr) nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	65 dB(A) 55 bzw. 50 dB(A)*	65 dB(A) 50 dB(A)
Mischgebiete (MI) tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr) nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	60 dB(A) 50 bzw. 45 dB(A)	60 dB(A) 45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA) tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr) nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A) 45 bzw. 40 dB(A)	55 dB(A) 40 dB(A)
Kleingärten tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr) nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A) 55 dB(A)	60 dB(A) -

* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend. Da Kleingartenanlagen (KG) jedoch gemäß Bundeskleingartengesetz nicht der Übernachtung dienen, wird für diese Flächen auf die Einhaltung eines Nachtwertes verzichtet.

In dem Gutachten wurden im Bereich der nächstgelegenen an das Plangebiet angrenzend bzw. im Gebiet geplanten schutzbedürftigen Nutzungen 19 Immissionspunkte (IP) in der jeweils ungünstigsten Höhe festgelegt, um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können (zur Lage der IP siehe nachfolgende Tabelle).

Vorbelastungen

Zunächst wurden die Vorbelastungen, d.h. die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen, betrachtet. Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sowie die Angabe der Gebietsnutzung der Industrie-/Gewerbe-Teilgebiete wurde aus den Festsetzungen der jeweils angrenzenden Bebauungspläne Nr. 101 „Flugplatzgelände“, Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet Junkersstraße“ sowie 104 „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße“ entnommen bzw. abgeleitet.

Infolge der Vorbelastung kommt es an den IP zu folgenden Beurteilungspegeln:

Nr.	Etagen	Straße		Gebiets- einstufg	Pegel L _r **		Orientierungs- wert	
					Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
1	4	Köthener Straße 96	Ost	MI	54,6	44,6	60.0	45.0
2	2	Köthener Straße 6	Nord	WA*	55,2	45,5	60.0	45.0
3a	2	Köthener Straße 1	Nord	WA*	54,1	45,5	60.0	45.0
3b	2	Köthener Straße 1	Ost	WA*	51,4	44,9	60.0	45.0
4a	2	Diesdorfer Straße 46	Nord	WA*	53,0	45,3	60.0	45.0
4b	2	Diesdorfer Straße 46	Ost	WA*	53,1	46,0	60.0	45.0
5	2	Lilienthal Straße 51	Nord	WA	49,9	43,8	55.0	40.0
6	2	Lilienthal Straße 8	Nord	WA	49,8	43,9	55.0	40.0
7a	5	Kleine Schaftrift	West	WA	48,0	42,2	55.0	40.0
7b	5	Kleine Schaftrift	Nord	WA	49,5	44,6	55.0	40.0
8sa	3	Junkersstraße, Berufsschule	West		52,7	46,8		--
8b	3	Junkersstraße, Berufsschule	Nord		55,6	50,4		--
9	--	Kleingartenanlage, Sonneneck	Nord	KG	49,9	44,1	55.0	--
10a	4	Junkersstraße 52	Nord	WA*	52,4	46,2	60.0	45.0
10b	4	Junkersstraße 52	Ost	WA*	52,2	46,2	60.0	45.0
10c	4	Junkersstraße 52	West	WA*	52,4	46,0	60.0	45.0

*) Gemengelage

** L_r im jeweils obersten Stockwerk (höchster Wert)

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass das Areal (historisch bedingt) deutlich gewerblich - industriell geprägt ist. Weiterhin ist zu bemerken, dass in dieser Vorbelastung und den daraus resultierenden Überschreitungen noch kein Entwicklungsspielraum für künftige gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes Nr. 213 enthalten ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend. Wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen (siehe auch Beiblatt zur DIN 18005

Teil 1: *„In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen...)* und eine plausible Begründung vorliegt, kann also von den Orientierungswerten abgewichen werden.

Es ist sogar rechtlich geboten, sie zu korrigieren. Basis hierfür sind die tatsächlichen Verhältnisse, nach denen die Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebiete beurteilt wird. Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen bereits seit vielen Jahrzehnten in direkter Nachbarschaft mit einer vom Plangebiet und der Umgebung ausgehenden Lärmbelastung deutlich oberhalb der jeweiligen Orientierungswerte leben. Somit genießen sowohl die gewerblich/industriellen als auch die anderen Nutzungen einen Schutzanspruch.

In der Rechtsprechung gilt für solche Bereiche eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Dies kann nicht nur zur Rücksichtnahme des Verursachers führen, sondern auch zu einer, die reale Situation respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von solchen Immissionsquellen angesiedelt haben.

Um nachteilige Einflüsse auf die zu schützenden Nutzungen zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wird hier für die Berechnung auf die Immissionswerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. In der TA Lärm, Pkt. 6.7, wird für solche Gemengelagen zugestanden, dass *„... die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinander grenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden...“* können, die Immissionswerte für Mischgebiete aber nicht überschritten werden dürfen.

Deshalb wurde für die Immissionspunkte 2, 3 und 4 sowie 10 auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm zurückgegriffen, die für dem Wohnen dienende Gebiete einen Immissionsrichtwert von max. 60,0 dB(A) tags und 45,0 dB(A) nachts zulässt.

Das wird auch in Abstimmung mit den Fachbehörden als hinnehmbar angesehen, da die Nachweisorte sich schon seit Jahrzehnten in direkter Nachbarschaft zu Industrie/Gewerbe befinden und daher unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme durchaus verträglich verpflichtet werden können, ein Mehr an Belastung, aber auch nicht mehr als für Mischgebiete zulässig, zu akzeptieren. Dauerhafte gesundheitliche Schäden sind bei der Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete auszuschließen.

Die Berechnungen zeigen, dass die Vorbelastungen in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) an mehreren Immissionspunkten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen, während die Tagwerte um mehr als 5 dB unterschritten werden. Die max. Überschreitungen ergeben sich an den Immissionspunkten 5 und 6 in der Lilienthal Straße (als WA) unmittelbar südlich des Plangebietes.

Aufbauend auf diesem Ergebnis soll im Rahmen des Gutachtens der Nachweis erbracht werden, dass mit den geplanten Nutzungen im Gebiet an den maßgeblichen Immissionsorten kein relevanter Immissionsbeitrag erreicht wird.

Rechenansätze für geplante Nutzungen

Für *Gewerbe* wurde folgende Differenzierung der flächenbezogenen Emissionswerte (als grobe Rasterung) zu Grunde gelegt:

Gebietsnutzung	Flächenbezogener Schalleistungspegel L _w “ in dB (A)	
	tags (6.00-22.00 Uhr)	Nachts (22.00-6.00 Uhr)
GE(e)	57 - 63	* - 48
GE	63 - 68	48 - 53
Gl(e)	65 - 70	50 - 60
Gl	≅ 70	≅ 60

* bei ein- oder zweischichtig arbeitenden Betrieben, deren Betriebszeit nicht in die Nachtstunden fällt, ist in der Zeit von 22.00 – 6.00 Uhr höchstzulässige flächenbezogene Schalleistungspegel von untergeordneter Bedeutung

Für den *Festsaal* wurde für den Innenpegel eine Nutzung für Vereinsbälle, Karnevalsveranstaltungen sowie vergleichbare Tanz-Veranstaltungen mit Live-Musik bzw. elektroakustisch verstärkter Musik in Ansatz gebracht, eine diskothekartige Nutzung wurde ausgeschlossen. Nach Beurteilung des Schalldämmmaßes der relevanten Bauteile wurde der Schalleistungsbeurteilungspegel ermittelt.

Bei der im B-Plan betrachteten Variante II wurde von 320 *Stellplätzen* mit zwei Ein- und Ausfahrten - westlich des Saales sowie durch die Hauptzufahrt - ausgegangen. Bei der Ergänzung des Gutachtens wurden zudem weitere 136 Stellplätze südlich der Junkersstraße in die Betrachtung eingestellt.

Die *Golfplatznutzung* ist gegenüber der Nutzungen als Sportplatz zu vernachlässigen, lediglich bei der Driving-Range ist mit einer Häufung der Abschlagsgeräusche zu rechnen. Sie liegt jedoch in einem so großen Abstand zu den schutzbedürftigen Nutzungen, dass nennenswerte Belastungen ausgeschlossen werden können. Daher werden für den Golfplatz lediglich Rasenmähergeräusche aus Pflegearbeiten im südlichen Teil während der Werktagen und außerhalb der Ruhezeiten in Ansatz gebracht – mit Ergänzung des Gutachtens auf der gesamten im Entwurf vorgesehenen Golfplatzfläche.

Hinsichtlich der *Verkehrsgeräusche* wurden die das Plangebiet querende Hauptverkehrsstraße (B 185), die angrenzende Straßenbahnlinie sowie die nördlich angrenzende Bahnstrecke in die Planung eingestellt. Für den Schienenverkehrslärm wurden Prognosewerte der Deutschen Bahn AG für 2015 zu Grunde gelegt. Die Ermittlung der Straßenverkehrsgeräusche der B 185 und der Straße „Kleine Schaftrift“ erfolgte anhand von prognostizierten Verkehrsmengenangaben der Stadt Dessau-Roßlau ebenfalls für 2015.

Beurteilung der Geräuschsituation

Gesetzliche *Grundlagen* sind die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die TA Lärm sowie die 18. BImSchV (Sportanlagen).

Die Beurteilung des Einflusses der unterschiedlichen Geräuschquellen erfolgte gemäß DIN 18005 jeweils getrennt für Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm im Vergleich zu den Orientierungswerten.

Gewerbelärm „Abstrakter Planfall“

Unter Beachtung des Sachverhalts, dass bereits durch die Vorbelastung für die Nachtzeit die Orientierungswerte ausgeschöpft bzw. überschritten werden, ist sicher zu stellen, dass im Bereich der betroffenen schutzbedürftigen Nachbarbauflächen kein relevanter Immissionsbeitrag i. S. der TA Lärm verursacht wird. Dies ist nicht anzunehmen, wenn der

Teilschallpegel der zu beurteilenden Zusatzbelastung den maßgeblichen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet. Diese Anforderungen werden erfüllt, wenn für die Teilgebiete im vorliegenden Bebauungsplan (entsprechend Variante II des Gutachtens) für den Tag ein L_w von 65,0 (dBA/m²) und für die Nacht ein L_w von 50 (dBA/m²) festgesetzt werden.

Mit den ermittelten emissionsseitigen Einschränkungen ist eine gewerbliche Nutzung in der Nachtzeit nur innerhalb von Betriebsgebäuden möglich.

Damit ist die Pegelerhöhung gegenüber der Vorbelastung an allen maßgeblichen IP *außerhalb* des Plangebietes kleiner als 1 dB (A) und damit messtechnisch nicht nachweisbar.

Für die geplante schutzwürdige Nutzung *innerhalb* des Plangebietes ergeben sich am IP 10a in der Summe bis ca. 60 dB(A) tags bzw. 48 dB(A) nachts. Hier liegt die Pegelerhöhung im ungünstigsten Fall bei 2,1 dB(A).

geplante Parkplatznutzung

Für die schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes werden im Gutachten vom Februar 2008 bei Nutzungsvariante II die maßgeblichen Orientierungswerte für Mischgebiete um ca. 10 dB(A) und mehr unterschritten.

Problematisch ist jedoch die Einhaltung der festgesetzten Immissionskontingente bei Nutzung der Stellplätze für den Festsaal zur „ungünstigsten Nachtstunde“ ohne dass zusätzliche bauliche oder verkehrsorganisatorische Maßnahmen getroffen werden. Diese könnten sein:

- Reduzieren der Stellplätze bzw. alleinige Zuordnung nördlich der Gebäudes (Abschirmung)
- PKW-Ausfahrt nach 22:00 Uhr ausschließlich über die weiter östlich gelegene (Haupt)Zufahrt
- Errichten einer wirksamen Abschirmung (Lärmschutzwand oder –wall), die die freie Schallausbreitung von Zufahrt und Parkplatz in Richtung Wohnbebauung Diesdorfer Straße verhindert.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte zunächst eine Kennzeichnung der Anbindung westlich des Gebäudes lediglich als Einfahrt. Mit dem Entwurf und dem fortgeschriebenen Stellplatzkonzept werden die Parkplätze nördlich des Gebäudes dem Saal zugeordnet. Auf eine zweite mögliche Ausfahrt in Spitzenstunden soll nicht von vornherein verzichtet werden. Ggf. können im weiteren Verfahren ergänzende Regelungen getroffen werden.

Auch für die in der Ergänzung des Gutachtens beurteilten PKW-Stellplätze südlich der Junkersstraße werden die Orientierungswerte in der „ungünstigsten Nachtstunde“ um rd. 10 dB unterschritten. Betrachtet man die Gesamtbelastung aus allen im Plangebiet zu errichtenden Stellplätzen ergibt sich noch eine Unterschreitung des für Mischgebiete in der Nachtzeit maßgeblichen Wertes an den am stärksten betroffenen westlich gelegenen Nachbarwohnhäusern um rd. 8 dB.

Im Bereich der schützenswerten Nutzung innerhalb des Plangebietes (Boardinghaus etc.) kann der für Mischgebiete maßgebliche Nachtwert an den am stärksten betroffenen Gebäudeseiten insgesamt gerade erreicht werden. Dazu ist jedoch anzumerken, dass unter Berücksichtigung der auf das vorhandene Betriebsgebäude einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der Schutzanspruch innerhalb der Räume ohnehin nur durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden kann.

Die *Straßenverkehrsgeräusche* wurden im Gutachten vom Februar 2008 in Hinblick auf die geplante schutzbedürftige Nutzung innerhalb des Gebäudebestandes südlich der

Junkersstraße untersucht. Tags wurden Immissionsbelastungen bis zu rd. 68 dB(A), nachts bis zu rd. 59 dB(A) ermittelt, was eine Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärm in Mischgebieten um bis zu 9 dB(A) bedeutet. Das macht passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudeseiten erforderlich. Bei Neuerrichtung schutzbedürftiger Nutzungen in Mischgebieten wäre zur Einhaltung der Orientierungswerte ein Abstand von 75 m zur Straßenachse erforderlich.

Beim *Schieneverkehr* kann nur im nördlichen Bereich eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete nicht ausgeschlossen werden.

Für die benachbarte Wohnnutzung werden durch Rasenpflegearbeiten für den *Golfplatz* auch innerhalb der in Ergänzung des Gutachtens betrachteten erweiterten Fläche die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete noch um ca. 2 dB(A) unterschritten.

Für die Nutzung des *Festsaals* werden für die „ungünstigste“ Nachtstunde die maßgeblichen Orientierungswerte an den am stärksten betroffenen Punkten innerhalb und außerhalb des Plangebietes unterschritten.

Seitens des Amtes für Umwelt- und Naturschutz wird darauf hingewiesen, dass die im Entwurf angegebenen Unterschreitungen des Orientierungswertes für Mischgebiete von 10 dB(A) außerhalb bzw. 4 dB(A) innerhalb des Plangebietes in der ungünstigsten Nachtstunde im Widerspruch zu den Aussagen des Schalltechnischen Gutachtens stehen. In Auswertung der dortigen Wertetabelle (Anl. 3 Blatt 6) wird allein durch den Festsaal an den maßgeblichen Immissionsorten eine Geräuschimmissionsbelastung in Höhe von 35,8 dB(A) bzw. 43,3 dB(A) verursacht. In Summe mit der zum Anlagenbetrieb des Festsaales gehörenden Geräuschimmission durch die Parklatznutzung würden sich diese Werte auf ca. 39 dB(A) bzw. 44 dB(A) erhöhen, d.h. die Orientierungswerte würden nicht um 10 dB(A) bzw. 4 dB(A) sondern nur um ca. 6 dB(A) bzw. 1 dB(A) unterschritten.

Hinsichtlich der Ausführungen des Gutachtens (*Seite 35*), die in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen wurden, ist anzumerken, dass dort den Berechnungen unterschiedliche „ungünstigste“ Nachtstunden für den Festsaal und die PKW – Stellplätze zu Grunde gelegt wurden. Zudem ist man davon ausgegangen, dass im Festsaal nur solche Veranstaltungen stattfinden, deren maßgebender Verkehr erst nach Beendigung zu erwarten ist. In die Begründung zur Satzungsfassung des Bebauungsplans wird auf die möglichen Überlagerungen und damit geringeren Unterschreitungen der Orientierungswerte hingewiesen. Bezüglich des Schalltechnischen Gutachtens besteht kein Anpassungsbedarf.

Zum ***Straßenverkehrslärm*** ist **hinsichtlich der im Gebiet geplanten schutzbedürftigen Nutzungen** festzustellen, dass an den der Junkersstraße zugewandten Gebäudeseiten der bestehenden Gebäude die für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nachtzeit überschritten werden.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der mit der Planung angestrebten städtebaulichen Entwicklung ist die Anordnung von aktivem Schallschutz nicht angemessen. Daher sind passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Um gesundes Wohnen und Arbeiten ohne Beeinträchtigungen zu gewährleisten, sind in den Bereichen mit Überschreitungen die zum Zeitpunkt der Erstellung der bauordnungsrechtlichen Unterlagen für den Neubau oder die Änderung von Gebäuden geltenden bautechnischen Regelwerke zu beachten (z.B. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau o. a.).

In der DIN 4109 wird für die einzelnen Lärmpegelbereiche folgendes erforderliches Schalldämm-Maß benannt:

Lärmpegelbereich	$R'_{w, res}$ Aufenthaltsräume in Wohnungen	$R'_{w, res}$ Büroräume
I (51 bis 55)	30	-
II (56 bis 60)	30	30
III (61 bis 65)	35	30
IV (66 bis 70)	40	35
V (71 bis 75)	45	40

Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt i. d. R. Fenster mit einem Schalldämm-Maß $R'_{w, res}=30 - 34$ dB (z. B. Thermoverglasung) eingebaut werden, so dass für den Lärmpegelbereich I und II der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher baulicher Ausführung des Gebäudes gewährleistet ist.

Für Wohnräume und vergleichbare Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht den üblichen Nutzungsgewohnheiten, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (Fernsehen, Gespräche usw.) die Fenster geschlossen bleiben und die Raumlüftung als „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Tätigkeiten vorgenommen wird. Für Schlaf- und Patientenräume ist jedoch davon auszugehen, dass die Raumlüftung permanent möglich sein muss.

Aus diesem Grunde ist bei derartigen Räumen zudem der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen (mit einem Einfügungs-Dämpfungsmaß, welches dem im jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlichen Schalldämmmaß entspricht) zwingend erforderlich, wenn die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit überschritten werden.

Im Bebauungsplan wird hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen entlang der Junkersstraße insgesamt folgende Textliche Festsetzung getroffen:

TF 6.1 Für Wohnungen, Büros o. ä. sind im Falle von Neubauten oder bei baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen. Hierzu werden Lärmpegelbereiche (LPB) mit dem erforderlichen „resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w, res}$) wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich (LPB)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Aufenthaltsräume von Wohnungen	Büroräume* u.ä.
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV	66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB
V	71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB

In den direkt zur Straße orientierten Schlafräumen ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit dem festgesetzten Schalldämmmaß für den jeweiligen Lärmpegelbereich erforderlich.

Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder

Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Lärmpegelbereiche III, IV und IV mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen abgegrenzt und dazu die vg. textliche Festsetzung getroffen.

6.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.5.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Auf dem Gelände der (ehem.) Bundeswehrliegenschaft Hugo-Junkers-Kaserne Dessau-Alten wurden in der Vergangenheit umfangreiche Untersuchungen und Maßnahmen zur Altlastensituation durchgeführt.

Während sich ein Altlastenverdacht für verschiedene, im Rahmen der genetisch-historischen Recherche ermittelte Flächen nicht bestätigt hat, wurden zwei ermittelte lokale Grundwasserschäden weitergehenden Untersuchungen unterzogen.

Dazu liegt ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung (Phase IIb) zu Detailuntersuchungen der Kontaminationsflächen KF 1.2 und KF 103 vom Juni 2007 vor.

Im Bereich der ehemaligen Frei- und Abstellfläche für Tankwagen (KF 1.2) wurden PAK (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe), BTEX (zusammenfassende Bezeichnung für die einkernigen aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und Xylol) sowie erhöhte LHKW und im Bereich des Öl- und Farbenlagers (KF 103) leichtflüchtige halogenisierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) nachgewiesen.

Konzentrationschwerpunkt ist der Bereich der ehemaligen Frei- und Abstellfläche für Tankwagen. Die analytischen Schadstoffkonzentrationen, hier besonders die BTEX und speziell Benzol, übersteigen den Geringfügigkeitsschwellenwert der LAWA zur Beurteilung von Grundwasserschäden um ein Vielfaches.

Die Beurteilung von Grundwasserschäden erfolgt nach wasserrechtlichen Maßstäben auf der Grundlage der einschlägigen Richtlinien der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA).

Die bei der Sanierung von Gewässern zu erfüllenden Anforderungen bestimmen sich nach dem Wasserrecht (§ 4 Abs 4 Satz 3 BBodSchG).

Die Liegenschaft im Bereich der festgestellten Grundwasserschäden wird zurzeit zu einem Golfplatz mit peripheren Anlagen umgestaltet. Da jedoch Rückbauarbeiten und Geländeumgestaltungen, Entsiegelungen der Geländeoberfläche und Tiefbaumaßnahmen vorgenommen wurden und werden, ist zu erwarten, dass sich darauf aufbauend die Kontaminationssituation im Boden im Bereich der Kontaminationsflächen ändern kann und zeitlich nachlaufend dies auch Auswirkungen auf den Grundwasserchemismus haben wird.

Zur Klärung der Auswirkungen auf den Grundwasserchemismus wurden die festgestellten Grundwasserkontaminationen einer schutzgutbezogenen Bewertung unterzogen, um anhand der höherwertigen Nutzung des Grundstücks das tatsächlich vorhandene Gefährdungspotential für die betroffenen Schutzgüter Boden und Grundwasser zu ermitteln.

Die zum Entwurf des Bebauungsplans vorliegende abschließende Gefährdungsbeurteilung kam zu folgendem Ergebnis:

Durch die Geländeumgestaltung wird die Qualität des Grundwassers künftig nachhaltig positiv beeinflusst. Von den Kontaminationsflächen KF 1.2 und KF 103 sind keine Gefahren für Menschen und Schutzgüter abzuleiten. Die auf Basis der Konzentrationsmessungen und der festgestellten Ausbreitung ermittelten höchsten Gesamtmengen an Schadstoffen sind relativ gering und machen eine Sanierung im Sinne einer Schadstoffentfernung nicht mit vertretbarem Aufwand möglich. Das vorhandene Schadstoffpotential an beiden Flächen ist insgesamt gering und verringerte sich im Zeitraum der Messungen seit 1994 deutlich. Der Neueintrag von Schadstoffen in den Boden kann ausgeschlossen werden.

Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers im Abstrom sind und bleiben eingeschränkt, Ebenso sind die Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers für den Betrieb der Golfanlage deutlich eingeschränkt (Filterung und Reinigung des Beregnungs- und Teichwassers).

Im Bebauungsplan erfolgt weiterhin eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Im Rahmen des Gutachtens wurde der Nachweis zur Vereinbarkeit der geplanten Nutzungen mit der festgestellten Belastung erbracht.

6.5.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen. Dies kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) erfolgen.

6.5.3 Denkmalschutz

Die unter Punkt 4.3.5 benannten Gebäude wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Für die Denkmale besteht bei allen Baumaßnahmen eine verfahrensrechtliche Genehmigungspflicht im Sinne von § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

Zum Vorentwurf erfolgte der Hinweis des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, dass es sich um ein Gebiet von hoher archäologischer Relevanz handelt und trotz intensiver neuzeitlicher Nutzung des Geländes damit gerechnet werden muss, dass archäologische Funde zu Tage treten und Befunde angetroffen werden.

Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (hier Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein. Die Kostentragungspflicht wird durch § 14 DenkmSchG-LSA geregelt.

In der Planzeichnung wird mit dem Entwurf ein allgemeiner Hinweis angebracht.

Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde erging auf dieser Grundlage folgende ergänzende Darstellung, die in die Planfassung für den Satzungsbeschluss übernommen wird:

Das Gelände weist eine Größe von nahezu 30 ha auf und wurde auch nach dem 2. Weltkrieg militärisch genutzt. Erst 2007 wurde der Standort aufgegeben. Aus den vorliegenden Luftbildaufnahmen ist ersichtlich, dass das Gelände zu weiten Teilen befestigt war. Aus der Nutzungsgeschichte ist bekannt, dass bereits zu Bau der Junkers Flugzeug- und Motorenbau AG umfangreiche Erd- und Tiefbauarbeiten durchgeführt worden sind. Unterirdisch sind zudem noch Bunkeranlagen vorhanden.

Auf Grund der früheren Nutzungen des Geländes und der gegebenen Grundwasserstände ist deshalb von einer erheblichen Vorbelastung des Untergrundes durch Erd- und Tiefbauarbeiten auszugehen. Aus dem aktuell vorliegenden Verzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau ist die Denkmaleigenschaft nicht erkennbar. Erkenntnisse aus umliegenden Befunden lt. Stellungnahme des LDA sind der Unteren Denkmalschutzbehörde nicht bekannt.

6.5.4 Naturschutz

Im Nordosten des Plangebietes wird ein Biotop nach § 37 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) dargestellt.

6.5.5 Gewässerschonstreifen

Der Raffineriegraben ist ein Gewässer zweiter Ordnung. Die Unterhaltung des Grabens unterliegt dem Unterhaltungsverband „Taube/Landgraben“.

Der Raffineriegraben hat für den Entwässerungskomplex Alten eine vorrangige wasserwirtschaftliche Bedeutung (Verbesserung der grundwasserdynamischen Bedingungen). Daher muss je nach Notwendigkeit der Graben 1 bis 2mal jährlich durch den Unterhaltungspflichtigen gemäht werden. Zusätzlich ist eine ständige Kontrolle vor Ort erforderlich, um Schwemmgut und Müllablagerungen zu beseitigen.

Der Gewässerschonstreifen ist als Grünfläche vorzuhalten.

Nach § 94 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 247) sind entsprechende Gewässerschonstreifen von 5 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, zu beachten. Innerhalb dieser Streifen ist es u. a. verboten, Anpflanzungen mit nicht einheimischen Gehölzen vorzunehmen sowie nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten.

Die Pflicht zur Unterhaltung gemäß § 101 WG LSA ist eine öffentlich rechtliche Verbindlichkeit. Sie begründet keinen Rechtsanspruch Dritter gegen die Träger der Unterhaltungslast. Sie umfasst nach § 102 WG LSA die Erhaltung eines ordnungsgemäßen Abflusses. Bei der Unterhaltung ist den Belangen des Naturhaushaltes Rechnung zu tragen. Zur Unterhaltung zählen: Reinigung und Räumung des Gewässerbettes einschließlich Böschungsbereich.

Eine Einzäunung/Einfriedung des städtischen Geländes ist aus Unterhaltungsgründen nicht erforderlich. Der Zugang zum Graben ist für den Unterhaltungspflichtigen und Eigentümer ständig zu gewährleisten. Der Gewässerschonstreifen muss bei Bedarf mit schwerer Technik befahrbar sein. Auch bei Übertragung der Unterhaltungsleistung an Dritte bleibt per Gesetz der Unterhaltungsverband „Taube/Landgraben“ der Unterhaltungspflichtige.

In die Planzeichnung wird der Graben einschließlich Böschung als Wasserfläche sowie der Gewässerschonstreifen als Schutzstreifen nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB mit Planzeichen 15.8 der PlanzV). Die Grundnutzung ist Grünfläche/ Golfpark.

Die Darstellung im Plan erfolgt erst mit dem Entwurf, da der Graben am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches in der Kartengrundlage zum Vorentwurf noch nicht enthalten war. Im südlich Randbereich liegt der Gewässerschonstreifen außerhalb des Plangebietes.

Es ist beabsichtigt, für den Graben ein gesondertes Flurstück herauszulösen. Die beabsichtigte Abgrenzung wurde ebenfalls nachrichtlich dargestellt.

7 Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin über das unter Punkt 4.5 beschriebene Netz innerhalb der Junkersstraße bzw. Schmutzwasser / Magnetbandsammler erschlossen, Ergänzungen sind nicht erforderlich.

Das interne Netz zur Anbindung der rückwärtigen Bauflächen bzw. Gebäude kann beibehalten werden.

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasser

Die Versorgung erfolgt über die Trinkwasserleitung in der Junkersstraße mit Anbindungen jeweils westlich der parallel laufenden Bebauung. Die rückwärtigen Teilgebiete werden über das interne Trinkwassernetz versorgt.

7.1.2 Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser im Rahmen des Grundschutzes erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Die Absicherung des Objektschutzes ist standortkonkret zu überprüfen.

Nach Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für Misch- und Gewerbegebiete bei kleiner bis mittlerer Brandausbreitung und mehr als drei Geschossen 96 m³/h (26,7 l/s) für eine Löschzeit von 2 Stunden bereitzustellen.

Aus dem vorhandenen Trinkwassernetz ist die Versorgung der Bauflächen entlang der Junkersstraße mit Löschwasser im Rahmen des Grundschutzes gegeben.

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 Pkt. 6.1 ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht zwingend erforderlich. Dies ist vor allem dann nicht der Fall, wenn der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf erheblich übersteigt, weil eine Bemessung der Trinkwassernetze in diesen Fällen zu einer erheblichen Überdimensionierung führt. Dadurch besteht die Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers in den Leitungen bzw. von unzulässigen Verkeimungen.

Aufgrund der bisherigen Bedarfsstruktur im Plangebiet (eigenes Löschwassernetz) und darüber hinaus (keine Großabnehmer in unmittelbarer Umgebung, vorhandene Leitungen im Plangebiet sind keine "Haupttransportleitungen" für nachfolgende Stadtgebiete) ist der

Trinkwasserbedarf gering und der Fall der Stagnation bzw. Verkeimung würde bei noch größer dimensionierten Netzen eintreten.

Im Pkt. 7 des o.g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder –brunnen und aus Löschwasserbehältern. Weiterhin wird im Pkt. 5 des o.g. Arbeitsblattes die Verantwortlichkeit für den Objektschutz festgelegt. So wird nach Pkt. 5.1 der konkrete Löschwasserbedarf von der Behörde, die dafür zuständig ist, festgestellt. Im Pkt. 5.2 wird festgelegt, dass der Umfang der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und /oder über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter und Löschwasserteiche zu ermitteln ist. Löschwasserteiche müssen der DIN 14210 entsprechen.

Seitens des Investors ist beabsichtigt, die im Rahmen der Gestaltung des Golfplatzes vorgesehenen Wasserflächen so auszubilden, dass sie gleichzeitig als Löschwasserteiche genutzt werden können. Dabei sind die Entnahmestellen so anzulegen, dass die erforderlichen Abstände zu den Gebäuden eingehalten werden.

Eine Feuerwehrezufahrt mit Wendemöglichkeit für TG 3 ist über geplante private Straße möglich. Alle Gebäude müssen für die Feuerwehr erreichbar sein.

Einzelheiten sind mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen. Die objektkonkrete Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

In der Stellungnahme zum Entwurf wird seitens des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz noch einmal explizit darauf hingewiesen, dass für das nördlich vorhandene Gebäude (TG 3) eine Löschwasserentnahmestelle vorzusehen ist, deren Ergiebigkeit 96 m³/h (26,7 l/s) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherstellt.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

Die Entwässerung erfolgt weiterhin über den vorhandenen Mischwasserkanal (Magnetbandsammler) im östlichen Randbereich des Plangebietes.

Inwieweit das im Plangebiet darüber hinaus bestehende interne Abwassernetz beibehalten wird, ist im Rahmen des weiteren Verfahrens zu klären.

Es ist nicht davon auszugehen, dass es gegenüber der bisherigen Nutzung zu einem höheren Anfall an Schmutzwasser kommt.

Die künftige Nutzung des Objektes ist mit detaillierten Angaben zum Abwasseranfall und zu den internen Abwasserleitungen bis zur städtischen Kanalisation in einem Entwässerungsgesuch zu dokumentieren und zur Genehmigung bei der DESWA vorzulegen. Bis dahin ist die Zugänglichkeit zu allen vorhandenen Abwasseranlagen zu gewährleisten.

Für den Magnetbandsammler im östlichen und den Schmutzwasserkanal im westlichen Randbereich des Gebietes wurde ein Leitungsrecht von 10 m Breite eingetragen.

7.2.2 Regenwasser

Das Regenwasser soll im Zuge der Durchsetzung des qualifizierten Trennsystems gemäß § 3 der Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Dessau-Roßlau (Abwassersatzung) auf den Grundstücken beseitigt, genutzt bzw. zurückgehalten werden, wenn dies ordnungsgemäß möglich ist. Bei vorgesehener Versickerung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen.

Die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist in Anlehnung an das DWA-Regelwerk-Abwasser-Arbeitsblatt A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) auszuführen.

Die vorrangig anzustrebende Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken wird sich im Plangebiet nur bedingt realisieren lassen. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, Regenwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet liegen zwischen 0,50 m und 2,00 m. Im Bereich des Stadtteils Alten gibt es aufgrund hoher Grundwasserstände erhebliche Probleme. Damit kann seitens der unteren Wasserbehörde einer Versickerung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden, da hydrogeologisch nicht auszuschließen ist, dass damit das Grundwasser in Alten weiter ansteigt. D.h., eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur dann wasserrechtlich genehmigungsfähig, wenn von dieser keine negative Beeinflussung der Kellervernässung der Siedlung Dessau-Alten ausgeht.

Aus den vg. Gründen wurde in Verbindung mit der Golfplatzplanung ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt.

Danach werden sich durch die baulichen Veränderungen keine messbaren Auswirkungen gegenüber den bisherigen Grundwasserverhältnissen ergeben. Um Vernässungen im angrenzenden Wohngebiet Dessau-Alten zu vermeiden, wurde das Grabensystem des Raffineriegrabens erneuert, so dass Auswirkungen der künftigen Entwässerung nur in unmittelbarer Umgebung von Versickerungsbereichen spürbar werden. Hier wird sich, abhängig von Intensität und Dauer der Niederschläge die Grundwasseroberfläche erhöhen, aber in der Gesamtfläche dem natürlichen Niveau angleichen.

Da die Grundwasserdynamik nicht wesentlich beeinflusst wird und das Grundwasser am Standort in nordwestliche Richtung fließt, würden sich Veränderungen überwiegend auf unbewohnte Bereiche auswirken.

Aufgrund des hohen Wasserbedarfs für die Golfplatznutzung soll voraussichtlich kein Niederschlagswasser von befestigten Flächen in das Raffineriegrabensystem bzw. das Kanalsystem abgeleitet werden. Das entspricht den Forderungen des § 150 Abs. 4 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA), wonach der Versickerung vor Ort der Vorrang vor der Ableitung zu geben ist.

Das Entwässerungskonzept für den Golfplatz sieht vor, das Niederschlagswasser der Gebäudedachflächen am Standort zur Bewirtschaftung der Teiche auf dem Golfplatzgelände zu nutzen. Die Teiche sollen eine hydraulische Verbindung durch Kanäle erhalten, die eine Regulierung der Wasserstandpegel ermöglichen und zusätzlich Stauraum für extreme Niederschlagsereignisse bilden.

Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen einer dezentralen Versickerung (oberflächennahe Muldenversickerung bzw. Mulden-Rigolen-Versickerung entsprechend DWA-A 138) zuzuführen.

Die Sammlung und gezielte Versickerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen bedarf gemäß §§ 4, 5 und 6 WG LSA der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau.

Wird zu Berechnungszwecken die Errichtung von Brunnen erforderlich, so ist dies gemäß § 139 WG LSA bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Sollte für die geplanten Teiche Grundwasser erschlossen werden, ist hierfür die vorherige Durchführung eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens nach § 120 WG LSA erforderlich. Aufgrund des hohen Eisengehaltes im Grundwasser wird jedoch die Anlage gedichteter Teiche ohne Verbindung zum Grundwasser empfohlen, um Eisenoxidablagerungen und damit verbundene häufige Verschlammungen zu vermeiden.

Ebenso wären bei der Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation die technischen Bedingungen rechtzeitig abzustimmen, da nur begrenzt Kapazitäten nutzbar sind.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Trafostation südlich der Junkersstraße wird als Versorgungsfläche gekennzeichnet. Von ihr ausgehend wird künftig die Stromversorgung des Gebietes organisiert.

Weiterhin in der Planzeichnung dargestellt sind die Mittelspannungskabeltrassen. Die über das nördliche Grundstück verlaufende Trasse wird zur Information in der Planzeichnung weiterhin als „außer Betrieb genommen“ gekennzeichnet.

Die Erdkabelanlagen der Straßenbeleuchtung zwischen Diesdorfer Straße und Fußgängerbrücke sind erneuerungsbedürftig.

7.3.2 Gasversorgung

Der Anschluss der Objekte des Golfplatzes an das Gasnetz der Gasversorgung Dessau GmbH ist nicht vorgesehen.

Die bestehende Reglerstation innerhalb der Junkersstraße wird mittels Symbol als Versorgungsanlage gekennzeichnet.

Die im südwestlichen Randbereich der Junkersstraße verlaufende Niederdruckleitung darf überfahren, nicht jedoch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden. Hier ist ein Abstand von 2,5 m zur Leitungsachse einzuhalten. Da die Baumpflanzungen zwischen den hier geplanten Stellplätzen gleichzeitig die Funktion einer straßenraumbegleitenden Grünachse haben, soll auf ihre Anordnung aller fünf Stellplätze nicht verzichtet werden. Daher sind im Stellplatzkonzept die Anordnung der Fahrgasse entlang der Mauer und die PKW-Stellplätze im leitungsfreien Bereich vorgesehen (Anlage 3).

Ob die geforderte Mindestüberdeckung für Stellplätze von 1,00 m über der Gas-Niederdruckleitung eingehalten werden kann, wurde durch die DVV verfahrensbegleitend untersucht. Danach ist die besagte Leitung lt. einem Schreiben der DVV vom 26. März 2009 mit einer Überdeckung von ca. 70 – 80 cm verlegt worden. Die Gasversorgung stimmt deshalb einer Minderüberdeckung bei Parkplatzbau zu, wenn die Leitung im Bereich der Parkflächen durch den Investor freigelegt und mit mindestens 10 cm feinkörnigem Sand verfüllt bzw. überdeckt wird.

7.3.3 Fernwärme

An die Fernheiztrasse, die nördlich der Bahn verläuft, ist ein Anschluss des Plangebietes vorhanden. Damit besteht auch grundsätzlich die Möglichkeit einer Versorgung mit Fernwärme.

Zur Versorgung der Teilgebiete TG 1 bis 4 und TG 6 wäre vom vorhandenen Anschlusspunkt südlich der Bahnstrecke aus ein versorgungstechnischer Korridor freizuhalten, der im Bedarfsfall eine unterirdische Verlegung der Fernwärmeanschlussleitung ermöglicht.

Da es sich in diesem Falle um einen Anschluss innerhalb des Grundstücks handelt und der Leitungsverlauf im Bereich der Querung des öffentlichen Straßenraums noch nicht genau feststeht, wird im Bebauungsplan kein Korridor festgesetzt. Im nördlichen Grundstück ist eine Querung des Wasserlaufs mittels Stahl-Schutzrohren möglich, der Teich nördlich der Stellplätze wird nicht berührt.

Die Leitungen werden jedoch zur Information in das Stellplatzkonzept (Anlage 3) übernommen, das damit in Hinblick auf die geplanten Baumpflanzungen gebündelt alle bekannten Informationen zum Leitungsbestand enthält.

7.4 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen. Somit ist die Fernmeldeversorgung auch bei geplanten Neuansiedlungen sichergestellt.

Die bestehenden Anlagen sind bei Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut, und die vorhandene Überdeckung nicht verringert werden. Bei Baumpflanzungen sind entsprechende Sicherheitsabstände einzuhalten. Bei notwendigen Umverlegungen sind rechtzeitige Abstimmungen mit dem jeweiligen Betreiber erforderlich.

7.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Müllentsorgungsfirma. Für Hausmüll sind die entsprechenden Müllcontainer zu nutzen. Für die Entsorgung von Sondermüll sind die einschlägigen Gesetzlichkeiten einzuhalten.

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau (Abfallsatzung) vom 05.04.2005 (Amtsblatt für die Stadt Dessau Ausgabe 5/2005) i. V. mit der Erstreckungssatzung vom 06.12.2007 (Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau Ausgabe 01/2008) unterliegen Eigentümer (oder Gleichgestellte) gewerblich genutzter Grundstücke bezüglich ihrer hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle dem Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Abfallentsorgungssystem der Stadt.

Damit ist die Abfallentsorgung gesichert.

Soweit Abfälle nach § 6 Abfallsatzung von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist der Besitzer zu einer ordnungsgemäßen Entsorgung nach den Vorschriften der Abfallgesetzgebung in Eigenverantwortung selbst verpflichtet (z. B. besonders überwachungsbedürftige Abfälle). Die Anschlusspflichtigen haben der Stadt Dessau-Roßlau gegenüber nach § 28 Abfallsatzung eine Anzeige- und Auskunftspflicht bezüglich Art, Beschaffenheit und Menge ihrer Abfälle.

8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 30,81 ha.

8.1 Bauflächen

	<i>nach GRZ bebaubar</i>	<i>Bruttofläche</i>
Gesamtfläche in allen Teilgebieten	4,03 ha	5,28 ha

8.1.1 Mischgebiet

Teilgebiet 1	0,58 ha	0,96 ha
--------------	---------	---------

8.1.2 Gewerbegebiet

Teilgebiet 2	1,08 ha	1,35 ha
Teilgebiet 3	0,76 ha	0,95 ha

8.1.3 Sondergebiet

Teilgebiet 4	0,26 ha	0,33 ha
Teilgebiet 5	0,66 ha	0,83 ha
Teilgebiet 6	0,69 ha	0,86 ha

8.2 Verkehrsflächen

8.2.1 Straßenverkehrsfläche

Junkersstraße, Kleine Schaftrift <i>(davon 0,36 ha Stellplätze)</i>	1,83 ha
private Verkehrsfläche	0,43 ha

8.3 Fläche für Versorgungsanlagen

Pumpstation, Trafo	0,08 ha
--------------------	---------

8.4 Grünfläche

private Grünfläche Golfplatz	23,11 ha
------------------------------	----------

8.5 Wasserfläche

Raffineriegraben	0,08 ha
------------------	---------

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Für die Teilbereiche der städtischen Grundstücke, die für die Gestaltung des Golfplatzes sowie für die Anlagen von Stellplätzen in Anspruch genommen werden, sind bezüglich der Verfügungsmodalitäten zwischen der Stadt und dem Investor entsprechende Regelungen getroffen worden (Erbbaurechtsvertrag und Pacht-Nutzungsvertrag). Dazu wurden Gespräche geführt und die notwendigen Beschlüsse gefasst.

Die vorhandenen Leitungen müssen, soweit sie nicht im öffentlichen Raum geführt werden können, bei der weiteren Nutzung Berücksichtigung finden. Für die langfristig zu erhaltenden Hauptversorgungstrassen sind entsprechend den Angaben der Versorgungsträger Leitungsrechte einzutragen.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Für die jeweiligen Rechte bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer bzw. künftigen Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Kreis der Begünstigten. Zur Sicherung der Leitungsrechte für den jeweiligen Betreiber werden diese als persönlich beschränkte Dienstbarkeiten in das Grundbuch eingetragen.

Innerhalb der privaten Grundstücke sind keine Teilungen bzw. das Herauslösen einzelner Flurstücke für andere Nutzer beabsichtigt.

Lediglich für den im südwestlichen Randbereich verlaufenden Raffineriegraben ist die Bildung eines gesonderten Flurstücks geplant.

Für die Zufahrt zu der Versorgungsfläche/ Pumpstation ist über die Privatstraße für den Eigentümer des Grundstückes bzw. für beauftragte Dritte ein Wege- und Überfahrtsrecht zu sichern.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Grenzmarken, die bei Bauarbeiten zu berücksichtigen und im Falle einer Beeinträchtigung durch befugte Stellen wieder herzustellen sind. Zuständige Behörde ist das Stadtvermessungsamt der Stadt Dessau.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Dessau-Roßlau im Randbereich des Stadtteils Alten. Es wird sowohl von gewerblich/industrieller Bebauung als auch Wohnnutzung, Gemeinbedarfseinrichtungen und Kleingärten umgeben.

Bei dem Areal handelt es sich um einen ursprünglichen industriell- und später militärisch genutzten Standort, der auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch zu einem erheblichen Teil versiegelt ist. Bedingt durch die bisherige Nutzung sind nur wenige Grün- und Freiflächen natürlicher Ausprägung vorhanden. Hervorzuheben sind hier die flächigen Gehölzstrukturen

im Bereich des ehemaligen Holzplatzes im Nordosten des Plangebietes sowie straßen- und wegebegleitender Baumbestand.

Durch die Nutzungen sind neben dem Boden auch Wasser sowie Klima/Luft stark anthropogen überprägt.

Mit der Planung wird eine Konversionsfläche für eine neue Nutzung überwiegend als Golfplatz vorbereitet. Mit der Umsetzung sind demnach überwiegend positive Entlastungswirkungen für Natur und Landschaft zu erwarten.

Der Versiegelungsgrad wird sich verringern, so dass Bodenflächen dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden können. Mit der Anlage des Golfplatzes werden inmitten eines stark überprägten Umfeldes unterschiedliche Kleinstlebensräume für Flora und Fauna geschaffen. Hinsichtlich des Grundwassers und der Grundwasserneubildungsrate ist von zusätzlichen Regenwasserversickerungen auszugehen. Auch die kleinklimatische Situation wird sich wesentlich verbessern.

Für das Landschaftsbild ergibt sich mit der Planung ebenfalls eine erhebliche Aufwertung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung aufgrund der großflächigen Entsiegelung und Schaffung von Freiräumen mit ästhetischer und ökologischer Qualität inmitten eines überprägten Umfeldes erhebliche positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu verzeichnen sind.

Die Ziele zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Dessauer Stadtgebiet werden durch das Vorhaben unterstützt.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, eine zivile Nachnutzung für eine ehemalige militärische Liegenschaft innerhalb des Stadtgebietes von Dessau-Roßlau zu schaffen. Damit wird dem städtebaulichen Leitbild der Innenentwicklung entsprochen. Mit der Nutzung bereits intensiv bebauter oder bebauter Flächen wird eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen in Siedlungsrandbereichen vermieden.

Ein Golfplatz wird das bisher bereits vielfältige Angebot der Sportstadt um eine neue, nachgefragte Nutzung bereichern. Dies geschieht nicht durch die bei einer derartigen Planung allgemein übliche Inanspruchnahme von Freiräumen sondern durch Revitalisierung einer gegenwärtig brach gefallenen innerstädtischen Fläche. Im Flächennutzungsplan der Stadt wird auf ein Defizit im Bereich der Sondersportanlagen – wie Golf – verwiesen.

Für die innerhalb des Gebietes vorhandene, denkmalgeschützte und stadtbildprägende Bebauung werden vielfältige Nachnutzungen ermöglicht, die von der Anlage des Golfplatzes profitieren können.

Ausgehend von der vorhandenen Situation – Gewerbe und Industrie aber auch Wohnnutzung und Kleingartenanlagen in direkter Nachbarschaft an das Plangebiet angrenzend - waren im Rahmen der Planaufstellung Möglichkeiten zu suchen, sowohl künftigen Entwicklungsabsichten im Gebiet gerecht zu werden als auch den Belangen der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen Rechnung zu tragen. Zudem dürfen die (rechtmäßig) angrenzenden industriell-gewerblichen Nutzungen nicht zusätzlich eingeschränkt werden. Dies erfolgt durch eine Staffelung des Plangebietes hinsichtlich des Störgrades gewerblicher Nutzungen und die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die einzelnen Teilgebiete. Darüber hinaus werden für geplante schutzbedürftige Nutzungen in den bestehenden Gebäuden im Plangebiet Regelungen zum passiven Schallschutz getroffen.

Einzelhandelseinrichtungen werden, bis auf unmittelbar mit den geplanten Nutzungen im Zusammenhang stehende, kleinflächige Anlagen ausgeschlossen. Insofern wird dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau Rechnung getragen, von negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel im Stadtzentrum bzw. den zentralen Versorgungsbereichen ist nicht auszugehen.

Mit den Ausweisungen wird Dessau-Roßlau seiner Rolle als Oberzentrum für die Region gerecht.

10.3 Ortsbild

Hinsichtlich des Ortsbildes leistet die Anlage eines Golfplatzes durch die Schaffung von Freiräumen mit hoher ästhetischer Qualität ebenfalls einen erheblichen Beitrag zur Aufwertung an einer der Hauptverkehrsachsen innerhalb des Stadtgebietes.

Darüber hinaus wird durch vielfältige Nachnutzungsmöglichkeiten für den denkmalgeschützten Bestand dessen Erhalt gesichert und ein weiterer Leerstand mit negativen Folgen für die Bausubstanz verhindert.

Der Abstand der Baugrenze zum öffentlichen Straßenraum und der Ausschluss raumwirksamer Nebenanlagen außerhalb dieser Baugrenze sichern das typische Erscheinungsbild des Gebietes.

Die zu Baumpflanzungen auf Stellplätzen getroffene Festsetzung gewährleistet eine weitere Durchgrünung der Teilgebiete bzw. straßenbegleitend.

Mit einer zusätzlichen inneren Erschließung können gegenwärtig brach gefallene Bereiche für neue gewerbliche Ansiedlungen wieder nutzbar gemacht werden.

10.4 Verkehr

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Dieses Netz kann auch das Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen aufnehmen, so dass sich diesbezüglich keine negativen Auswirkungen ergeben.

Das zusätzliche Fahrzeugaufkommen ist im Verhältnis zur vorhandenen Belegung der angrenzenden Straßen untergeordnet.

Begleitende Verkehrsuntersuchungen ergaben, dass innerhalb der bestehenden Fahrbahn durch eine entsprechende Markierung von Linksabbiegespuren dem im ungünstigsten Fall in der Spitzenstunde möglichen erhöhten Verkehrsaufkommen im Bereich der Zufahrten entsprochen werden kann.

Die Anbindung der Grundstücke erfolgt über bestehende Zufahrten. Die innere Erschließung ergänzender baulicher Nutzungen wird über eine festgesetzte Privatstraße mit ausreichender Wendemöglichkeit (Feuerwehr/Müllfahrzeug) gesichert.

Notwendige Stellplätze werden überwiegend auf dem Grundstück untergebracht, entsprechend umfänglich erfolgt die Ausweisung der Bauflächen im nördlichen Bereich. Für das Gebäude südlich der Junkersstraße ist eine anteilige Einordnung im Straßenraum erforderlich.

10.5 Verkehrssicherungspflicht

Golfanlagen sind, wie alle Sport- und Freizeitanlagen, im Rahmen der so genannten Verkehrssicherungspflicht Benutzern und Besuchern in einem Zustand zur Verfügung zu

stellen, dass objektive, den Benutzern und Nachbarn nicht erkennbare Gefahren vermieden werden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Betreiber Benutzer, Besucher und Nachbarn gegen alle „entferntest denkbaren Gefährdungsmöglichkeiten“ zu schützen hat. Zur objektiven Gefährdung und deren Vermeidung gehören vor allem die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer in den angrenzenden öffentlichen Straßen bzw. Bahnanlagen gegen Golfbälle außerhalb der Spielbahnen sowie die Unfallsicherheit der zugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Der Betreiber des Golfplatzes ist gehalten, die Verkehrssicherungspflicht in allen Teilbereichen, also nicht nur der sportlich genutzten Flächen, sondern auf und in allen Nebenanlagen (Parkplätze, Clubhaus, Nebengebäude, Unterstände im Gelände), aber auch auf angrenzenden Grundstücken, zu beachten. Der Verkehrssicherungspflicht muss bei Gefahren, die bei bestimmungsgemäßer oder nicht ganz entfernt liegender bestimmungswidriger Nutzung auftreten können durch Absperrungen oder Hinweise auf Gefährdungsstellen und organisatorische Maßnahmen Rechnung getragen werden. Die Zuständigkeit respektive Verantwortlichkeit für Häufigkeit und Umfang von Kontrollen sowie für erkennbar notwendige Sicherungsmaßnahmen, muss eindeutig beschrieben sein und ist Teil der so genannten „Organisationshaftung“.

Die FLL - „Empfehlungen für die Pflege und Nutzung von Sportanlagen im Freien; Planungsgrundsätze“ [Golfanlagen als Teil der Kulturlandschaft, Planung und Genehmigung, Ausgabe 2007, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. FLL) enthalten deshalb auch Planungsgrundsätze für die Sicherheit auf Sportanlagen im Freien und Empfehlungen für ein Sicherheitsmanagement, die als Grundlage für entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan angewendet wurden.

Auf dem geplanten Golfplatz besteht die Möglichkeit einer Gefährdung des angrenzenden Verkehrs durch abirrende Golfbälle. Um diese abzuwehren, wurden für das Golfspiel eine „Etikette“ sowie sportliche Regeln entwickelt, die das Verhalten der Golfspieler auf einer Golfanlage zu regeln trachten. Neben diesen Maßnahmen, die vor allem zur Rücksichtnahme untereinander auffordern, galt es eine Reihe von planerischen und baulichen Maßnahmen zu berücksichtigen, um Gefährdungen zu vermeiden.

Für die Planung und den Bau von Golfanlagen gibt es im deutschen Rechtsraum keine rechtsverbindlich definierten Angaben, die als Mindestgrößen bei der Begutachtung potentiell gefährdeter Bereiche herangezogen werden könnten.

Die Gefahr der Verletzung von Personen durch Golfbälle auf angrenzenden Grundstücken der Junkersstraße oder der Kleinen Schaftrift bzw. im Bereich der Bahnanlagen ist infolge der hohen Fluggeschwindigkeit (vor allem bei sog. Driveschlägen), der langen Flugbahn von weit mehr als 200 m, der Schwierigkeit, Bälle im Flug zu beobachten oder zu erkennen sowie deren Härte prinzipiell gegeben. Dieses Gefährdungspotential muss darum so weit wie möglich minimiert werden. Sicherheit bieten unter anderem eine diese Gefahren geplante und berücksichtigende Anlage von natürlichen und künstlichen Schutzmaßnahmen (z.B. Pflanzungen oder Schutznetze) sowie die Anordnung von Hindernissen (Wasserflächen, Sandbunker) an den Spielbahnen, die zu vorsichtigem Spiel anhalten. Dafür sind im Bebauungsplan entsprechende Vorkehrungen getroffen worden, die im Zuge des Genehmigungsverfahrens zur Anwendung gelangen werden.

Ein etwaiges Risiko für die Verkehrsteilnehmer hängt auch entscheidend von der Schlagrichtung der Spielbahnen ab. Das ist bereits bei der Planung der Anlage berücksichtigt worden. Eine Gefährdung ist in erster Linie nur bei paralleler Ausrichtung der Spielbahnen zu Straßen, Wegen und ähnlichem gegeben. Dies ist aber nach den vorliegenden Plänen des Vorhabenträgers, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden sind, nicht beabsichtigt. Im Gegenteil gehört es zur Absicht des Vorhabenträgers, den als zweckmäßig erwiesenen vom Rand der betreffenden Spielbahn einzuhaltenen Sicherheitsabstand von mindestens 45 m durch die Golfplatzplanung zu wahren, sowie mit dichten Gehölzbeständen, Erdwällen sowie gegebenenfalls Fangnetzen

die Sicherheitsrisiken zu minimieren. Anderenfalls wäre er gezwungen umfangreiche Einfriedungen durch meterhohe Fangnetze zu installieren. Die Kosten in Höhe von 200,-€/lfd. Meter wären im Hinblick auf den Gesamtumfang der 27 ha großen Anlage ein für den Vorhabenträger nicht zu vertretender Aufwand. Daher ist es auch in seinem Interesse, seine Golfplatzplanung so auszurichten, dass Schutzzäune nicht erforderlich werden.

Die Errichtung von Schutzzäunen ist grundsätzlich auch nicht im städtebaulichen Interesse. Denn unter Zugrundelegung der für abirrende Golfbälle notwendigen Dichte der jeweiligen Maschen der Einfriedungen würde der Eindruck einer „Grünen Mauer“ entstehen, die mit dem Ziel der Konversion einer ehemaligen militärischen Liegenschaft hin zu einer attraktiven Grünfläche im Siedlungsbereich nicht im Einklang stehen würde.

Sollten sich nachträglich Gefährdungselemente herausstellen, gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit den Vorschriften der Bauordnung das Errichten von notwendigen Ballfangzäunen.

10.6 Belange der Bevölkerung

Schutzbedürftige Nutzungen in angrenzenden Bereichen fanden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens einschließlich Ergänzung und den daraus abgeleiteten Festsetzungen Berücksichtigung. Entsprechend erfolgen eine Gliederung des Gebietes und die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln. Bei den geplanten Nachnutzungen wird es dadurch in diesen Bereichen nicht zu einer Verschlechterung der Situation kommen.

Für eine im südlichen Teil des Plangebietes innerhalb des bestehenden Gebäudes geplante Wohnnutzung werden aufgrund der Vorbelastungen insbesondere durch Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Die erhöhte Durchgrünung des Areals und die Schaffung vielfältiger Strukturen verbessern das Umfeld nachhaltig.

Das die Planung begleitende Hydrogeologische Gutachten bzw. Entwässerungskonzept ergab, dass eine Erhöhung des Grundwasserstandes in Dessau-Alten auszuschließen ist.

10.7 Belange des Sports, der Bildung und der Erholung

Den Bedürfnissen der Bewohner der Stadt Dessau-Roßlau aber auch des Verflechtungsbereiches des Oberzentrums nach vielfältigen Sport- und Erholungsangeboten wird entsprochen.

Grundsätzlich ist die Planung von Sportstätten eine wichtige stadtplanerische kommunale Aufgabe sowohl in der öffentlichen Daseinsvorsorge als auch in der Schaffung von weichen Standortfaktoren für die Attraktivität einer Stadt. Sport hat in Dessau eine lange Tradition und seit jeher einen hohen Stellenwert, so neben Fußball auch viele andere Sportarten, wie etwa Handball, Volleyball, Turnen, Tischtennis und Tennis. Dessau-Roßlau hat sich insbesondere in den letzten Jahren einen guten Ruf als Veranstaltungsort erworben. Seit Mitte der 1990er Jahre fanden hier zahlreiche internationale Wettkämpfe, auch Welt- und Europameisterschaften statt. Mit den bestehenden Sportanlagen entstanden beste Voraussetzungen für die Durchführung nationaler und internationaler Sportveranstaltungen.

Ein Golfplatz wird das bisher bereits vielfältige Angebot der Sportstadt um eine neue, nachgefragte Nutzung auch im Hinblick auf die Bedürfnisse der Einwohner nach Sport und Erholung in der Natur bereichern.

Mit dem Golf-Sport sind viele positive Effekte für die Gesundheit verbunden, die physischen Vorteile ergeben sich vor allem durch den aktiven Aufenthalt in der Natur. Er ist für alle

Altersklassen gleichermaßen geeignet. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit bietet das Golfen u. a. große Vorteil für ältere Menschen. Aber auch auf Kinder und Jugendliche nimmt die geplante Anlage positiven Einfluss. So ist nach der Konzeption des Betreibers vorgesehen, den Golfplatz auch für den Schulsport zu öffnen. Hier können sich Synergieeffekte für (angrenzende) Schulstandorte zum Beispiel im Rahmen von Kursangeboten ergeben.

Den Belangen des Sports, der Bildung und der Erholung wird mit einer Erhöhung der Angebotsvielfalt im Stadtgebiet in vollem Umfang entsprochen und damit die Attraktivität und der Freizeitwert Dessau-Roßlaus in der Region gesteigert.

10.8 Wirtschaft

Mit der Überplanung wird die Revitalisierung zurzeit ungenutzter Bereiche und eine zivile Nachnutzung des Standorts ermöglicht.

Die Anlage eines Golfplatzes dient der Wirtschaftsförderung, so z. B. als Standortentscheidung der Industrie unter Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur und so genannter „weicher“ Standortfaktoren. Die wirtschaftliche Kraft wird durch die Schaffung von Arbeitsplätzen für unmittelbar Beschäftigte aber auch z. B. für Zulieferer gestärkt.

Die nutzbaren Flächen innerhalb des Gebäudebestande stehen für künftige gewerbliche Ansiedlungen insbesondere im unternehmensorientierten Dienstleistungsbereich zur Verfügung, die getroffenen Festsetzungen zur Nutzungsart sichern einen breiten Spielraum.

Mit dem Service-Wohnen wird eine nachgefragten Wohnformen angeboten, die ebenfalls einen wichtigen Standortfaktor für die Wirtschaft und zur Stärkung der zentralen Funktion Dessau-Roßlaus auch für den Verflechtungsbereich darstellt.

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung auch in angrenzenden Bereichen einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Dem Ziel der Stärkung der Innenstadt wird zudem durch einen weitestgehenden Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen entsprochen.

Negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

10.9 Städtischer Haushalt

Für den städtischen Haushalt entstehen keine Kosten. Die Planungsleistungen werden in vollem Umfang durch den Investor getragen.

Ebenso sind für die Umsetzung der Planung keine öffentlichen Anlagen erforderlich.

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 4 des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Nachnutzung dieses ehemaligen Kasernenstandortes, der 2007 von der Bundeswehr aufgegeben worden ist. Grundsätzliche Zielstellung der Stadt Dessau-Roßlau ist es, der Innenentwicklung und damit auch der Revitalisierung von militärischen Liegenschaften den Vorzug vor Neuansiedlungen auf der „grünen Wiese“ zu geben.

Der Standort soll zu einem Golfplatz (9-Loch-Anlage) umgestaltet werden. Die vorhandene und überwiegend denkmalgeschützte Bausubstanz soll für andere Nutzungen, wie z.B. Boarding-House, Dienstleistungen, Büros, Schulungsräume und der Festsaal für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung stehen.

Die Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet südlich der Junkersstraße mit 0,6 und für die weiteren mit 0,8 festgesetzt.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der Junkersstraße sowie über eine private Sticherschließungsstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *GE*: Innerhalb des Teilgebietes 3 ist die Baufläche als Gewerbegebiet festgesetzt.
- *GEE*: Innerhalb des Teilgebietes 2 ist die Baufläche als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- *MI*: Innerhalb des Teilgebietes 1 ist die Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt.
- *SO*: Innerhalb der Teilgebiete 4, 5 und 6 sind die Bauflächen als Sondergebiet festgesetzt
- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden Einschränkungen vorgenommen.
- *Maß der baulichen Nutzung*: Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ, Baumassezahl sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt.
- *Grünordnerische Festsetzungen*: Es werden Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen getroffen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 6 der vorliegenden Begründung sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Städtebauliche Werte

Nettobauland	5,28 ha
Verkehrsfläche	2,26 ha
Versorgungsfläche	0,08 ha
Grünfläche	23,11 ha
Wasserfläche	0,08 ha
Bruttobauland	30,81 ha

11.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)) i.V.m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Januar 2008 (BGBl. I S. 47)) zu beachten.

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der **Landschaftsplanung**. Im Landschaftsplan der Stadt Dessau wird ausgeführt, dass die stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen entlang der Bahnlinie qualitativ zu verbessern sind und eine Aufwertung durch Umnutzung zu erreichen ist.

Als Fachplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingestellt, der maximal zulässige Emissionskontingente für die Teilgebiete entnommen wurden. Zum Schutz vor Straßenlärm wurden die Aussagen hinsichtlich der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ein hydrogeologisches Gutachten einschließlich eines Entwässerungskonzeptes erstellt. Dieses hatte zum Gegenstand, die Grundwassersituation am Standort zu untersuchen, um Aussagen für den Umgang mit Oberflächenwasser daraus abzuleiten. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden in den Umweltbericht eingestellt.

Des Weiteren standen eine Gefährdungsabschätzung und die „Genehmigungsplanung für den Bauabschnitt 11 für eine Vermeidung von Vernässungen im Stadtteil Alten von Dessau“ zu Verfügung. Die Gefährdungsabschätzung hat Grundwasserbeeinträchtigungen am Standort untersucht. Ergänzend ist im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes zum Bebauungsplan eine abschließende Gefahrenbeurteilung für Schutzgüter erfolgt, die auf der genannten Gefährdungsabschätzung beruht.

Die verwendete Genehmigungsplanung stellt eine Teilmaßnahme innerhalb des Projektes zur „Umgestaltung des Vorflut-Entwässerungskomplexes Dessau-Alten“ dar. Der Bauabschnitt 11 umfasst den Raffineriegraben (südlich bzw. westlich des Plangebietes gelegen), der westlich der Bundesstraße B 185 verrohrt fortgeführt wird und auf einem Teilabschnitt auch das Plangebiet quert.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf

ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

11.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

Bei der Bestandsaufnahme ist auch zu berücksichtigen, dass das Bebauungsplangebiet bereits stark vorgeprägt ist.

11.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogenen Erholung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet selbst wird u. a. durch die Bauten an der Junkersstraße geprägt, die teilweise als Truppenunterkünfte genutzt wurden. Im Süden und Südwesten des Geltungsbereiches grenzen Wohnbebauung und Kleingartenanlage an. Nordwestlich und nordöstlich befinden sich Industrie- und Gewerbegebiete sowie das Berufsschulzentrum.

Aufgrund der Lage des B-Plangebietes an der Bahnlinie Dessau-Köthen und der städtischen Haupteinfahrstraße (Junkersstraße) sowie den im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen Nutzungen war die Lärmproblematik von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses umfasst sowohl den Gewerbelärm als auch den Verkehrslärm für Straße und Schiene.

Bezüglich der standortbezogenen Beurteilung der Luftbelastung liegen für den Geltungsbereich des B-Planes keine gesonderten Daten vor. Anhand von Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau kann abgeleitet werden, dass bestehende Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden. Diese Aussage wird anhand der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen bestätigt.

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind nicht vorhanden. Der vorhandene Sportplatz ist nicht öffentlich genutzt worden.

Bewertung

Das Plangebiet ist geprägt durch die jahrzehntelange Nutzung als Kasernenstandort. Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen, Gewerbe und Kaserne waren schon immer Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen vorhanden. Nach Aufgabe des Standortes durch die Bundeswehr kam es zu einer Verringerung der Lärmbelastungen.

Um dem Schutzbedürfnis der sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft (Wohnen) Rechnung zu tragen und die Beeinträchtigungen auf das zulässige Maß zu begrenzen, wären im Bebauungsplan auf der Grundlage der Fachgutachten die entsprechenden Festsetzungen zu treffen.

11.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Plangebietes können entsprechend der derzeitigen Flächennutzung und der ökologischen Wertigkeit versiegelte und teilversiegelte sowie unversiegelte Flächen abgegrenzt werden. Die unversiegelten Flächen sind darüber hinaus in Rasen-, Gehölz-, und Ruderalflächen zu differenzieren.

Zur Erfassung der Ausgangssituation standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Luftbild (Stand 2006),
- Baumbestandskartierung und
- Bestandserfassung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 119 B „Festplatz“.

Ergänzend fanden eigene Begehungen im April 2008 statt.

Das Plangebiet erstreckt sich beiderseits der Bundesstraße B 185. Hinsichtlich der Nutzungen und damit auch der Ausprägung der Flächen stellen sich die Teilflächen südlich und nördlich der Bundesstraße unterschiedlich dar. Während der nördliche Bereich durch großflächige Versiegelungen geprägt wird, dominieren im südlichen Bereich Rasenflächen. Insgesamt ist einzuschätzen, dass das Plangebiet zu einem sehr hohen Flächenanteil versiegelt ist. Auch die unbebauten Bereiche sind stark anthropogen überprägt. Die der Bewertung zugrunde liegende Flächennutzung ist der Biotop- und Nutzungstypenkartierung (Anlage 1) zu entnehmen.

Bereich nördlich der B 185

Der gesamte westliche Bereich ist bebaut bzw. versiegelt. Im östlichen Bereich sind auf ungenutzte Flächen und Freiflächen des ehemaligen Kasernengeländes Rasenflächen vorhanden. Diese Flächen sind, da sie intensiv gepflegt wurden, artenarm. Teilweise sind die Flächen von Bäumen überstanden, die überwiegend in den Randbereichen angeordnet sind. Folgende Arten sind hier vorhanden:

Acer ginnala	- Feuerahorn
Acer negundo	- Eschenblättriger Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Gemeine Rosskastanie
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Birke
Picea abies	- Rotfichte
Picea pungens glauca	- Blaue Stehfichte
Quercus robur	- Stieleiche
Salix spec.	- Weide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia euchlora	- Krimlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

In diesem Bereich sind auch zahlreiche Jungbäume vorhanden. Überwiegend sind Kaiserlinden (*Tilia europaea* „Pallida“) angepflanzt worden.

Der östliche Bereich, der sich außerhalb des Kasernengeländes befindet, wird seit Jahren nicht mehr genutzt, so dass sich diese Flächen sukzessiv entwickelt haben. Aufgrund der auch sehr differenzierten Bodenverhältnisse ist die Sukzession unterschiedlich fortgeschritten. Im nördlichen Bereich ist ein Gehölz ausgebildet. Die ökologische Bedeutung dieses Bereiches resultiert aus einem Wechsel zwischen Gehölzgruppen, Einzelgehölzen und offenen Flächen. Auch das vorhandene Totgehölz und die Geländemodellierung

erhöhen die Wertigkeit. Von daher ist für diesen Bereich eine Schutzwürdigkeit gemäß § 37 NatSchG LSA gegeben.

Die Baumschicht wird überwiegend durch verschiedene Pappelarten (*Populus x hybrida*, *P. alba*, *P. tremula*, *P. canadensis*, *P. ‚Italica‘*) und Robinie (*Robinia pseudoacacia*) gebildet. Die Hybridpappeln haben jedoch ihre Altersgrenze erreicht und sind teilweise auch schon abgängig. Der Bestand wird durch Steinweichsel (*Prunus mahaleb*), Ahorn-Arten (*Acer platanoides*, *A. pseudoplatanus*, *A. negundo*) und eine Trauerweide (*Salix alba ‚Tristis‘*) ergänzt. Die Strauchschicht wird im Wesentlichen aus heimischen Gehölzen wie Holunder (*Sambucus nigra*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Brombeere (*Rubus fruticosus*) gebildet. Auf den offenen Bereichen haben sich folgende Arten angesiedelt:

<i>Achillea millefolium</i>	-	Gemeine Schafgarbe
<i>Agrostis gigantea</i>	-	Riesenstraußgras
<i>Amaranthus retroflexus</i>	-	Zurückgebogener Amarant
<i>Artemisia vulgaris</i>	-	Gemeiner Beifuß
<i>Bromus sterilis</i>	-	Taube Trespe
<i>Calamagrostis epigejos</i>	-	Landreitgras
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	-	Gemeines Hirtentäschel
<i>Carduus acanthoides</i>	-	Stacheldistel
<i>Cerastium semidecandrum</i>	-	Fünfmänniges Hornkraut
<i>Cichorium intybus</i>	-	Gemeine Wegwarte
<i>Conyza canadensis</i>	-	Kanadisches Berufskraut
<i>Crepis biennis</i>	-	Wiesenpippau
<i>Daucus carota</i>	-	Wilde Möhre
<i>Diplotaxis tenuifolia</i>	-	Schmalblättriger Doppelsame
<i>Elytrigia repens</i>	-	Gemeine Quecke
<i>Linaria vulgaris</i>	-	Gemeines Leinkraut
<i>Lolium perenne</i>	-	Deutsches Weidelgras
<i>Lotus corniculatus</i>	-	Gemeiner Hornklee
<i>Matricaria maritima</i>	-	Geruchlose Kamille
<i>Melilotus alba</i>	-	Weißer Steinklee
<i>Papaver rhoeas</i>	-	Klatschmohn
<i>Picris hieracioides</i>	-	Gemeines Bitterkraut
<i>Poa annua</i>	-	Einjähriges Rispengras
<i>Reseda lutea</i>	-	Wilde Resede
<i>Rumex thyrsofolius</i>	-	Rispen-Sauerampfer
<i>Saponaria officinalis</i>	-	Echtes Seifenkraut
<i>Silene pratensis</i>	-	Weißer Lichtnelke
<i>Sisymbrium altissimum</i>	-	Hohe Rauke
<i>Tanacetum vulgare</i>	-	Rainfarn

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sowie der Bahnanlagen haben sich heckenartige Strukturen herausgebildet, die aus den genannten Straucharten gebildet werden, jedoch auch mit Eschenahorn (*Acer negundo*) durchsetzt sind.

Darüber hinaus sind weitere Baum- und Straucharten kartiert worden:

<i>Aesculus hippocastanum</i>	-	Roskastanie
<i>Betula pendula</i>	-	Birke
<i>Pyrus communis</i>	-	Wildbirne
<i>Populus alba</i>	-	Silberpappel
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder

Entlang der Junkersstraße sind folgende Arten vorhanden:

Aesculus hippocastanum	-	Gemeine Roßkastanie
Populus canadensis	-	Kanadische Holzpappel
Tilia euchlora	-	Krimlinde

Bereich südlich der B 185

In diesem Bereich sind große Flächenanteile für sportliche Anlagen genutzt worden. Diese sind teilweise als Rasenflächen angelegt und teilweise nur geschottert. Diese Flächen werden durch Einzelbäume und Heckenstrukturen gegliedert. Bestandsbildend sind folgende Arten:

Populus balsamifera	-	Balsampappel
Populus canadensis	-	Kanadische Holzpappel
Populus nigra ‚Italica‘	-	Pyramidenpappel
Prunus „Woodii“	-	Blutpflaume
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia hybr.	-	Linde (Hybrid)

Die Zufahrtsstraße wird von Pappeln (Populus canadensis) begleitet. An der Grundstücksgrenze zur Junkersstraße sind neugepflanzt:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Tilia cordata	-	Winterlinde

sowie Pappeln als Altbestand vorhanden.

Die Böschungsbereiche am ehemaligen Schießplatz sind dicht mit Bäumen und Sträuchern bestanden:

Betula pendula	-	Birke
Juglans regia	-	Walnuss
Malus domestica	-	Kultur-Apfel
Prunus domestica	-	Kultur-Pflaume
Pyrus domestica	-	Kultur-Birne
Robinia pseudoacacia	-	Robinie
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus fruticosus	-	Brombeere
Salix alba	-	Silberweide
Sambucus nigra	-	Holunder

Hinsichtlich der Fauna ist im Rahmen der vorliegenden Planung keine gezielte Erfassung erfolgt. Es haben sich bei den Begehungen des Plangebietes auch keine Hinweise ergeben, die eine Kartierung bedingen. Lediglich der nordöstliche Bereich mit der beschriebenen abwechslungsreichen Strukturierung kann Lebensraum für eine artenreiche Fauna sein. Im Rahmen einer Bestandserfassung im Jahr 2000 wurden ein Kolkraben-Pärchen, ein Mäusebussard und ein Specht sowie ein Fuchs beobachtet. Da mit Aufgabe der Nutzung des Kasernengeländes die Fauna störende Geräuschbelastungen zurückgegangen sind und die Sukzession der Fläche weiter fortgeschritten ist, ist weiterhin von einem Vorkommen zahlreicher Arten auszugehen.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden, so dass nur wenig Struktur- und Artenvielfalt vorherrscht. Hervorzuheben sind

lediglich die im nordöstlichen Bereich herausgebildeten Strukturen, die als schutzwürdig gemäß § 37 NatSchG LSA einzustufen sind.

Gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden innerhalb des Planungsgebietes nicht nachgewiesen. Es liegen auch keine Erkenntnisse über ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor.

Im Rahmen der Baumbestandskartierung sind die Bäume durch das zuständige Fachamt der Stadt Dessau-Roßlau auch hinsichtlich ihrer Vitalität bewertet worden (Anlage 2). Es ist festzustellen, dass ein sehr großer Anteil des Baumbestandes mittlere bis hohe Schäden (Vitalitätsstufe 3 und 4) aufweist. Überwiegend sind Pappeln von dieser Einschätzung betroffen. Das ist darauf zurückzuführen, dass diese die Altersgrenze erreicht haben und daher z.B. windbruchanfälliger werden. Erhaltenswert sind die Bäume mit einer Vitalitätsstufe von 1 bis 2 (keine bis leichte Schäden).

Zusammenfassend lässt sich der Raum anhand des vorliegenden Datenbestandes sowie der Bewertung der Einzelkriterien hinsichtlich Fauna, Flora Vielfalt als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biologischen Vielfalt als sehr gering eingeschätzt.

11.2.3 Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen, so wird im Landschaftsplan ausgeführt, sind fast ausschließlich auf Versiegelung zurückzuführen. Insbesondere im Bereich der stark versiegelten, industriell und gewerblich genutzten Flächen sind Beeinträchtigungen des Bodens bis hin zum Verlust seiner Funktionen, die auch durch Altablagerungen und Kontaminationen verursacht wurden, zu verzeichnen.

Auch innerhalb des Plangebietes ist der Boden aufgrund seiner jahrzehntelangen Nutzung als Industriestandort (ehemalige Junkers-Werke) sowie später als Kasernenstandort stark anthropogen überprägt. Obwohl die südlich der B 185 gelegenen Flächen nur zu einem geringen Flächenanteil mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut sind, ist auch hier von stark beeinträchtigten Bodenverhältnissen auszugehen. Die vormals vorhandenen Gebäude der Junkers-Werke sind im Zweiten Weltkrieg zerstört, später beräumt und mit Boden überschüttet worden. Es ist davon auszugehen, dass Fundamente oder Bodenplatten im Boden verblieben sind.

Im Rahmen der Planungen zum Raffineriegraben sind Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Darin wird ausgesagt, dass lehmige bis tonige Bodenarten, die teilweise in Sand übergehen, entlang des Grabens vorherrschen. Die Bodenform ist als Gley aus Fluviton und Fluvilehm anzusprechen, der teilweise in eine Verbraunung übergeht. Diese naturnahen Böden werden lediglich im Süden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes angetroffen.

Von daher ist für das gesamte Planungsgebiet von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen.

Hervorzuheben sind unterirdische Bunkeranlagen, die sich nordöstlich der B 185 befinden. Auch diese Bereiche sind im Hinblick auf eine Bewertung der Bodenverhältnisse als stark anthropogen überprägt einzuschätzen.

Bewertung

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als sehr stark anthropogen überprägt einzustufen. Ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens ist nicht zu erwarten.

Derartige Bodenstrukturen finden sich häufig in Gebieten mit vergangener industrieller/gewerblicher Nutzung, so dass eine sehr geringe Bewertungseinstufung hinsichtlich Seltenheit und Gefährdung erfolgt.

11.2.4 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Stadtgebiet von Dessau wird von der Mulde durchflossen, die in die nördlich der Stadt fließende Elbe entwässert. Hervorzuheben sind die zahlreichen Altarme, Nebenarme und Flutmulden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Am östlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft lediglich ein verrohrter Graben.

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. Die im Stadtteil West bis 1990 großflächig vorhandene industrielle Nutzung hatte auch eine intensive Grundwassernutzung zur Folge. Durch diese Grundwasserentnahmen wurde der Grundwasserstand in dem Bereich bis zur Junkersstraße sowie dem angrenzenden Stadtteil Alten beeinflusst. Durch den Rückgang der Industrie und damit verbunden der Grundwasserentnahme stieg der Grundwasserspiegel wieder auf das ursprüngliche Niveau an. In der Dokumentation zur „Ermittlung des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) im Bereich der kreisfreien Stadt Dessau“ (2005) wird angegeben, dass das Grundwasser durchschnittlich 0,5 bis 2,0 m unter OK ansteht. Eine Grundwassermessstelle an der Robert-Bosch-Straße (östlich des Plangebietes) weist einen MHGW von 2,53 m mit einer Differenz zwischen Min. und Max. von 0,76 m auf. Für eine Messstelle in Alten wird ein MHGW von 1,94 m mit einer Schwankungsbreite von 1,08 m angegeben. Daraus lässt sich ableiten, dass im Plangebiet ein hoher Grundwasserstand anzutreffen ist. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen gerichtet.

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser erfolgte, wie bereits unter Punkt 11.1.2 ausgeführt, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Untersuchung für das Plangebiet.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsraumes sind keine dauerhaften Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

Südlich und südwestlich des Plangebietes grenzt der Raffineriegraben an das Plangebiet an, der als offener Staukanal die grundwasserdynamischen Bedingungen verbessern und das anfallende Oberflächen- und Grundwasser mittels einer Druckleitung in das Grabensystem auf dem Industrie- und Gewerbegebiet Flugplatz (nördlich der Bahnlinie gelegen) ableiten soll.

Bewertung

Die natürlichen Wasserverhältnisse sind im Plangebiet durch die Vorbelastungen bereits weitestgehend gestört.

Darüber hinaus sind aufgrund der Vornutzung Kontaminationen des Grundwassers vorhanden, die u. a. 2007 untersucht worden sind. Demnach sind zwei Kontaminationsflächen im Plangebiet festgestellt worden, die im Rahmen eines Grundwassermonitorings weiter zu untersuchen wären. Ausführungen dazu sind auch dem Punkt 6.5.1 zu entnehmen.

In der westlichen Fläche (im Gutachten mit KF 103 bezeichnet, ehemaliges Öl- und Farbelager der Junkers-Werke) ist das Grundwasser durch Chlorkohlenwasserstoffe (LHKW) belastet. Diese sind leichtflüchtige organische Verbindungen, die relativ mobil sind und stellen bei entsprechend hohem Schadstoffpotential im Schadstoffherd und geeigneten hydrogeologischen Bedingungen eine Gefährdung für das Grundwasser über größere Bereiche dar. Die Tendenz zur Verlagerung nach Nordwesten führt dazu, dass Grundwasser mit LHKW-Konzentrationen oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle den Geltungsbereich des Plangebietes verlässt und auf den nordwestlich angrenzenden Grundstücken Nutzungseinschränkungen möglich sind. Dazu gibt es derzeit jedoch keine Untersuchungen.

Bei der Fläche KF 1.2, die sich zentral innerhalb der ehemaligen Junkers-Werke befindet, handelt es sich um eine ehemalige Frei- und Abstellfläche für Tankwagen. Die Untersuchungen zeigen, dass die Geringfügigkeitsschwellenwerte für die BTEX- und Benzol-Konzentrationen deutlich überschritten werden. Benzol und BTEX sind aromatische Verbindungen, die gleichfalls zu den leichtflüchtigen organischen Verbindungen zählen. Diese reichern sich in der Bodenluft an, sind aber relativ leicht biologisch abbaubar. Aufgrund der Wasserlöslichkeit (besonders Benzol) sind sie im Grundwasser mobil. Das Gutachten stellt fest, dass zwar ein natürlicher Abbau stattfindet, jedoch die konstant hohen BTEX-Konzentrationen auf einen Verbrauch der für den Abbau notwendigen Reaktionspartner (z.B. Eisen) schließen lassen. Es ist von daher keine signifikante Reduzierung des Gefährdungspotentiales festzustellen.

Im Rahmen des Entwurfes sind die Kontaminationen einer abschließenden Gefahrenbeurteilung unterzogen worden. Im Ergebnis dieser Bewertung ist festzustellen, dass von den Kontaminationsflächen KF 1.2 und KF 103 keine Gefahren für Menschen und die anderen Schutzgüter abzuleiten sind. Die auf der Basis der Konzentrationsmessungen und der festgestellten Ausbreitung ermittelten höchsten Gesamtmengen an Schadstoffen sind relativ gering. Das vorhandene Schadstoffpotential an beiden Flächen ist insgesamt relativ gering. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grundwassers im Abstrom sind und bleiben eingeschränkt. Durch den Gutachter werden weitere Untersuchungen der anderen Kontaminationsflächen bzw. Grundwassermessstellen empfohlen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Raffineriegraben, der mit seinem östlichen Ufer in das Plangebiet reicht. Der Graben ist in diesem Bereich ausgebaut worden, um die Vorflutverhältnisse in Dessau-Alten nachhaltig zu verbessern.

11.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch gehört der Landschaftsraum zum Übergangsbereich vom herzynischen Trockengebiet zum mehr atlantisch getönten Raum der Dübener Heide. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt mit 550 mm im Gebiet um Dessau bereits deutlich höher als in den westlich angrenzenden Trockengebieten.

Bei einer Jahresmitteltemperatur von 9,8 °C liegen die Monatsmitteltemperaturen im Juli mit 19,0 °C am höchsten und im Januar mit 0,5 °C am niedrigsten (jeweils im Mittel der Jahre 1951 - 80).

Innerhalb des Stadtgebietes von Dessau hat sich ein Stadtklima herausgebildet, dass durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit

und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht.

Der gesamte innerstädtische Bereich Dessaus ist aufgrund des Versiegelungsgrades als Wärmeinsel zu betrachten. Auch das Plangebiet befindet sich in dieser Wärmeinsel. Hervorzuheben sind die lokale Bedeutung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Bahnlinie bzw. Junkersstraße, die die Funktion von Einströmungsschneisen ausüben.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor. Im Stadtgebiet von Dessau werden jedoch an drei Standorten (Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße) Immissionsmessungen durchgeführt, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation herangezogen werden können. Hinsichtlich des Sedimentationsstaubes kann direkt ein Messgebiet um das Plangebiet ausgewertet werden.

In Auswertung des Jahresberichtes 2006 der Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau (Messstation Heidestraße) wird durch die unterer Immissionsschutzbehörde zusammenfassend festgestellt, dass:

- die Immissions-Grenzwerte hinsichtlich der einzuhaltenden Jahresdurchschnittswerte (IW 1-Werte) der Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO₂) Stickstoffdioxid (NO₂), Schwebstaub-PM 10, Kohlenmonoxid (CO) und Sedimentationsstaub nicht überschritten werden;
- sich der Luftbelastungsindex 2006 (1,36) gegenüber 2005 (1,34) leicht geändert hat, trotzdem aber weiterhin im langjährigen Mittel im Bereich der „schwachen Belastung“ liegt;
- es eine Anzahl von Tagen gab (Heidestraße 6 Tage, Albrechtsplatz 22 Tage), an denen der Feinstaub-Grenzwert in Höhe von 50 µg/m³ überschritten wurden ohne dabei die maximal zulässige Anzahl von Überschreitungen (35 Tage) zu erreichen;
- sich die Belastung mit Sedimentationsstaub im gesamten Stadtgebiet von Dessau leicht verringert hat.

Die spezielle Auswertung der Sedimentationsstaubbelastung ergab für den Betrachtungsraum für das Jahr 2006 eine Belastung von 76 mg/(m²*d). Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Immissionswertes der TA Luft in Höhe von 350 mg/(m²*d). Im Vergleich zum Jahr 2005 war tendenziell keine Veränderung der Sedimentationsstaubbelastung in diesem Messgebiet festzustellen.

Auch in Auswertung der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen (Messstation Albrechtsplatz und Lessingstraße) wird eine sichere Einhaltung der bestehenden Richt- und Grenzwerte für die Luftschadstoffbelastung bestätigt. Der Jahresmittelwert für den verkehrsrelevanten Luftschadstoff Benzol beträgt 1,6 mg/m³ und liegt damit bereits deutlich unter dem ab dem Jahr 2010 einzuhaltenden Immissionsgrenzwert in Höhe von 5 mg/m³.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung. Jedoch tragen die unversiegelten, mit Rasen bestandenen Flächen des südlichen Bereiches lokalklimatisch zur Kaltluftentstehung bei. Auch insbesondere hervorgerufen durch den Baumbestand, ist von einer Wohlfahrtswirkung auszugehen. Lufthygienische Wohlfahrtswirkungen sind durch den Bestand an Gehölzen aber auch im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes von Bedeutung.

11.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung)

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Die stark versiegelten Siedlungsbereiche, zu denen auch der Kasernenstandort zu zählen ist, werden im Landschaftsplan mit einer geringen bis sehr geringen Bedeutung bewertet.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch landschaftsuntypische Elemente sowie eine fehlende Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum hervorgerufen. Aber auch Lärm und Barrierewirkungen durch Verkehrsstrassen können das Landschaftserleben beeinträchtigen.

Die Eigenart des Plangebietes resultiert einerseits aus der Bebauung und den damit verbundenen Verkehrsflächen (Straßen, Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen) und andererseits aus den großzügigen Freiflächen im südlichen Bereich. Beeinträchtigungen gehen von der nördlich angrenzenden Bahntrasse sowie der das Plangebiet querenden Junkersstraße aus.

Prägend für das Plangebiet sind insbesondere die denkmalgeschützten Klinkerbauten an der Junkersstraße sowie der Altbaumbestand.

Westlich und östlich der Junkersstraße grenzen Industrie- und Gewerbeflächen (B-Plan Nr. 104 A, B-Plan Nr. 150) an das Plangebiet an. Südwestlich und südlich befinden sich Wohngebiete mit Einfamilienhausbebauung.

Von einer Erholungseignung kann insbesondere aufgrund der derzeitigen Nutzungen nur im Hinblick auf die Sportanlagen ausgegangen werden, die jedoch nicht öffentlich genutzt werden.

Bewertung

Das Planungsgebiet besitzt für die Erholungseignung lediglich durch den Sportplatz eine Bedeutung. Die anderen Bereiche weisen aufgrund der Vornutzung sowie den akustischen Beeinträchtigungen durch die Bundesstraße bzw. Bahntrassen keine Erholungseignung auf.

Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit existieren nicht. Der Bereich ist durch den Altstandort und die angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen geprägt und weist keine naturräumliche Eigenart auf.

11.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude an der Junkersstraße wurde im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen. Auf die hohe archäologische Relevanz des Gebietes wird hingewiesen. In unmittelbarer Nähe wurden wiederholt Nachweise einer urgeschichtlichen bis mittelalterlichen Besiedlung erbracht.

Sachgüter bestehen in Form der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude, Verkehrsflächen und Sportanlagen.

Bewertung

Negative Auswirkungen auf die denkmalgeschützten Gebäude sind nicht zu erwarten. Der Abstand für mögliche Bebauungen im Plangebiet ist so groß, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

11.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Stadtbild und Pflanzen ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen der an das Plangebiet angrenzenden bzw. sie schneidenden Verkehrsstrassen (Bundesstraße, Bahnstrecke) und die daraus resultierenden Emissionen und den geringen Anteil an Grünflächen mit stadtgestalterischer Qualität beeinträchtigt.

Im Hinblick auf die vorhandenen Kontaminationen sind durch den Gutachter Wechselwirkungen Boden – Mensch und Boden – Grundwasser – Pflanze untersucht worden. Für den Menschen bestehen keine Beeinträchtigungen, da z.B. Ausgasungen nicht feststellbar sind. Es ist auszuschließen, dass kontaminierte Böden für die Oberflächengestaltung des Golfplatzes verwendet werden und somit ist auch ein Kontakt der künftigen Nutzer mit belastetem Bodenmaterial unterbunden.

Bei Nutzung von Grundwasser für die Bewässerung ist dieses zu reinigen. Es sind Bereiche ausgewiesen, aus denen Grundwasser grundsätzlich nicht genutzt werden darf.

11.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die intensive Vornutzung des Plangebietes bedingt eine vollständige Überprägung der Bodenverhältnisse. Diese geht einher mit der Ausstattung des Arteninventars. Dieses ist auf siedlungstolerante Tier- und Pflanzenarten reduziert. Wertvoll ist lediglich der nordöstliche Bereich (§ 37 Biotop). Das Gebiet trägt durch das Fehlen flächiger Gehölzbestände im überwiegenden Teil des Plangebietes nur in sehr geringen Umfang zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die denkmalgeschützte Bebauung und den Altbaumbestand geprägt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung des Standortes hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden.

Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsimmissionen festgestellt werden. Beachtet werden müssen die gesundheitlichen Aspekte aufgrund der schützbedürftigen Wohnfunktion innerhalb des Plangebietes und benachbarter Wohnsiedlungen (Junkersstraße).

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tab.: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Besucherverkehr 	●
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen auf brachgefallenen Flächen und Chance zur Entwicklung neuer Lebensräume durch extensive Bereiche des Golfplatzes 	●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen zu erwarten, da natürlich gewachsener Boden nicht mehr ansteht 	-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung der Grundwasserqualität durch Entsiegelung und damit Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate 	++
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> Verbesserung des örtlichen Kleinklimas durch entsiegelnde Maßnahmen 	++
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit der Chance zur Aufwertung 	+
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen zu erwarten, da Gebäude erhalten werden 	-
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund der Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten 	-

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / - nicht erheblich / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Pflanzen und Tiere sowie Mensch i. V. m. Luft/Klima hinsichtlich der Immissionssituation sowie beispielsweise für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere Verbesserungen erreicht werden.

Das vorhandene Biotop wird durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zwar räumlich nicht beeinträchtigt, jedoch können Auswirkungen durch den Spielbetrieb nicht ausgeschlossen werden. Lärmwirkungen sind in diesem Zusammenhang zu vernachlässigen. Anders verhält es sich mit Golfbällen, die in das Gehölz abirren. Ggf. kann

hier ein Aufschrecken von Brutvögeln zu verzeichnen sein. Da es sich dabei zwar um ein seltenes, aber doch regelmäßiges Ereignis handeln wird, ist, ähnlich wie bei Lärm, von einem Gewöhnungseffekt bei den Vögeln auszugehen. Es wird nicht davon ausgegangen, dass die Lebensraumqualität erheblich beeinträchtigt wird.

Für benachbarte schutzbedürftige Nutzungen unzumutbare Schallemissionen können durch die für die Teilgebiete festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sowie Lärmpegelbereiche vermieden werden.

Hervorzuheben ist die mit der Entsiegelung von Grundflächen einhergehende Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate, die zu einer Verbesserung der Grundwasserqualität führt. Durch den Rückbau der Altanlagen, so wird im Gutachten zur abschließenden Gefahrenbeurteilung festgestellt, wird der kontinuierliche Eintrag von Schadstoffen aus dem Boden in das Grundwasser unterbunden. Die natürliche Reinigungswirkung der großflächig herzustellenden belebten Bodenzone verbessert über einen längeren Zeitraum die Grundwasserqualität über die zunehmende Grundwasserneubildung.

Im Hinblick auf den Raffineriegraben sind keine Auswirkungen zu verzeichnen, da das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und zur Bewässerung der Flächen genutzt wird. Es erfolgt keine Einleitung in den Graben.

Der sachgerechte Umgang mit Schmutzwasser ist durch ihre beabsichtigte Einleitung in das zentrale Entsorgungssystem der Stadt gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über eine örtliche Entsorgungsfirma, so dass auch hier ein sachgerechter Umgang gesichert ist.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wurden im Rahmen dieses Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen. Damit wird dem Vorhabenträger ein Entscheidungsspielraum bezüglich des für ihn wirtschaftlichsten Energiekonzeptes eingeräumt.

Die Darstellungen des Landschaftsplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt (vgl. hierzu Pkt. 11.1.2, 11.2.6 und 11.6.1 des Umweltberichts sowie Pkt. 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

11.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte dieser Konversionsstandort brachfallen, da eine militärische Nutzung seitens der Bundeswehr nicht mehr vorgesehen ist. Eine Nachnutzung des Gebietes für andere Nutzungen (z.B. Gewerbe) ist ohne Bauleitplanung nicht möglich, da die Fläche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet „Bund“ ausgewiesen war.

Somit sind bei Nichtdurchführung der Planung vor allem wirtschaftliche Nachteile für die Stadt Dessau-Roßlau zu erwarten. Aber auch das Ortsbild entlang der Junkersstraße würde durch das Brachfallen dieser Flächen beeinträchtigt werden.

Des Weiteren ist auf die denkmalgeschützte Bausubstanz zu verweisen, da ohne ein sinnvolles Nachnutzungskonzept der Schutz als Bau- und Kulturdenkmal langfristig nicht gesichert wäre.

11.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

11.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen durch Gewerbe und Verkehr
- Erhaltung des geschützten Biotopes sowie des ortsbildprägenden Baumbestandes
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- anteilige Versickerung des Regenwassers.

11.4.2 Schutzgut Mensch

Mit der Planung sind in Bezug auf Lärmimmissionen infolge des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe (Gemengelage) Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es u. a. die Schutzansprüche der sensiblen Nutzungen zu gewährleisten. Deshalb wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse sind in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen.

Für eine geplante Wohnnutzung im südlichen Teil werden aufgrund der Vorbelastungen insbesondere durch Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Das Wohnumfeld wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Die erhöhte Durchgrünung des Areals und die Schaffung vielfältiger Strukturen verbessern das Umfeld nachhaltig.

Im Hinblick auf die Erholungsnutzung wird eine Aufwertung des Gebietes zu verzeichnen sein, da mit der Anlage eines Golfplatzes ein neues Sportangebot die Möglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes ergänzen.

Zusammenfassend sind die Eingriffe in das Schutzgut Mensch als weniger erheblich zu bewerten.

11.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche

Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Ein sehr hoher Flächenanteil des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz festgesetzt. Ein Golfplatz umfasst verschiedene, auch gestalterische Funktionen:

- intensiv genutzte Bereiche (Scherrasen),
- extensiv genutzte Bereiche (Staudenflur),
- Wasserflächen,
- Sandflächen und
- Bäume und Sträucher zur Gliederung.

Bislang sind diese Flächen überwiegend versiegelt. Insofern ergibt sich aus der Nutzungsänderung bereits eine Verbesserung für Natur und Landschaft, ohne dass konkretere Festsetzungen zu treffen sind.

Das im Plangebiet vorhandene § 37 Biotop wird als Schutzgebiet dauerhaft gesichert, so dass keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

Die an der Junkersstraße entlang der Grundstücksgrenze vorhandenen Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Hier soll eine Grünverbindung, die als Leitbild auch im Landschaftsplan beschrieben ist, zu den Grünflächen des angrenzenden Berufsschulzentrums entwickelt werden.

Für die Bauflächen werden keine Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche getroffen, da die Festsetzung der Bauflächen auf das Mindestmaß für die geplanten Nutzungen begrenzt wurde und diese für das Plangebiet untergeordnet sind. Hinzu kommt, dass die Bebauung an der Junkersstraße unter Denkmalschutz steht und hier eine ergänzende Bebauung nur sehr eingeschränkt möglich ist.

Hinsichtlich des Baumbestandes gehen mit der Umsetzung des Golfplatzkonzeptes Baumrodungen einher. Ersatzbaumpflanzungen können innerhalb der extensiv zu nutzenden Flächen (Rough) vorgenommen werden. So können die Beeinträchtigungen des Schutzgutes am Eingriffsort ausgeglichen werden.

11.4.4 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort, der jahrzehntelang intensiv genutzt wurde, zunächst von den Junkers-Werken und später als Kasernenstandort. Natürlich gewachsener Boden steht nur noch sehr kleinflächig und untergeordnet an. Auch derzeit unbebaute Bereich, wie sie im südlichen Bereich des Plangebietes anzutreffen sind, waren mit Gebäuden und Nebenanlagen bestanden. Von daher ist einzuschätzen, dass mit Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten sind.

Mit der Entwicklung eines Golfparkes sind großflächig entsiegelnde Maßnahmen verbunden, so dass sich die Belange des Bodenschutzes positiv entwickeln werden.

Für die Bauflächen werden auf der Grundlage der geplanten Nutzungskonzeption nur die notwendigen Flächen für die Nachnutzung der Gebäude sowie die dazugehörigen Stellplätze festgesetzt.

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort handelt und mit dessen Nach- und Weiternutzung dem sparsamen Umgang mit dem Boden sowie darüber hinaus dem Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 a Abs. 2) nachgekommen wird. Insofern ist nicht von einem Eingriff im herkömmlichen Sinn auszugehen.

Schallimmissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 213 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Nachfolgend werden nur die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt, die Herleitung ist dem Gutachten bzw. dem Punkt 6.4 der Begründung zu entnehmen.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass durch die plangegebene Geräuschvorbelastung der umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18 005 im Bereich der benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachtzeit bereits ausgeschöpft bzw. überschritten werden. Somit ist durch eine Gliederung der beabsichtigten gewerblichen Bauflächen im Plangebiet sicherzustellen, dass durch die Zusatzbelastung in der Beurteilungszeit ein relevanter Immissionsbeitrag vermieden wird.

Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan für die einzelnen Teilgebiete maximal zulässige Emissionskontingente je m² Grundstücksfläche - sogenannte „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel“ (IFSP) - sowohl für den Tag als auch für die Nacht festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Werte kann unter Zugrundelegen des Gemengelagenbonus der TA Lärm ein relevanter Immissionsbeitrag ausgeschlossen werden. Die Zulässigkeit der einzelnen gewerblichen Nutzungen ist im Einzelfall unter Beachtung der konkreten Bauantragsunterlagen zu prüfen.

Hinsichtlich des Straßenverkehrslärms ist festzustellen, dass an den der Junkersstraße zugewandten Gebäudeseiten der vorhandenen Gebäude im Plangebiet die Orientierungswerte sowohl am Tage als auch in der Nachtzeit überschritten werden. Um den Schutzanspruch der geplanten Nutzungen (wie Service-Wohnen) innerhalb eines Mischgebietes sicherzustellen, werden passive (bauliche) Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die im Plangebiet zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Wohnen, Büros, Aufenthaltsräume) sind die erhöhten Schallschutzanforderungen für das Schalldämmmaß der Außenbauteile zu beachten, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Die verschiedenen Lärmpegelbereiche werden in der Planzeichnung gekennzeichnet und dazu eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen. Ein bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile je nach Lage im Lärmpegelbereich und geplanter Nutzung ist zu gewährleisten. Dies ist durch den Einbau normaler isolierverglaster Fenster i. d. R. nicht möglich. Daher sind Vorkehrungen u. a. durch den Einbau von Schallschutzfenstern oder eine Orientierung der Räume zur lärmabgewandten Seite zu treffen. Zudem ist für Schlafräume der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen erforderlich.

Luftschadstoffemissionen

Vom Plangebiet ausgehende Beeinträchtigungen der Luftqualität, die durch den motorisierten Verkehr innerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden, sind aus allgemeinen Erfahrungen heraus nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe, die aus den geplanten Nutzungen resultieren sind nicht zu erwarten, da mit dem festgesetzten Gebietscharakter (SO, GE und MI) Nutzungen, die eine BImSch-Genehmigung bedingen, ausgeschlossen sind.

11.4.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Durch den Golfplatz und die damit verbundene Schaffung von Freiräumen mit hoher ästhetischer Qualität wird ein erheblicher Beitrag zur Aufwertung an einer der Hauptverkehrsachsen innerhalb des Stadtgebietes geleistet.

Das Ortsbild prägend sind auch die Gebäude entlang der Junkersstraße, die, da sie unter Denkmalschutz stehen, zu erhalten sind.

11.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Kultur- und Sachgüter wird über die getroffenen Festsetzungen gesichert. Damit sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

11.4.7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Um die im Umweltbericht vorgeschlagenen Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist. Hinsichtlich der Erfassung der Planungssituation wird auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes abgestellt, denn nur diese sind rechtswirksam. Die im Bebauungsplan dargestellten Nutzungsstrukturen des Golfplatzes sind nur zur Information nachrichtlich übernommen.

Ergänzend zu den vorstehenden Darstellungen der Bestandssituation, den zu erwartenden Eingriffen und den geplanten Kompensationsmaßnahmen ergibt eine ökologische Bilanzierung als „Kontrollrechnung“ das nachfolgend aufgeführte Ergebnis.

Basis der ökologischen Bilanzierung ist das sachsen-anhaltinische Modell zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m² zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst. Da die Festsetzung der Grünfläche (Golfplatz) bislang nicht weiter differenziert wird, wird für die Bilanzierung als Biotoptyp Scherrasen angesetzt. In Teilbereichen werden höherwertige Strukturen (extensive Wiese), in anderen Teilbereichen hingegen ökologisch minderwertige Flächen (Sandbunker) angelegt. Insofern ist die Mittelung auf Scherrasen angemessen.

Im Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung kann festgestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ausgeglichen werden können. Aufgrund der großflächigen Entsiegelungen ist sogar eine Überkompensation zu verzeichnen.

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart	Wert- Faktor	Flächengröße in m²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS, VPZ überbaubar nach GRZ (0,8)	0	-	34.560	-	-
BS, VPZ überbaubar nach GRZ (0,6)	0	-	5.760	-	-
BS versiegelte Fläche (Gebäude)	0	22.200	-	-	-
VSB versiegelte Fläche (Straße)	0	96.700	18.300	-	-
VSB versiegelte Fläche (Straße)	0	-	4.300	-	-
BS Versorgungsfläche	0	-	800	-	-
FGK Graben mit artenarmer Vegetation	9	-	800	-	7.200
VPZ teilversiegelte Fläche	0	24.300	-	-	-
VPX unbefestigte Fläche	2	32.300	-	64.600	-
HHD Gehölzfläche	7	9.800	-	68.600	-
- § 37 Biotop	-	13.500	13.500	-	-
GSB Scherassen	7	107.500	-	752.500	-
UDY Ruderalflur	5	1.800	-	9.000	-
Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche (Scherassen) Golfplatz*	7 7	- -	12.480 217.600	- -	87.360 1.523.200
Summe		308.100	308.100	894.700	1.617.760
Ergebnis					723.060

* Der Golfplatz wird überwiegend durch die Nutzung bestimmt, eine Bewertung erfolgt daher in der Wertigkeit wie Scherassen.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Grundsätzliche Standortalternativen für das Plangebiet ergeben sich nicht, da es sich um einen nach Nutzungsaufgabe brach gefallenen Kasernenstandort handelt.

Der Stadtteil stellt ein Konglomerat verschiedener Nutzungen dar, die in ihrer Vielfalt unmittelbar an das Plangebiet angrenzen. Es liegt an einer Schnittstelle zwischen schutzbedürftiger Wohn- und störintensiver Industrie- und Gewerbenutzung, berührt bzw. geschnitten von zwei wichtigen Verkehrsachsen.

Die beiden großen zusammenhängenden Flächen bieten sich für die geplante Golfplatznutzung an, die sonst üblicherweise durch Inanspruchnahme des Freiraumes erfolgt. Aufgrund der Restriktionen durch Natur-, Denkmal- und Wasserschutz ist eine Anlage im Umfeld der Stadt nicht möglich. Die Entwicklung geht mit dem „Dessauer Weg“ - der Konzentration auf die Innenentwicklung - konform.

Der Standort verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung, die geplanten Ansiedlungen unterstützen die überregionale Funktion der Stadt.

Eine Nachnutzung für die denkmalgeschützte Bausubstanz in nachgefragten Bereichen bietet die Möglichkeit zu ihrer Erhaltung.

Eine Ausweisung großer Teilbereiche als Gewerbestandort wäre keine Alternative, da diese im Stadtgebiet ausreichend vorhanden sind. Zudem würden weitere Ansiedlungen (wie im Schallgutachten geprüft) ebenso wie der vormals angedachte Festplatz verstärktes Konfliktpotential für angrenzende schutzbedürftige Nutzungen bieten.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, die bebaut und erschlossen ist.

Aufgrund der früheren Nutzungen ist von erheblichen Vorbelastungen der Fläche auszugehen. Neben einer vollständigen Überprägung des Bodens besitzt der Standort, mit Ausnahmen des § 37 Biotopes auch keine Bedeutung mehr für Natur und Landschaft. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld ist weder eine Nutzung für den Wohnungsbau noch die Entwicklung von Natur und Landschaft angezeigt. Für den Wohnungsbau besteht wegen eines Überangebotes kein Bedarf. Im Sinne der Stadtumbaustrategie der Stadt Dessau-Roßlau ist in diesem Bereich keine neue Wohnbaufläche auszuweisen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ist eine Weiternutzung der bereits mit Gebäuden bestandenen Flächen, die zudem teilweise unter Denkmalschutz stehen, als Mischgebiet und Gewerbefläche sowie Sondergebiet sinnvoll. Der überwiegende Flächenanteil wird als Grünfläche festgesetzt.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Diese ist in § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbe- und Sondergebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Stadt, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für die Baugebiete eine geringere GRZ festzusetzen. Denkbar ist eine GRZ von 0,6.

Die Stadt hat sich im Rahmen des Entwurfsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt. Da als Bauflächen nur die für die geplanten Nutzungen bzw. nachzunutzenden Gebäudebestände benötigten Flächen festgesetzt werden, es insofern eine Minimierung der in Anspruch zu nehmenden Flächen gab, wird die GRZ für die GE- und SO-Teilgebiete mit 0,8 festgesetzt.

11.6 Zusätzliche Angaben

11.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die Maßnahmendefinition greift fachlich auf den Landschaftsplan zurück.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Für die Aussagen zum Schutzgut Mensch (Emissionsschutz) lag ein Schalltechnisches Gutachten vor.

Des Weiteren wurden die im Rahmen des ersten, vorläufigen Scopingtermins vorgebrachten Anregungen und Hinweise der städtischen Fachbereiche berücksichtigt.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor bzw. werden erarbeitet, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

In dem zur Verfügung stehenden Gutachten für die Gefährdungsabschätzung der Grundwasserkontamination wird darauf verwiesen, dass mit dem Grundwasser auch die Kontaminationen abfließen können und angrenzende Bereiche beeinträchtigen können. Diesbezüglich liegen jedoch keine Untersuchungen vor. Gegenstand einer Umweltprüfung ist es jedoch auch, Wirkungen, die aus dem Plangebiet heraus nach außen gerichtet sind, zu vermeiden, minimieren oder auszugleichen. Im Hinblick auf die Grundwasserkontaminationen können diesbezüglich keine Aussagen getroffen, da die entsprechenden Untersuchungen nicht vorliegen.

In der zum Entwurf vorliegenden „Abschließenden Gefahrenbeurteilung“ wird zusammenfassend festgestellt, dass im Bereich der ehemaligen Grundwassermessstelle 9 (Zentrum der KF 1.2) der Boden nochmals gezielt aufgenommen werden sollte, um einen eventuell vorhandenen Kontaminationsherd auszuschließen.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf zu verweisen, dass diese Kontaminationen nicht auf die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Wirkungen, sondern auf die frühere industrielle/militärische Nutzung zurückzuführen sind.

11.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 (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. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter das Amt für Stadtplanung und Denkmalpflege über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Stadtplanungsamt überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt kontrolliert. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen auf den Boden durch Überbauung und die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild durch Begrünungsmaßnahmen überwacht.

Die bereits vorhandenen Grundwasserkontaminationen sind auf die historischen Nutzungen zurückzuführen und nicht durch die geplanten neuen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches verursacht. Dennoch sind sie im Rahmen eines Monitorings zu betrachten. Im Abstrom der beiden beschriebenen Kontaminationsflächen sind Grundwassermessstellen einzurichten und zweimal jährlich zu beproben.

11.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Plangebietes soll ein Golfpark einschließlich dafür notwendiger Nebeneinrichtungen und ggf. Folgeeinrichtungen entwickelt werden. Darüber hinaus sollen zur Sicherung des Gebäudebestandes auch Dienstleistungen zulässig sein.

Mit dem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Nachnutzung des Standortes geschaffen werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Lärmemissionen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- der Erhalt von Einzelbäumen,
- der Erhalt des § 37 Biotopes.

Ein Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen ist nicht zu verzeichnen, da großflächig versiegelte Flächen zurückgebaut werden. Zudem ist beinahe der gesamte Boden im

Plangebiet durch die vorangegangenen Nutzungen beeinträchtigt, natürlich gewachsener Boden nur noch kleinflächig vorhanden.

Die Auswirkungen durch Gewerbelärm werden durch

- die Festsetzungen von maximal zulässigen Emissionskontingenten je m² Grundstücksfläche

auf das zulässige Maß begrenzt.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch Verkehrslärm werden

- Festsetzungen in Bezug auf das erforderliche Schalldämmmaßes für Außenbauteile für bestimmte Nutzungen in Abhängigkeit von deren Lage getroffen.

Damit werden die Auswirkungen ausgeglichen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird eine Aufwertung zu verzeichnen sein, da großflächig Freiräume mit hoher Gestaltungsqualität für den Golfplatz entwickelt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltbelastungen durch Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Quellenangabe

- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 2, Februar 2006)
- Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, rechtswirksame Planfassung, 2004
- BMH GbR (2008): Schalltechnisches Gutachten zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der ehemaligen „Hugo-Junkers-Kaserne“ der Stadt Dessau einschließlich Ergänzung (07. Februar 2008 bzw. 24. Oktober 2008)
- Stadt Dessau (2003): Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung des Entwurfes in der Endfassung vom Oktober 2003
- Landesamt für Umweltschutz: Jahresbericht der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau, 2002
- UMEG Gesellschaft für Luftmessungen und Umwelterhebungen Karlsruhe: Luftreinhalteplan Sachsen-Anhalt – UG 6
- HGN Hydrogeologie GmbH (2005): Ermittlung des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) im Bereich der kreisfreien Stadt Dessau
- HGN Hydrogeologie GmbH (2002): Genehmigungsplanung für den Bauabschnitt 11 für eine Vermeidung von Vernässungen im Stadtteil Alten von Dessau, einschließlich Umweltverträglichkeitsstudie und Landschaftspflegerischen Begleitplan
- Ingenieurbüro für Umweltgeologie und Wasserwirtschaft (2007): Gefährdungsabschätzung (Phase IIb) Bundeswehrliegenschaft TrUkft Hugo-Junkers-Kaserne, Dessau-Alten, Detailuntersuchung KF 1.2 und KF 103
- Stadt Dessau-Rosslau (2008): Baumbestandsanalyse
- Stadt Dessau (2000): Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 119 B „Festplatz“, Bestandserfassung
- Stadt Dessau-Roßlau: Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau (Wallraf & Partner, Entwurf August 2008)
- Stadt Dessau-Roßlau: Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau (Baumschutzsatzung), Amtsblatt vom 26. April 2008
- Unternehmensgruppe Burchard Führer: Entwässerungskonzept zum BV Golfpark Dessau (Landschaftsarchitekturbüro T. Poser, 16. Oktober 2008)
- Unternehmensgruppe Burchard Führer: Hydrogeologisches Gutachten zum Golfplatz Dessau (GWM Baugrundbüro Dessau, 23. Juni 2008)
- Unternehmensgruppe Burchard Führer: Abschließende Gefahrenbeurteilung für Schutzgüter (GWM Baugrundbüro Dessau, 06. Oktober 2008)
- Unternehmensgruppe Burchard Führer: Nutzungskonzept für ehemalige Kaserne „Hugo-Junkers“ (DS ARCHITECTS, 2008)