



## Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ der Stadt Dessau-Roßlau

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2 Lage im Stadtgebiet.....	3
3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	3
4 Sonstige Planungen/ Gutachten .....	4
5 Planungsrechtliche Situation .....	4
6 Verfahrensablauf.....	5
7 Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	7
7.1 Umwelt, Natur und Landschaft .....	7
7.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils .....	8
7.3 Ortsbild .....	9
7.4 Verkehr .....	9
7.5 Verkehrssicherungspflicht .....	9
7.6 Belange der Bevölkerung .....	10
7.7 Belange des Sports, der Bildung und der Erholung .....	10
7.8 Wirtschaft.....	11
7.9 Städtischer Haushalt .....	11

## 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 im Stadtgebiet

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 213 ist aus dem Übersichtsplan auf dem Deckblatt 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.

## 3 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.

#### **4 Sonstige Planungen/ Gutachten**

In Vorbereitung der Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 213 der Stadt Dessau-Roßlau wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet<sup>1</sup>, 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 Entwässerungskonzept<sup>2</sup> einschließlich hydrogeologischem Gutachten<sup>3</sup> 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 untersucht<sup>4</sup>.

#### **5 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

---

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

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

<sup>3</sup> „Hydrogeologisches Gutachten zum Golfplatz Dessau“, GWM Baugrundbüro Dessau, Juni 2008

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

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.

## 6 Verfahrensablauf / Abwägung

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 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 beigefügt.

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 vorgeschlagenen 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.

## **7 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umwelt, 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.

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 m<sup>2</sup> 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.

## **7.2 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.

### **7.3 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.

### **7.4 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 umfangreich erfolgt die Ausweisung der Bauflächen im nördlichen Bereich. Für das Gebäude südlich der Junkersstraße ist eine anteilige Einordnung im Straßenraum erforderlich.

### **7.5 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.

## **7.6 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 Schalleistungspegeln. 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.

## **7.7 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-Roßlau 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 Vorteile 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 als Oberzentrum in der Region gesteigert.

## **7.8 Wirtschaft**

Mit der Überplanung werden 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.

## **7.9 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.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplans Nr. 213 „Golfpark“ beigefügt.

Dessau-Roßlau, den \_\_\_\_\_. 2009

Der Oberbürgermeister