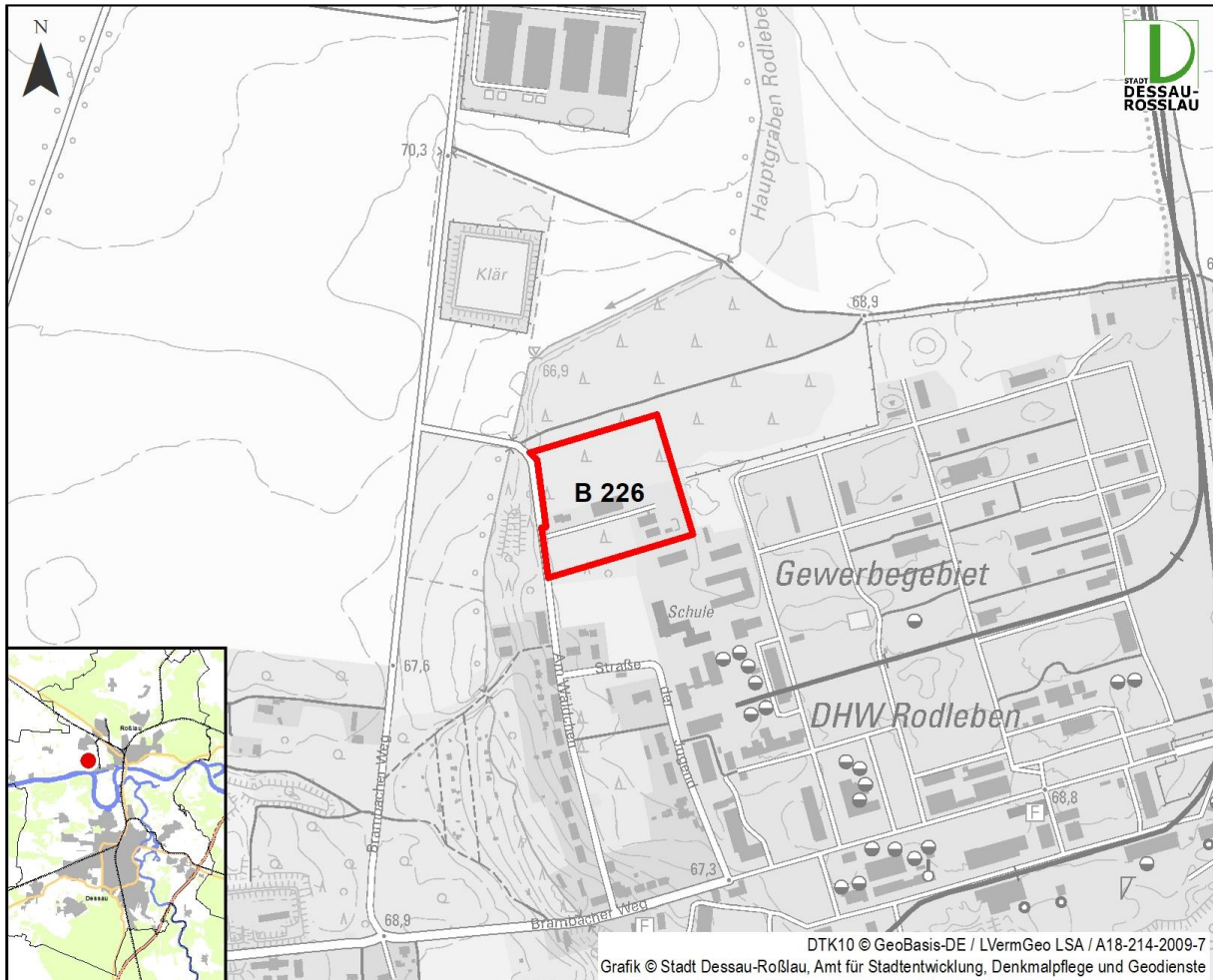


**Begründung**  
zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben", Stadt Dessau-Roßlau  
Stand: 13.03.2020



**GEWERBESTANDORT  
AM WÄLDCHEN IN RODLEBEN  
BEBAUUNGSPLAN  
DER INNENENTWICKLUNG NR. 226  
SATZUNG  
13.03.2020**

## Impressum

---



Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat III Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege  
und Geodienste  
Gustav-Bergt-Straße 3  
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61  
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61  
E-Mail: [stadtplanung@dessau-rosslau.de](mailto:stadtplanung@dessau-rosslau.de)

Ansprechpartner: Herr I. Schmidt  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 11 61  
Frau K. Neumann  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 22 61

in Zusammenarbeit mit

### Büro für Stadtplanung GbR

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR  
Dr.-Ing. W. Schwerdt  
Humperdinckstraße 16,  
06844 Dessau-Roßlau

Ansprechpartner: Herr B. Krmela  
Telefon: (0340) 61 37 07  
Telefax: (0340) 61 74 21  
E-Mail: [bfs-dessau@dr-schwerdt.de](mailto:bfs-dessau@dr-schwerdt.de)  
Internet: [www.dr-schwerdt.de](http://www.dr-schwerdt.de)

---

| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>   | Seite     |
|---|-----------|
| <b>I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG</b>                   | <b>5</b>  |
| <b>1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG</b>                         | <b>5</b>  |
| <b>2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>                                    | <b>6</b>  |
| 2.1 Lage im Stadtgebiet   | 6         |
| 2.2. Räumlicher Geltungsbereich   | 6         |
| <b>3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGS-RECHTLICHE SITUATION</b> | <b>7</b>  |
| 3.1 Übergeordnete Planungen   | 7         |
| 3.2 Sonstige Planungen  | 9         |
| 3.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept                                   | 9         |
| 3.2.2 Flächennutzungsplan   | 10        |
| 3.2.3 Leitbild Dessau-Roßlau  | 10        |
| 3.3 Planungsrechtliche Situation  | 11        |
| 3.4 Aufstellungsverfahren   | 13        |
| <b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>  | <b>14</b> |
| 4.1 Eigentumsverhältnisse   | 14        |
| 4.2 Aktuelle Nutzung  | 14        |
| 4.3 Umweltbelange (Umweltschutzgüter), Natur und Landschaft                   | 15        |
| 4.4 Verkehrserschließung  | 19        |
| 4.4.1 Straßen   | 20        |
| 4.4.2 Fußwege/Radwege   | 20        |
| 4.4.3 Ruhender Verkehr  | 20        |
| 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)                                  | 20        |
| 4.5 Stadttechnische Erschließung  | 20        |
| 4.5.1 Be- und Entwässerung  | 20        |
| 4.5.2 Löschwasser   | 21        |
| 4.5.3 Elektroenergieversorgung  | 21        |
| 4.5.4 Erdgasversorgung  | 21        |
| 4.5.5 Telekommunikation   | 21        |
| 4.5.6 Fernwärmeversorgung   | 21        |
| <b>5. PLANUNGSKONZEPT</b>   | <b>22</b> |
| 5.1 Städtebauliches Zielkonzept   | 22        |
| 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept  | 23        |
| 5.3 Verkehrskonzept   | 23        |
| 5.4 Planungsalternativen  | 24        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>6.</b>  | <b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>             | <b>25</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen</b>                     | <b>25</b> |
| 6.1.1      | Art und Maß der baulichen Nutzung                            | 25        |
| 6.1.2      | Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Nebenanlagen | 28        |
| <b>6.2</b> | <b>Flächen für Wald</b>                                      | <b>29</b> |
| <b>6.3</b> | <b>Verkehrsflächen</b>                                       | <b>29</b> |
| <b>6.4</b> | <b>Ver- und Entsorgung</b>                                   | <b>30</b> |
| 6.4.1      | Be- und Entwässerung   | 31        |
| 6.4.2      | Niederschlagswasser  | 31        |
| 6.4.3      | Elektroenergie- und Gasversorgung                            | 32        |
| 6.4.4      | Telekommunikation  | 32        |
| 6.4.5      | Abfallentsorgung   | 32        |
| <b>6.5</b> | <b>Altlasten/Ablagerungen</b>                                | <b>32</b> |
| <b>6.6</b> | <b>Immissionsschutz</b>                                      | <b>33</b> |
| <b>6.7</b> | <b>Baugrund</b>  | <b>34</b> |
| <b>6.8</b> | <b>Kampfmittel</b>   | <b>34</b> |
| <b>6.9</b> | <b>Brandschutz</b>   | <b>35</b> |
| <b>7.</b>  | <b>FLÄCHENBILANZ</b>   | <b>35</b> |
| <b>8.</b>  | <b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>                                    | <b>35</b> |
| <b>8.1</b> | <b>Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes</b>              | <b>37</b> |
| <b>8.2</b> | <b>Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes</b>          | <b>37</b> |
| <b>8.3</b> | <b>Kosten</b>  | <b>37</b> |
| <b>8.4</b> | <b>Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</b>  | <b>37</b> |
| <b>8.5</b> | <b>Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>      | <b>37</b> |
| <b>9.</b>  | <b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                  | <b>37</b> |
| <b>9.1</b> | <b>Umweltauswirkungen/Natur und Landschaft</b>               | <b>37</b> |
| <b>9.2</b> | <b>Wirtschaft</b>  | <b>41</b> |
| <b>9.3</b> | <b>Ortsbild</b>  | <b>41</b> |
| <b>9.4</b> | <b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>        | <b>41</b> |
| <b>9.5</b> | <b>Städtischer Haushalt</b>                                  | <b>42</b> |
| <b>II.</b> | <b>VERFAHRENSVERMERK</b>                                     | <b>43</b> |

## **I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG**

### **1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG**

Seitens des Grundstückseigentümers bestehen Vorstellungen zur gewerblichen Nutzung, welche von der bislang zulässigen Herstellung pharmazeutischer Produkte abweichen. Es ist geplant, eine bestehende Firma, die KWE Automotive GmbH, am Standort anzusiedeln, welche die Entwicklung und den Musterbau von Tuning- und Rennsportteilen, Old- und Youngtimerteilen für PKW und Motorräder sowie für Fluggeräte wie Hubschrauber zum gewerblichen/kommerziellen Einsatz und für Privatkunden betreibt. Dazu wird der bisherige Firmenstandort von Zerbst/Anhalt nach Rodleben verlagert. Die Arbeitsplätze werden ebenfalls mit verlagert und der bestehende Arbeitskräfteumfang soll perspektivisch erweitert werden.

Das Erfordernis der vorliegenden Bauleitplanung begründet aus der betrieblichen Entwicklung heraus, eine gegenüber dem vormaligen Vorhaben- und Erschließungsplan "Neubau Pharmawerk" geänderte städtebauliche Zielstellung für die Stadt Dessau-Roßlau. Konkret betrifft dies grundsätzlich die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen in einem entwickelten, aber leerstehenden Produktionsbetrieb an der Straße "Am Wäldchen" im Stadtbezirk Rodleben. Dazu erfolgt eine Überplanung der Fläche des ehemaligen Pharmawerkes, westlich des Gewerbegebietes der Deutschen Hydrierwerke GmbH Rodleben.

Der Eigentümer und zukünftige Nutzer des Areals benötigt verbindliches öffentliches Baurecht für die gegenüber dem bestehenden Baurecht anders geartete Nutzung. Die bloße Nachnutzung des Betriebsareals stellt sich bauplanungsrechtlich als unzulässig dar, da die geänderte Nutzung auch mit geänderten städtebaulichen und Nachbarschaftsverhältnissen einhergehen wird. Rechtskräftig ist im in Rede stehenden Bereich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau Pharmawerk"<sup>1</sup>, welcher für die Firma Rodleben Pharma GmbH 1993 aufgestellt wurde. Dieser Plan sah vor, Betriebsabläufe im Bereich der Herstellung von Pharmazeutika am Standort zuzulassen, welches nachfolgend auch in dieser Weise geschah, bis zur Aufgabe der betrieblichen Nutzung vor ca. 3 Jahren.

Durch die Nachnutzung der in gutem Zustand befindlichen Gebäudesubstanz wird dem Verfall und der Verödung des Standortes in Nachbarschaft zur Wohnbebauung im Siedlungsbereich "Wäldchen" entgegengewirkt und vorhandener Leerstand beseitigt. Mit der geplanten gewerblichen Nutzung erfolgt keine extensive Inanspruchnahme der im Grundstücksbereich befindlichen Waldflächen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass eine Kollision mit naturschutz- oder forstfachlichen Rechtsanforderungen weitestgehend vermieden werden kann. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgten eine artenschutzrechtliche Fachprüfung und eine schalltechnische Beurteilung des Betriebsstandortes.

Aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau ist das Planungsziel vorliegenden Bebauungsplanes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, jedoch nicht über eine Änderung des bislang rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

---

<sup>1</sup> Mit der Eingemeindung von Rodleben in die Stadt Dessau-Roßlau wurde die Nummerierung der Bauleitpläne angepasst, um Verwechslungen aufgrund von Dopplungen zu vermeiden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 umbezeichnet.

herbeizuführen. Insofern wird es erforderlich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der das bislang bestehende Baurecht überplant.

## 2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Rodleben der Stadt Dessau-Roßlau, östlich der Straße "Am Wäldchen", zwischen der Ortslage Rodleben im Norden und der "Siedlung Wäldchen" im Süden, ca. 6,5 km nordwestlich des Dessauer Stadtzentrums.



Übersichtskarte zur räumlichen Einordnung des Plangebietes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben".

### 2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 3,04 ha. Es umfasst alle relevanten Flurstücke, mit Blick auf das städtebauliche Konzept der Planung. Damit wird das vorliegende Plangebiet begrenzt:

- *im Norden und Nordosten* durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 139/13 der Flur 3, Gemarkung Rodleben (überwiegend Wald und Gehölzanzpflanzungen),
- *im Südosten* ebenfalls durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 139/13 (Betriebsgelände gewerblicher Nutzungen "Deutsche Hydrierwerke GmbH Rodleben")



- *im Süden* ebenfalls durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 139/13, Flur 3, Gemarkung Rodleben mit Gehölz- und Freiflächen (ehemaliger Sportplatz) sowie im weiteren Verlauf entlang der Straße "Am Wäldchen" Wohnbebauung und
- *im Westen* durch den Straßenzug "Am Wäldchen" und die Flurstücksgrenze der Flurstücke 139/11 sowie 181/1, beide Flur 3 in der Gemarkung Rodleben.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu ersehen.

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), in Kraft seit 27.04.2019, Oberzentrum. Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018 mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" ersetzt gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 27.03.2014 (In Kraft getreten am 26.07.2014) und "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind) vom 30.05.2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2005.

Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2a zum LEP ST 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP ST 2010 eine generierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Die Ortslage Rodleben des gleichnamigen Stadtbezirkes ist kein Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums, die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) soll jedoch im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein zentraler Ort befindet, möglich sein, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist (Kapitel 2.1 LEP ST 2010).

Aus den Festlegungen zur Raumordnung ist vorliegend insbesondere gemäß Grundsatz G 13 des Landesentwicklungsplanes die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Baugebiete bedeutsam. Damit orientiert der Grundsatz auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig durch die Nutzung vorhandener Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation. Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung durch die Wiedernutzbarmachung leerstehender baulicher Anlagen entsprochen.

Genauso wesentlich ist die Lage des hiesigen Bebauungsplanes in einem Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe (G 48) gemäß LEP 2010. Der beabsichtigte

Nutzungszweck ordnet sich in diese raumordnerische Kategorie ohne Frage ein, jedoch ist darauf hinzuweisen, dass derartige Standorte u. a. auf Grund ihrer Lagegunst für die Errichtung von Fotovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben" wird sich mit Blick auf die Planungsziele insgesamt positiv auf den Gewerbstandort und den Stadtbezirk Rodleben auswirken und so zukünftig eine bislang dem Verfall preisgegebene Fläche aufwerten.

Weitere, für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung zu beachtende Erfordernisse der Raumordnung bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W 2018), wenn auch nicht direkt das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld betreffend.

So befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 innerhalb der festgelegten Abgrenzung des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen "Dessau-Roßlau (Rodleben)" (Ziel 1 REP A-B-W 2018). Gemäß der Festlegung besteht der landesbedeutsame Standort in der Stadt Dessau-Roßlau aus zwei Teilflächen ("Biopharmapark" sowie "Industriegebiet DHW Rodleben und Werft"). Entsprechend der Begründung zum Ziel 1 REP A-B-W 2018 soll die bedarfsgerechte Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb der Abgrenzung der Vorrangstandorte erfolgen. Fotovoltaikfreiflächenanlagen als Hauptzweck der gewerblichen Nutzung sind demzufolge ausgeschlossen. Die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln. Damit folgt die städtebauliche Zielstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung den Festlegungen der Regionalplanung.

Ebenfalls als Erfordernis der Raumordnung besteht die Festlegung des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr. 2 "Gebiete im Roßlau-Wittenberger Vorfläming", welches sich nordwestlich in 1.200 m Entfernung befindet (G 15 REP A-B-W 2018). Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Aufgrund der Distanz zum Plangebiet ergeben sich keine Widersprüche zwischen dem Planungsziel und den Erfordernissen der Raumordnung.

Damit ist für den Raumordnungsplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg REP A-B-W 2018 kein Widerspruch zu den Planungszielen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben" erkennbar.

Das Planverfahren stellt sich nach Einschätzung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr LSA (MLV) auf Grund der Planinhalte als nicht raumbedeutsam, im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend dar. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass mit den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht gegen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes verstoßen wird und sieht hinsichtlich der regionalplanerischen Zielstellungen der Raumordnung keinen Widerspruch.



## 3.2 Sonstige Planungen

### 3.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025 (INSEK) als strategisches Planwerk wird die Entwicklung der Gesamtstadt auf informeller Basis nachhaltig vorgegeben. Es ist durch Beschlussfassung des Stadtrates vom 11.07.2013 eine sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, deren Ziele, Strategien und Maßnahmen, bspw. im Rahmen vorliegender verbindlicher Bauleitplanung zu beachten sind.

Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 zeigt sich als vereinbar mit dem räumlichen Leitbild des INSEK. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, welcher als Wirtschaftsstandort mit Entwicklungspotenzial eingeordnet wird. Zudem steht der vorliegende Bebauungsplan in Einklang mit den Inhalten des Kapitels 6.2 des INSEK, welches Strategien für das Handlungsfeld "Wirtschaft, Tourismus und Innovation" definiert. Darin formuliert ist die Strategie zur Profilierung und Stärkung der wachstumsträchtigen Branchen. Konkret ist darunter auch die Branche des Fahrzeugbaus aufgezählt, unter welche sich die beabsichtigte gewerbliche Nutzung im Plangebiet grundsätzlich einordnen lässt.

Im Kapitel 6.4 "Landschaft, Umwelt und Klimaanpassung" des INSEK ist nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 die Strategie der grünen Korridore verortet. Auf diese Weise soll die Erreichbarkeit der regionalen Landschafts- und Erholungsräume sowie deren Vernetzung untereinander durch Freiräume und Wege weiter vorangetrieben werden. In dem Fall betrifft es den großräumigen "grünen Korridor" des "Ringschlusses Gartenreich". Dieser verläuft im Bereich der nördlichen Elbwiese als Freiraumverbindung des Gartenreiches und des Biosphärenreservates Mittelelbe nördlich von Roßlau sowie südlich von Rodleben zur Elbe, unter Einbeziehung der Ufersäume und Wiesenlandschaften. Die großräumigen Verknüpfungen der Landschaftsräume und Wegebeziehungen sind für die Freizeit- und Erholungsqualitäten der Stadt Dessau-Roßlau relevant.

Aufgrund der Randlage zum strategisch aufgezeigten Verlauf dieser Landschaftsraumvernetzung ergeben sich keine Widersprüche zum städtebaulichen Grundkonzept vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Vielmehr ist das nördlich des Plangebietes vorhandene Waldstück, welches anteilig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung als Fläche für Wald festgesetzt ist, als Übergangsstruktur des perspektivisch stärker zu qualifizierenden grünen Korridors einzuordnen.

Mit der strategisch vorgedachten räumlichen Verortung ergibt sich eine die Siedlungsstruktur von Rodleben kreuzende, naturräumlich gliedernde Einheit zwischen dem durch Wohnen dominierten Siedlungsbereich der Ortslage Rodleben und dem südlich durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereich der Hydrierwerke und dem Hafen, einschließlich der Siedlungsbebauung "Wäldchen". Mit der Festsetzung von Flächen für Wald setzt der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 auch eine raumgebende Kante für diese Landschaftsraumstruktur fest.

### 3.2.2 Flächennutzungsplan

Mit der Eingemeindung von Rodleben zur Stadt Dessau am 01.01.2005 gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB der im Jahr 2003 genehmigte Flächennutzungsplan Rodleben als (Teil-) Flächennutzungsplan der Stadt Dessau-Roßlau für den Stadtbezirk Rodleben fort. Im Jahr 2007 trat mit Veröffentlichung der Bekanntmachung die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Rodleben in Kraft.

Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 stellen sich als aus dem Flächennutzungsplan Rodleben entwickelbar dar, in welchem für den betreffenden Bereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Zudem verläuft an der nördlichen Grenze der gewerblichen Baufläche als Liniensignatur ein Radwanderweg; im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan eine Trafostation gekennzeichnet.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Rodleben nördlich, östlich und südlich direkt angrenzend Flächen für Wald sowie im weiteren Verlauf in südöstlicher Richtung gewerbliche Bauflächen (Deutsche Hydrierwerke GmbH Rodleben) dargestellt. In westlicher Richtung grenzen Grünflächen an und in südlicher Richtung sind im weiteren Verlauf Wohnbauflächen entlang der Straße "Am Wäldchen" dargestellt.

Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind jedoch als Wald nach Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt<sup>2</sup> eingestuft und werden demgemäß im Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 auch entsprechend festgesetzt. Eine entsprechende Übernahme auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt im Rahmen des Planverfahrens zur Neuauflistung des "Flächennutzungsplanes 2030" für das gesamte Stadtgebiet. Dabei werden die entsprechenden Teilflächen als Flächen für Wald dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 29.04.2015 im Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau gefasst, gegenwärtig erfolgt die Erarbeitung des Vorentwurfes.

### 3.2.3 Leitbild Dessau-Roßlau

Das Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau, beschlossen im Stadtrat im Jahr 2011, definiert unter der Überschrift "Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt", Leitsätze und Ziele für die zukünftige Entwicklung. Dabei wird auf eine abgestimmte und umfassende Stadtpolitik, die stadt-, ortsteil- und ressortübergreifend handelt, orientiert. Für 6 Handlungsfelder der Stadtentwicklung wurden fachliche Ziele formuliert, welche die ressortübergreifende Themenbreite der Stadtentwicklung abbilden und damit eine umfassende Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen darstellen.

---

<sup>2</sup> LWaldG LSA – Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016, S. 77), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.12.2019 (GVBl. LSA S. 946)

Mit der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung verhält sich die Stadt Dessau-Roßlau konform mit den Zielen des Leitbildes. Besonders bedeutsam ist das Handlungsfeld "Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft". Hier wird unter den Kürzeln W01 und W03 wie folgt formuliert:

W01 Zitat: "Dessau-Roßlau profiliert sich als zukunfts- und wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Mitteldeutschland. Dazu soll auf die Branchenkompetenzen aus unternehmensnahen Dienstleistungen, Biopharmaindustrie, öffentlichen Unternehmen, kreativen Tätigkeiten und dem Gesundheitswesen gesetzt werden."

W03 Zitat: "Dessau-Roßlau verfolgt eine gezielte Ansiedlungspolitik und Bestandspflege. Es sollen lokale Wertschöpfungsketten gefördert, klein- und mittelständische Unternehmen stärker vernetzt werden"

Diese im Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau verankerten Ziele sind verpflichtend für die Bauleitplanung und damit auch für die hiesige Planung zur Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes durch planungsrechtliche Schaffung der Zulässigkeit der gegenwärtig beabsichtigten gewerblichen Nutzung, zur Fertigung von Spezialfahrzeugteilen. Somit bestehen keine Widersprüche der Planziele vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung zum Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau.

Weitere informelle städtebauliche Planungen im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes, die den vorliegenden Planungskontext beeinflussen würden, gibt es nicht. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist somit in einem städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext zur nutzungsseitigen Weiterentwicklung der bereits bestehenden Gewerbegebiete zu sehen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung zur Anwendung kommen. Der (Teil-) Flächennutzungsplan Rodleben ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 28.05.2003 im Elbe-Fläminger-Kurier wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die am 30.06.2007 durch Bekanntmachung erfolgte Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Rodleben betrifft mit den Änderungsinhalten das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" haben sich Gehölzanpflanzungen zwischenzeitlich zu Wald entwickelt. Diese Bereiche sind in der entwickelten Form für das städtebauliche Planungskonzept des Bebauungsplanes der Innenentwicklung beachtlich und werden daher entsprechend als Flächen für Wald festgesetzt. Eine Inanspruchnahme und Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung wird nicht erforderlich. Jedoch ist aufgrund der Festsetzung von Flächen für Wald das festgesetzte Baugebiet mit deutlich geringerem Umfang als im Flächennutzungsplan Rodleben Gegenstand des Bebauungsplanes. Aus diesem Sachverhalt heraus sieht die Stadt Dessau-

Roßlau es als erforderlich an, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Waldflächendarstellung an die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung anzupassen. Dieses erfolgt im Rahmen des Planverfahrens zur Neuaufstellung des "Flächennutzungsplanes 2030" für das gesamte Stadtgebiet. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens wurde am 29.04.2015 im Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau gefasst, gegenwärtig erfolgt die Erarbeitung des Vorentwurfes.

Die Flächeninanspruchnahme für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt in den räumlichen Grenzen des seit dem Jahr 1993 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41<sup>3</sup> "Neubau Pharmawerk" und damit als vollständige Überplanung der hierin verankerten Zielstellung, am Standort ausschließlich pharmazeutische Produkte herzustellen und zu vertreiben. Eine gewerbliche Nutzung, die von vorgenannter Zweckbestimmung abweicht, kann auf der Grundlage des bislang bestehenden Planungsrechtes nicht erfolgen. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" soll letztlich Rechtssicherheit für die zukünftig geplanten Nutzungen am Standort hergestellt werden.

Mit einem Verzicht auf die vorliegende Bebauungsplanung besteht die Gefahr, dass der bereits mehrere Jahre leerstehende Gewerbestandort für keine neue Nutzung in Frage kommen wird. Insbesondere der Vorhabenbezug beschränkt den Nutzungsumfang sehr strickt auf die pharmazeutische Produktion. Um diese Einschränkungen in eine flexiblere Ausgestaltung der zukünftig zulässigen Nutzungen überführen zu können, ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 aufzuheben, oder wie im vorliegenden Planverfahren vollständig zu überplanen, also mit neuem Baurecht das bisherige zu ersetzen. Bei einer die räumlichen Grenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 "Neubau Pharmawerk" vollständigen Überplanung durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 ist ein gesondertes Aufhebungsverfahren nicht erforderlich.

Eine Änderung des bislang rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 ist im Hinblick auf die beabsichtigte konkrete gewerbliche Nutzung planungsrechtlich nicht möglich.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 kann auf Grund der siedlungsräumlichen Lage des Vorhabenstandortes gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Im beschleunigten Verfahren kommen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zur Anwendung. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Hierauf wird im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen.

---

<sup>3</sup> Mit der Eingemeindung von Rodleben in die Stadt Dessau-Roßlau wurde die Nummerierung der Bauleitpläne angepasst, um Verwechslungen aufgrund von Dopplungen zu vermeiden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 umbezeichnet.

Die Regelungen des BauGB verlangen im § 1 Abs. 6 Nr. 7a die Berücksichtigung von Auswirkungen, u. a. auch auf Tiere und Pflanzen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich u. a. über § 1 und §§ 14ff BNatSchG sowie § 44 (BNatSchG<sup>4</sup>) bemessen, welcher Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Arten enthält. Auf Grund der Lage des Plangebietes und der bisher bereits erkannten artenschutzfachlichen Relevanz, wird dem Bebauungsplan der Innenentwicklung eine artenschutzrechtliche Fachprüfung<sup>5</sup> beigegeben. Diese soll über Festsetzungen im Bebauungsplan der Innenentwicklung rechtliche Verbindlichkeit erlangen und in dieser Form im Rahmen der Objektplanung Berücksichtigung finden.

Darüber hinaus wird es erforderlich, eine schalltechnische Bewertung<sup>6</sup> für den Standort zu erstellen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden. Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren, im Hinblick auf die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden im laufenden Planverfahren erfüllt.

Die durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz und den Immissionsschutz sowie weitere naturschutzfachliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung somit als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geführt.

### **3.4 Aufstellungsverfahren**

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 05.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes gefasst (Beschlussvorlage BV/189/2018/III-61). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Ausgabe 10/2018, am 29.09.2018 öffentlich bekanntgemacht. Der im Rahmen der Bekanntmachung dargestellte Geltungsbereich wurde für die Fassung zum Entwurf geringfügig angepasst. Demnach wurde das Plangebiet um eine Teilfläche der angrenzenden Straße "Am Wäldchen" erweitert. Darauf wird in der Bekanntmachung für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hingewiesen.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes der Innenentwicklung kann aus dem Flächennutzungsplan Rodleben entwickelt werden. Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

---

<sup>4</sup> Bundes-Naturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

<sup>5</sup> LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben B-Plan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen Rodleben", Stadt Dessau-Roßlau, Ortsteil Rodleben, Stand: 24.10.2018

<sup>6</sup> Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" der Stadt Dessau-Roßlau, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbH, Garbsen, Nr. 18157, Stand 24.10.2018

Wie im Kapitel 3.3 Planungsrechtliche Situation dargelegt, entscheidet sich die Stadt Dessau-Roßlau für das vorliegende Planverfahren zur Durchführung des Planverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Da auf der Grundlage vorgenannter gesetzlicher Regelungen von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde, konnte sich stattdessen die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen in der Zeit vom 8. bis 19. Oktober 2018 im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste im Technischen Rathaus der Dessau-Roßlau informieren.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung sind es darüber hinaus verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe für ein beschleunigtes Verfahren. In Abstimmung mit der Stadt Dessau-Roßlau bereitet der Eigentümer des Grundstückes die eingangs näher erläuterte gewerbliche Nutzung vor und beabsichtigte ursprünglich im Jahr 2019 die gewerbliche Produktion mit der Rechtssicherheit der planungsrechtlichen Zulässigkeit aufnehmen zu können. Damit verbunden sieht die Stadt Dessau-Roßlau mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Chance, einen leerstehenden Gewerbstandort als städtebaulichen Missstand im Siedlungsgefüge von Rodleben innerhalb eines gewerblichen Vorrangstandortes beseitigen zu können. Es besteht somit seitens der Stadt Dessau-Roßlau auch ein hohes öffentliches Interesse zu einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu kommen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen festgesetzt werden, die den Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

## **4. BESTANDSAUFNAHME**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Eine wesentliche Rahmenbedingung für die Durchführbarkeit des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist die Grundstücksverfügbarkeit. Das zukünftige Baugrundstück im Plangebiet befindet sich im Eigentum des Antragstellers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

### **4.2 Aktuelle Nutzung**

Der nördliche, nordöstliche und südwestliche Teil des Plangebietes wird durch Gehölzbestände geprägt, welche die Eigenschaft als Wald gemäß Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt erfüllen. Dieser Wald wird überwiegend von Schwarzkiefern geprägt. Im mittleren Bereich des Grundstückes befinden sich die betrieblichen Verkehrsflächen mit Wende- und Stellplätzen, welche im Westen an die öffentliche Straße "Am Wäldchen" anbinden. Angrenzend an die Betriebsverkehrsflächen befinden sich die baulichen Anlagen des ehemaligen Pharmawerkes mit einer Höhenentwicklung zwischen 5,00 m und 10,00 m über Gelände. Diese sind in einem noch guten Zustand, obwohl sie seit der Nutzungsaufgabe vor ca. drei Jahren leer stehen. Die aktuell im Bestand baulich in Anspruch genommene Fläche entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,49.

### **4.3 Umweltbelange (Umweltschutzgüter), Natur und Landschaft**

Für den Bebauungsplan Nr. 226 wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet, auf die planimmanente Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Nach Art, Umfang und Größe ist das Vorhaben nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen (Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter) i. S. d. § 13a Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu verursachen. Es werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Prüfung oder Vorprüfung diesbezüglich nach den Vorgaben des UVPG besteht. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind (Umgang mit Störfallbetrieben lt. Seveso III Richtlinie).

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ebenfalls keine Anwendung. Dennoch erachtet es die Stadt Dessau-Roßlau als notwendig, über den Umweltzustand im Plangebiet und die von der Planung berührten Umwelt- und Naturschutzbelange zu informieren. Basisinformationen zu den folgenden Erläuterungen wurden u. a. dem Landschaftsprogramm LSA, dem INSEK Dessau-Roßlau und dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Rodleben entnommen. Der Landschaftsplan enthält für das Plangebiet keine Aussagen, da bei der Aufstellung der Bereich noch nicht in die Stadt Dessau eingemeindet war.

#### Naturraum/Landschaftsbild

Die landschaftsräumliche Zuordnung für das Plangebiet ist die Landschaftseinheit 7.1 des Roßlau-Wittenberger Vorflämings. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 umfasst Flächen südlich von Rodleben, die sich, wie die Ortslage selbst, auf den nördlich der Elbe gelegenen Hochflächen des "Roßlauer Sanders" befinden. Kleinflächig sind die Sander von Geschiebemergelbereichen durchsetzt, die ihren Ursprung in pleistozänen Grundmoränen haben. Als potenzielle natürliche Vegetation wären subkontinentale Eichen-Kiefernwälder und Straußgras-Eichenwälder anzunehmen.

Da im Plangeltungsbereich bisher nur auf Teilbereichen von rd. 0,5 ha gebaut wurde, konnte sich auf den übrigen Flächen seit Mitte der 1980er Jahren ein angelegter Kiefernbestand entwickeln, der als Wald i. S. d. Waldgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt anzusprechen ist und der maßgeblich den landschaftlichen Eindruck prägt. Der Wald im Plangebiet geht über in weitere Bestände im Norden und Osten, nach Süden schließt sich ein Grünstreifen mit Gehölzen und ein (ehemaliger) Sportplatz an. Im Süden beginnt in ca. 100 m Entfernung Wohnbebauung entlang der Straße "Am Wäldchen". Die Einsehbarkeit von dieser Straße aus ist im Bereich des Eingangstores gegeben. Im Übrigen reichen die Gehölze bis fast an die Grundstücksgrenze, so dass eine nahezu vollständige Eingrünung besteht.

#### Mensch

Bis vor ca. 3 Jahren fand im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung statt, die hinsichtlich der für die menschliche Gesundheit relevanten Immissionen gemäß geltendem Baurecht mit den Schutzansprüchen der nächst gelegenen Wohnbebauung in Einklang



gebracht werden musste. Dies ist auch für das neue Vorhaben der Fall. Das hier möglicherweise von zukünftigen Immissionen – wahrscheinlich in erster Linie Schall – betroffene Wohngebiet der Siedlung "Wäldchen" befindet sich in ca. 100 m Entfernung in südlicher Richtung.

Zur Beurteilung der aktuellen und der zukünftigen schalltechnischen Situation, die mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 vorbereitet wird, wurde eine gutachterliche Stellungnahme verfasst, die für die Wohnhäuser der Straße "Am Wäldchen" den Status eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zuschreibt, für das insbesondere während der Nachtstunden von 22:00 – 06:00 Uhr besondere Ruhebedürftigkeit (Schutzwürdigkeit) besteht. Das Gutachten<sup>7</sup> ist vollumfänglich Bestandteil der Begründung des hiesigen Bebauungsplanes und als Anhang beigefügt.

### Fläche

Das Plangebiet umfasst rd. 3,04 ha, von denen bisher rd. 0,5 ha bebaut und gewerblich genutzt wurden. Die übrigen Bereiche sind mit Kiefern bestockt, jedoch ist der gesamte Plangeltungsbereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, ebenso ist es im bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau Pharmawerk Rodleben" von 1993. Die bereits zulässige Nutzung und die damit verbundenen zulässigen Flächenzugriffe, Bebauung und Versiegelung wurden bisher nicht ausgeschöpft, eine geplante Stellplatzanlage kam nicht zustande, bevor der Standort für die pharmazeutische Produktion aufgegeben wurde.

### Boden- und Wasserhaushalt

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend sandig, im Zuge der Bodengenese haben sich auf den Sandern (s. o.) Sand-Braunerden und Sand-Rosterden/Ranker entwickelt. Die Böden sind eher nährstoffarm, die Bindungskapazität ist gering, ebenso das Puffervermögen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen; anfallendes Niederschlagswasser wird schnell versickert. Die Grundmoränenstandorte sind durch nährstoffreichere Tieflehm-Fahlerden und Braunstaugleye gekennzeichnet.

Aktuelle Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor, oberflächennahe Grundwasserstände treten offenbar wegen der sandigen Substrate und der Geländebeschaffenheit nicht auf. Die grundsätzliche Fließrichtung geht nach Süden/Südwesten zur Elbe hin.

Im Plangebiet sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Der von Nordwesten kommende "Hauptgraben Rodleben" quert die Straße "Am Wäldchen" etwa auf Höhe der nördlichen Plangebietsgrenze, er verläuft dann weiter in südlicher Richtung parallel zur Straße, westlich der Wohnbebauung Siedlung "Wäldchen". Ein kleiner Folienteich wurde im Gebäudeumfeld errichtet, er hat keinen Austausch mit dem natürlichen Boden.

Bisher liegt kein Baugrundgutachten mit ausführlicheren Untersuchungen der Bodensituation vor. Bodenverunreinigungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht ge-

---

<sup>7</sup> BMH Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: Schaltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen Rodleben", Stadt Dessau-Roßlau, Projekt-Nr. 18157, Stand: 24.10.2018

ben, ebenso keine archäologisch bedeutsamen Böden. Im Altlastenkataster der zuständigen Bodenschutzbehörde sind für den Plangeltungsbereich keine Verdachtsflächen oder -standorte aufgeführt.

Da im Plangebiet nur ein verhältnismäßig geringer Flächenanteil bebaut und versiegelt wurde, können die Bodenfunktionen weitestgehend noch erfüllt werden. Der Ursprungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41) enthält einen Hinweis, dass im Bereich der heute mit Kiefern bestockten Flächen vor der Aufforstung Mutterboden abgeschoben wurde. Damit hätte ein Bodeneingriff stattgefunden bzw. die natürlichen Bodeneigenschaften und Funktionen wären als bereits anthropogen geformt/verändert anzusprechen.

### Klima/Luft

Klimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich vom subkontinental geprägten Klima der Elbe zum stärker unter kontinentalem Einfluss stehenden Klima des Hochflämings. Für die jährlichen Niederschläge werden durchschnittliche Summen von 560 - 580 mm angegeben mit einem schwachen Sommermaximum. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 8,8 C, der Wind kommt hauptsächlich aus südlicher/südöstlicher Richtung. Mit Ausnahme der allgemeinen Hintergrundbelastung sind für das Plangebiet derzeit keine nennenswerten Emittenten zu nennen. Der Wald hat hier wesentliche klimatische Funktionen für den Immissionsschutz und die Lufthygiene, er wirkt als Frischluftproduzent, CO<sub>2</sub>-Speicher und mäßigend i. S. d. klimatischen Ausgleichs.

### Arten- und Lebensgemeinschaften/Biodiversität

Der Baumbestand im Plangebiet ist als Wald i. S. d. Waldgesetzes anzusprechen, darin eingeschlossen sind auch nicht mit Bäumen bestockte Bereiche im Wald. "Offene" Sandmagerrasen mit Silbergrasfluren und Cladonien befindet sich auf der Trasse einer (ehemaligen) Versorgungsleitung im nördlichen Waldbestand und in Randbereichen des Geländes entlang der Umzäunung im Norden und Nordosten. Die übrigen Biotoptypen bestehen hauptsächlich aus naturfernen Rasen- und Zierflächen im Gebäudeumfeld.

Für den Bebauungsplan wurde mit Stand Oktober 2018 eine artenschutzrechtliche Stellungnahme<sup>8</sup> verfasst. Der Standort wurde vom Gutachter in Augenschein genommen, anschließend wurde eine Potenzialanalyse und Bewertung möglicher Artenvorkommen hinsichtlich der Artenschutzrelevanz vorgenommen. Das Gutachten ist vollständig Anhang zur Begründung des hiesigen Bebauungsplanes.

Ein Großteil der für Sachsen-Anhalt relevanten besonders und/oder streng geschützten Arten und Lebensraumtypen konnte für das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Ausstattung von vornherein ausgeschlossen werden. Näher betrachtet wurden die Gebäude und Bäume hinsichtlich möglicher Einschlußflöcher, Spalten oder Höhlen in Bezug auf Gebäudebrüter und Fledermäuse, diesbezügliche Funde wurden nicht gemacht. Geeignete Habitatstrukturen sind nicht gegeben. Für Fledermäuse kommen die Waldgebiete als Jagdreviere in Frage.

---

<sup>8</sup> LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben B-Plan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen Rodleben", Stadt Dessau-Roßlau, Ortsteil Rodleben, Stand: 24.10.2018

Da die Gehölzbestände derzeit nur wenig strukturiert sind, ist gegenwärtig kaum eine Habitataignung für Gebüschbrüter und Arten, die die Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland und die Saumzonen bevorzugen, zu verzeichnen.

Die offenen Flächen mit Sandmagerrasen bieten zumindest für eine kleine Population von Zauneidechsen prinzipiell geeignete Strukturen, dies gilt auch für die Glattnatter. Wegen der späten Jahreszeit der (nur einmaligen) Begehung im Oktober 2018 können hier nur generelle Annahmen getroffen werden, aufgrund der Kleinflächigkeit und der isolierten Lage sind Vorkommen der Glattnatter aber lt. Gutachter unwahrscheinlich.

Da im Plangebiet, mit Ausnahme eines kleinen naturfernen Fischteiches, keine Gewässer oder Feuchtbiotope vorhanden sind, waren Fisch- oder Amphibienvorkommen nicht untersuchungsrelevant.

#### Schutzgebiete / Schutzobjekte

Im Plangebiet selbst und in der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete von nationalem oder europäischen Rang vorhanden, ebenfalls keine Schutzobjekte wie Naturdenkmale o. ä. Die innerhalb des Waldes befindlichen Sandmagerrasen sind als geschützte Biotope gemäß § 22 NatSchG LSA anzusprechen. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in über 500 m – 750 m Entfernung in südlicher Richtung an der Elbe. Das durch den Bebauungsplan begründete Vorhaben hat keine diesbezüglich relevante Fernwirkung.



| Legende   |           |  |   |         |                              |
|---|-----------|--|---|---------|------------------------------|
|  | PYY       | gärtnerisch gepflegte Zieranlagen mit Scherrasen                 |  | HEX     | Einzelbaum                   |
|  | RSY (RSA) | Offenland mit Silbergrasfluren und Cladonien, im Norden verbusch |  | Bl.     | Gebäude / technische Anlagen |
|  | HRB       | Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen                    |  | VP./VS. | Straße, Platz, versiegelt    |
|  | XYK       | Reinbestand Kiefer, Wald   |  |         | Grenze des Geltungsbereiches |

Biotop- und Nutzungstypen

#### 4.4 Verkehrserschließung

Die bereits hergestellten Erschließungsanlagen können ohne das Erfordernis von signifikanten Änderungen genutzt werden. Sie stellen sich in ihrer Lage geeignet dar, den zukünftig zulässigen Nutzungskontext zu erschließen.

#### 4.4.1 Straßen

Der Gewerbstandort des ehemaligen Pharmawerkes besitzt mit der vorhandenen Grundstückszufahrt und den betrieblichen Verkehrsflächen eine leistungsfähige Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr. Erweiterungen sind durch das beabsichtigte Nutzungskonzept gegenwärtig nicht erforderlich.

#### 4.4.2 Fußwege/Radwege

Ein Fußweg verläuft einseitig entlang des öffentlichen Straßenzuges "Am Wäldchen". Ein separater Fahrradweg ist nicht vorhanden und zeigt sich aufgrund der geringen Verkehrsbelegung als nicht zwingend erforderlich. Die Verkehrsartentrennung von Fußweg und Fahrverkehren soll in der gegenwärtigen Form innerhalb des Plangebietes auch durch den vorliegenden Bebauungsplan beachtet werden und bestehen bleiben. Zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad ist damit das Bebauungsplangebiet aus den angrenzenden Wohnbereichen und vom Hauptstraßennetz des Stadtbezirkes Rodleben gut zu erreichen.

#### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Baugrundstücken innerhalb des Baugebietes. Öffentliche Stellplätze im Bereich der Straße "Am Wäldchen" werden nicht gesondert erforderlich.

#### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt gegenwärtig mit der Buslinie 21 der Dessauer Verkehrsgesellschaft (DVG), die die Haltestelle "Rodleben Wäldchen" bedient. Diese befindet sich ca. 500 m südlich des Plangebietes. Der Nahverkehrsplan der Stadt Dessau-Roßlau sieht keine zusätzlichen Anbindungen durch den ÖPNV vor.

### 4.5 Stadttechnische Erschließung

#### 4.5.1 Be- und Entwässerung

Die Entsorgung der Schmutzwässer des Plangebietes erfolgte bis zur Nutzungsaufgabe der pharmazeutischen Produktion über Leitungen, die im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches in das Werksnetz des Gewerbegebietes DHW Rodleben übergangen. Hierzu bestand ein entsprechender Vertrag, der die Abwasserentsorgung, wie auch die Trinkwasserversorgung durch die Deutschen Hydrierwerke GmbH Rodleben absicherte. Die Funktionsfähigkeit des Leitungsnetzes besteht weiterhin, sodass die Entsorgung der Schmutzwässer auch zukünftig in gleicher Weise erfolgen soll und kann. Eine entsprechende aktualisierte Vereinbarung regelt den Sachverhalt (s. Kap. 6.4.1).

Eine leitungsgebundene Niederschlagswasserbeseitigung besteht nicht, die Versickerung erfolgt vor Ort. Gefasste Einleitungen von Oberflächenwasser in den Grundwasserkörper sind in diesem Bereich der Stadt Dessau-Roßlau nicht bekannt. Entsprechende Anlagen zur gedrosselten Einleitung oder vergleichbares sind der Stadt Dessau-Roßlau gegenwärtig ebenfalls nicht bekannt.

#### Hinweis:

Für die Niederschlagsversickerung ist nach § 8 ff. WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 und des Merkblattes DWA-M 153 zu beantragen.

Die Trinkwasserleitungen verlaufen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet DHW Rodleben kommend im südöstlichen Bereich in das Plangebiet hinein. Die DHW GmbH Rodleben fungiert gegenwärtig als Versorgungsträger. Die vertragliche Vereinbarung hierzu soll auch für die Zukunft fortbestehen (vgl. hierzu Kap. 6.4.1).

#### 4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über die Feuerlöschpumpstation des DHW Rodleben in die vorhandenen Brauchwasserleitungen geleitet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Überflurhydranten in entsprechender Anordnung. Eine Funktionsfähigkeit der Löschwasserversorgung ist damit grundsätzlich gegeben. Ggf. wird in Folge spezieller Anforderungen aus der zukünftigen Nutzung oder im Rahmen ergänzender Objektplanungen eine angepasste Einordnung entsprechender Hydranten erforderlich.

#### 4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über entsprechende Leitungen aus dem Bereich des angrenzenden Gewerbegebietes DHW Rodleben. Anschlusspunkt ist hier der südöstliche Bereich des Plangebietes.

Zu erwähnen ist eine Transformator-Station (Nr. 6801-3 "Rodleben Pharma") der Stadtwerke Dessau, welche sich an der Grundstücksgrenze im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet.

#### 4.5.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen des Straßenzuges "Am Wäldchen". Diese sind zur Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung vorgesehen zu nutzen. Die Erdgasversorgung neu hinzutretender Bauvorhaben im Plangebiet kann aus der bestehenden Leitungszuführung heraus gewährleistet werden.

#### 4.5.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen "Am Wäldchen" und dienen zur Versorgung der im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen.

#### 4.5.6 Fernwärmeversorgung

Eine Fernwärmeversorgung des Plangebietes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben" besteht gegenwärtig nicht und ist auch nicht geplant.

#### 4.5.7 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet ist das Baugebiet des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 medientechnisch erschlossen. Um die angestrebten Entwicklungen im Rahmen der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung realisieren zu können, werden grundsätzlich keine Neuverlegungen von Ver- und Versorgungsleitungen erforderlich sein. Aufgrund des ca. dreijährigen Leerstandes ist zu prüfen, ob eine problemlose Wiederinbetriebnahme der Medienleitungen möglich ist oder Reparaturarbeiten erforderlich werden. Wenn nutzungsabhängig ein höherer Bedarf als im Rahmen der bestehenden Leitungskapazitäten vorhanden für bestimmte Medienarten besteht, ist ggf. die betroffene technische Infrastruktur entsprechend auszubauen. Dies ist im Rahmen des Vollzuges mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 verfolgt nach seinem städtebaulichen Gesamtkonzept eine Weiterentwicklung des gewerblichen Vorrangstandortes Rodleben. Wenngleich der Bebauungsplan nur einen kleinen Teil überplant, dient dieser jedoch der weiteren Diversifizierung des gewerblichen Nutzungsspektrums in Rodleben und damit in der Stadt Dessau-Roßlau. Zudem orientiert der Bebauungsplan auf die Umsetzung des Grundsatzes der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt, wonach die Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig unter Nutzung vorhandener Potenziale, wie leerstehender Bausubstanz in den Siedlungsgebieten zu nutzen ist. Dem entsprechend besteht das Planungskonzept in der überwiegenden Nachnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz innerhalb des Grundstückes des ehemaligen Pharmawerkes.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist ein konkretes Nutzungskonzept. Die vorhandene Bausubstanz soll in dem Zusammenhang überwiegend weitergenutzt werden. Das Bürogebäude behält die Hausmeisterwohnung zur Objektüberwachung und der Objektpflege vor Ort. Dies ist insbesondere mit Blick auf die dörfliche Randlage von Rodleben, hier in dessen Siedlungsteil "Wäldchen", als sinnvoll anzusehen. Die bestehende Lagerhalle fungiert weiterhin als Lager zur Warenannahme und Warenausgabe sowie der Retourenbearbeitung und Umverpackung. Das dritte Gebäude auf dem bisherigen Betriebsstandort wird als Fertigungsstandort genutzt, um Prototypen herzustellen, 3-D-Scannprozesse zu ermöglichen und um die erforderlichen CAD-Arbeitsplätze usw., ein Fotostudio und messtechnische Einrichtungen zu etablieren. Darüber hinaus wird ein Ausstellungsraum für fertige Produkte, hier insbesondere für Messeexponate, geplant einzurichten. Mit der Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes soll der Standort entsprechend der gewerblichen Vorprägung entwickelt werden.

Mit dem Planungskonzept kann auch dem im räumlichen Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau verfolgten Ziel zur Schaffung strategisch wichtiger Grünverbindungen entsprochen werden ("Grüner Korridor"). Damit werden die bestehenden Strukturen und der Landschaftsraum berücksichtigt.



## 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die Zielstellung orientiert auf die Integration der zwischenzeitlich zu Wald entwickelten Gehölzanpflanzungen im nördlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes, als wichtiger Bestandteil der Siedlungsrandlage und bedeutender Anteil eines über das Plangebiet hinausgehenden Waldes. Letzterer besitzt eine wichtige Funktion für den Klima- und Immissionsschutz und verfügt obendrein über einen gliedernden Charakter zwischen dem landesbedeutsamen Gewerbegebiet (DHW Rodleben) mit den Hafenanlagen an der Elbe und der vorrangig dem Wohnen dienenden Ortslage von Rodleben in nördlicher Richtung. In Ergänzung hierzu übernimmt der südlich im Plangebiet gelegene Wald auch eine wichtige Funktion für den Schutz von Immissionen für die südlich sich anschließende Wohnnutzung in der Siedlung "Wäldchen". Daher sind die im Plangebiet als Flächen für Wald festgesetzten Bereiche wichtig für die Erfüllung der vorgenannten städtebaulich ordnenden und naturschutzfachlichen Funktionen.

Im Plangebiet selbst soll die vorhandene Biotopstruktur möglichst umfangreich erhalten werden. Ferner kann der Waldbestand auch als Teilfläche zur im INSEK definierten Strategie des Grünen Korridors fungieren. Der strategisch vorgedachte Grüne Korridor ist nördlich verlaufend vorgesehen und stellt eine landschaftliche Zone zwischen den Siedlungsbereichen dar und zielt so auf einen Brückenschlag zum Gartenreich Dessau-Wörlitz.

Nachfolgende Ziele werden bei der grünräumlichen Standortentwicklung verfolgt:

- Nutzung vorhandener Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
- Versickerung anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle
- Erhalt/Entwicklungspflege der Waldbiotope (innerhalb der festgesetzten Waldflächen), Strukturanreicherung mit Waldmantelgebüsch
- Erhaltungspflege geschützter Biotope (hier Sandmagerrasen mit Silbergrasfluren und Cladonien) innerhalb des Waldes

## 5.3 Verkehrskonzept

Das Gewerbegebiet soll, wie bislang auch, mit dem motorisierten Individual- und Lieferverkehr, aber auch zu Fuß und mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Die am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene öffentliche Straße "Am Wäldchen" bietet diese Voraussetzungen. Weitere bauliche Maßnahmen zur Verkehrserschließung zeigen sich gegenwärtig nicht.

Für die im Plangebiet über den Bebauungsplan der Innenentwicklung zulässig werdenden Nutzungen ist die Anbindung an das öffentliche Straßennetz mit ausreichender Leistungsfähigkeit gegeben. Dies gilt sowohl für den individuellen motorisierten als auch nicht motorisierten Verkehr, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs (Haltestelle in 500 m Entfernung).

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf dem privaten Grundstück entsprechende Stellplätze im notwendigen Umfang zu ertüchtigen. Hier sind neben PKW-Parkplätzen und Fahrabstellflächen für Mitarbeiter und Kunden auch entsprechende

Kurzzeitabstellflächen für Lieferfahrzeuge in Abhängigkeit des konkreten Bedarfes mit vorzusehen. Eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die öffentliche Straße "Am Wäldchen" soll aufgrund der Ausbaubreite nicht erfolgen.

#### **5.4 Planungsalternativen**

Da die zukünftig vorgesehene gewerbliche Nutzung aus dem bestehenden Baurecht des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41<sup>9</sup> "Neubau Pharmawerk" nicht abgeleitet werden kann, bestehen aufgrund der Spezifik des Nutzungsumfanges des bestehenden Baurechtes (Produktion pharmazeutischer Produkte) keine Alternativen zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Eine Befreiung von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung scheidet auch aus. Der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzte Inhalt zur Art der baulichen Nutzung stellt einen Grundzug der Planung dar, der bei Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht berührt werden darf.

Eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 kann nicht erfolgen, da die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Zielstellung erreicht ist und das Vorhaben tatsächlich durchgeführt wurde. Die baulichen Anlagen und Gebäude sind hergestellt worden. Durch nutzungsseitige Aufgabe des Standortes sind die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Planes indessen bisweilen funktionslos und erlauben nur erneut eine gewerbliche Nutzung für die pharmazeutische Produktion. Die Rechtsprechung orientiert für diesen Fall auf eine Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die alleinige Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau Pharmawerk" stellt ebenfalls keine Alternative dar. Das Plangebiet würde dann nach einem Aufhebungsverfahren in den von Bebauung freizuhaltenen Außenbereich nach § 35 BauGB zurückfallen. Eine Zuordnung des Plangebietes zum Außenbereich entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Dessau-Roßlau. Dies resultiert insbesondere aus der regionalplanerischen Bedeutung des gewerblichen Vorrangstandortes. So hat der wirksame Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg den Bereich des Plangebietes als Teil des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen "Dessau-Roßlau (Rodleben)", Teilfläche "Industriegebiet DHW Rodleben und Werft" festgelegt (Ziel 1 REP A-B-W 2018). Entsprechend der Begründung zum Ziel 1 soll die bedarfsgerechte Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb der Abgrenzung der Vorrangstandorte erfolgen. Damit folgt das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung den Festlegungen der Regionalplanung.

Des Weiteren folgt die Stadt Dessau-Roßlau mit vorliegender Planung auch dem Grundsatz der Landesplanung von Sachsen-Anhalt, gemäß der die Nachnutzung bebauter Flächen vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in anderen Bereichen der Stadt Dessau-Roßlau erfolgen soll.

---

<sup>9</sup> Mit der Eingemeindung von Rodleben in die Stadt Dessau-Roßlau wurde die Nummerierung der Bauleitpläne angepasst, um Verwechslungen aufgrund von Dopplungen zu vermeiden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 umbezeichnet.

Für die Einordnung in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB fehlt es indes an der städtebaulichen Prägung eines entsprechenden Umfeldes; bedingt durch die Aufgabe des Gewerbstandortes.

## **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

Hauptgegenstand vorliegender Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen am Standort des ehemaligen Pharmawerkes an der Straße "Am Wäldchen". Bislang schränkte der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau Pharmawerk" von 1993 das Nutzungsspektrum erheblich ein, lediglich spezifische pharmazeutische Produkte durften nach bislang bestehendem Baurecht hergestellt werden. Seit der Nutzungsaufgabe der pharmazeutischen Produktion vor einigen Jahren steht der Standort leer.

Das vorgesehene Nutzungskonzept des neuen Grundstückseigentümers war der Anlass, einen den bisherigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanenden Bebauungsplan als sogenannte Angebotsbebauungsplanung aufstellen. Die zulässige gewerbliche Nutzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung nunmehr flexibel gefasst, wenngleich ein konkretes Konzept zur Herstellung von Spezialfahrzeugteilen den Anstoß zu vorliegendem Planverfahren gegeben hat. Durch das weiter gefasste zulässige Nutzungsspektrum für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (s. u.) soll eine zukünftige gewerbliche Entwicklung des Standortes in unterschiedliche Richtungen ermöglicht werden. Die Festsetzungen sichern geordnete städtebauliche Verhältnisse für den gewerblich vorgeprägten Standort.

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

#### **6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Vor dem Hintergrund der raumordnerischen Funktionszuweisung als Vorrangstandort für Gewerbe und Industrie soll die Art der baulichen Nutzung möglichst im Bereich produzierenden Gewerbes angesiedelt sein. Der Stadt Dessau-Roßlau geht es hierbei um Kontinuität zur bislang ebenfalls in dieser Form ausgeübten Grundstücksnutzung. In dieser Rahmenkonstellation hält es die Stadt für erforderlich, sowohl die allgemein wie auch ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO einzuschränken.

- Gewerbegebiet (GEe), eingeschränkt

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird eine Teilfläche des Plangebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung resultiert u. a. auch aus den nachfolgend erläuterten Festsetzungen zum Emissionsverhalten zur festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich dabei um ein bereits gewerblich vorgenutztes Baugebiet.

Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzungen sollen in Bezug auf das Gewerbegebiet ein hohes Maß an Flexibilität für die gewerbliche Nutzung ermöglichen. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen berücksichtigt in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan den beabsichtigten, heute auch noch nicht abschließend bekannten Nutzungsumfang.

Die unter die Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO fallenden Einzelhandelbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entspricht. Eine untergeordnete Größe wird für den vorliegenden Bebauungsplan angenommen, wenn die Verkaufseinrichtungen für Endverbraucher nicht mehr als 200 m<sup>2</sup> der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmachen. Diese Regelung wird als erforderlich angesehen, da der Standort sowohl im Hinblick auf die Inhalte des Zentrenkonzeptes (Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche) als auch mit Blick auf die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" einer geordneten städtebaulichen Entwicklung folgen soll. 200 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGFL) sind bei insgesamt rd. 5.500 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche (bei vollständiger Ausnutzung der GRZ ohne Überschreitungsmöglichkeit) als eindeutig untergeordnet anzusehen. Weitergehende Reglementierungen zeigen sich nicht als erforderlich. Zudem sieht die Stadt Dessau-Roßlau für sonstigen Einzelhandel, wie vorgenannt, geeignetere Lagen vor, welche auch besser über den ÖPNV eingebunden sind. Auf die Aussagen des als Selbstbindungsgrundlage gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB fungierend beschlossenen Zentrenkonzeptes und den gemeindeweiten Bebauungsplanung Nr. 216 zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung wird in diesem Zuge verwiesen. Demnach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches oder eines Nahversorgungsstandortes.

Zudem sind Fotovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE unzulässig, da es ausdrücklich das Ziel der Stadt ist, den vorliegenden Bebauungsplan inhaltlich auf Kontinuität zur bislang ausgeübten Nutzung im Sinne produzierenden Gewerbes auszurichten. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen (vgl. Kap. 3.1). Zudem werden geeignetere Standorte für Tankstellen sowie für sportliche Zwecke im Stadtgebiet gesehen. Diese Nutzungen würden einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im vorliegenden Bereich widersprechen und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Tankanlagen für den Eigenbedarf, konkret im Zusammenhang mit der Herstellung von Fahrzeugspezialteilen, sind nicht als öffentlich zugängliche Tankstelle einzuordnen und im Sinne einer die gewerblich Hauptnutzung ergänzenden Nebenanlage zulässig.

#### Hinweis:

Eine Eigenbedarfstankstelle ist nach § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 1 (BGBl. I S. 905) bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau anzuzeigen. Für das auf der Abfüllfläche einer Eigenbedarfstankstelle anfallende Niederschlagswasser ist vor Ableitung in den Abwasserkanal ein Koaleszenzabscheider einzubauen. Nach Anhang 49 der Indirekteinleiterverordnung besteht ebenfalls eine Anzeigepflicht bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau.

Des Weiteren wird der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO, mit Ausnahme der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet

sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, als unzulässig festgesetzt. Die Zweckbestimmung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE bleibt damit gewahrt. Die v. g. Einschränkungen begründen sich darin, dass die Entwicklung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in diesem Bereich von Rodleben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würden und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge hätten.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt. Die Anforderungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO bleiben von der festgesetzten allgemeinen Zulässigkeit unberührt. Aufgrund der Randlage des Gewerbebestandes wird bspw. eine Hausmeisterwohnung für erforderlich angesehen. Diese bestand hier in der Vergangenheit ebenfalls und hat sich bewährt. Die Stadt Dessau-Roßlau weist allerdings darauf hin, dass bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung ebenfalls die Zulässigkeit des zugeordneten Wohnens erlischt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit nicht dem zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete (GE) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die im Plangebiet festgesetzte GRZ ist unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude und möglicher Neubebauungen mit einem hohen Maß an Flexibilität für die gewerbliche Nutzung innerhalb des Baugebietes erfolgt. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Baufeldes zwischen den Flächen für Wald ermöglicht werden. Die Festsetzung unterhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung ergibt sich aus der Bestandssituation (GRZ 0,49) i. V. m. der Ortsrandlage, im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist dennoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Somit ist eine hinreichend flexible Ausnutzbarkeit des vorhandenen Baugrundstückes gegeben.

Die Stadt Dessau-Roßlau setzt zudem die Höhe baulicher Anlagen mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Festgesetzt ist hierbei der Höchstpunkt baulicher Anlagen, ausgenommen der in den textlichen Festsetzungen benannten Ausnahmen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) sowie der Fernwirkung zukünftiger Neubebauung mit Blick auf das Erscheinungsbild im Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen (Wald), ausschließlich aus städtebaulichen Gründen. Damit sind Baukörper bis zu rd. 12,00 m Höhe über Gelände errichtbar. Durch technische Aggregate und Nebenanlagen auf Gebäuden darf die vorgenannte Höhe zusätzlich um 2,00 m überschritten werden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau ausreichend "Gestaltungsfreiraum" geboten, der gleichzeitig keine Beeinträchtigung des landschaftsräumlichen Übergangs der Ortsrandlage erwartet lässt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Dessau-Roßlau, da diese bei gewerblicher Nutzung sehr stark abhängig ist von den Produktions- und Betriebsbedingungen. Mit dieser Form planerischer Zurückhaltung sollen für gegenwärtige und zukünftige Grundstücksnutzer keine unbeabsichtigten Härten entstehen.

Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO flächenbezogene Emissionskontingente für das Gewerbegebiet festgesetzt, die gegenüber uneingeschränkten Gewerbegebieten eine festgelegte Obergrenze in Bezug auf den Emissionsbeitrag bedeuten. Die Gliederung, die für das festgesetzte Gewerbegebiet hinsichtlich der Schallemissionen erforderlich wird, orientiert auf eine verträgliche Nachbarschaft, insbesondere im Hinblick auf schützenswerte Wohnnutzungen im südlichen Umfeld des Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 6.6 Immissionsschutz zu entnehmen.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Dessau-Roßlau somit davon aus, dass, wie unter Kapitel 1 bereits ausgeführt, durch die vorliegende Bebauungsplanung eine gewerbliche Nutzung in zeitaktueller Form, entsprechend der gegenwärtig und zukünftig absehbaren Marktanforderungen, vorgegeben wird und ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotenzial für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen genutzt werden kann.

#### 6.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzung von Baugrenzen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt vorwiegend aufgrund der unmittelbaren Lage angrenzend an die festgesetzten Flächen für Wald. Hierbei orientiert die Festsetzung der Baugrenzen auf das Verhindern von zu dichtem Heranbauen an den vorhandenen Waldbestand, um einerseits bereits präventiv Schäden an Gebäuden bspw. durch Baumbruch deutlich zu minimieren. Andererseits erfolgt die Baugrenzenfestsetzung auch im Sinne des Naturschutzes, um am Waldrand keine zu starke Verdunkelung des Unterholzes durch Schattenwurf zuzulassen. Dennoch wird durch die Fassung des Baufeldes auf den Flächen des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEE dem notwendigen Platzbedarf, auch für den Bestand ergänzende Neubebauungen, bewusst entsprochen.

Ein Widerspruch zu den im Nachbarschaftsgesetz (NbG LSA) festgelegten Grenzabständen zum Wald, kann angesichts der im Bebauungsplan festgesetzten Abstände von fünf Metern zur Waldgrenze aktuell ausgeschlossen werden. Sinn und Zweck der Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes bestehen im Vermeiden von Unannehmlichkeiten zwischen Nachbarn, wie sie bei einer Pflanzung von Bäumen und Hecken an bzw. in der Nähe zu Grundstücksgrenzen entstehen können. Das ist aber hier nicht zu erwarten, da der Grundstückseigentümer der Gewerbeflächen und der Waldbesitzer identisch ist. Insofern obliegt es aktuell auch dem Eigentümer, die Entwicklung seines Grundstückes mit seinen Pflichten als Waldbesitzer so in Einklang zu bringen, dass bauliche Anlagen sowie ihre Teile so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben oder Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Die Regelung der Verkehrssicherung, wie vor, ist privatrechtlicher Natur und nicht Festsetzungsgegenstand eines Bebauungsplanes.

Die bereits bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung begründete Flexibilität wird somit auch auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen übertragen. Das bedeutet, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (einschließlich Fotovoltaikanlagen) und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO uneingeschränkt, auch in den Bereichen nicht überbaubarer Grundstücksflächen, zulässig sind. Dagegen sind Windenergieanlagen als Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte Höhenbegrenzung für Windenergieanlagen, welche lediglich 8,00 m die zulässige Höhe baulicher Anlagen überschreiten darf, orientiert darauf, dass es sich auch hierbei um städtebaulich integrierbare Nebenanlagen zur Erzeugung regenerativer Energien handeln soll, welche nicht mit Dominanz profilüberragend für das Orts- und Landschaftsbild in Erscheinung treten und überwiegend Eigenversorgungsfunktionen erhalten werden.

## **6.2 Flächen für Wald**

Im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Der Gehölzbestand im in Rede stehenden Bereich besitzt die Waldeigenschaft gemäß § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Der Gehölzbestand weist eine Waldbestockung überwiegend aus Schwarzkiefer auf. Diese Baumart kommt natürlich vor bzw. wird forstlich angebaut und gilt als Waldbaum (Forstpflanze).

Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass die Festsetzung von Flächen für Wald sich mit Blick auf die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung hinsichtlich des Charakters des Landschaftsbildes vereinbar zeigt. Zudem geht die Stadt davon aus, dass sich mit der Festsetzung des Gewerbegebietes die Waldfunktionen nicht signifikant nachhaltig verschlechtern werden.

Um Beeinträchtigungen möglichst zu vermeiden, orientiert sich die Baugebietsfestsetzung am Waldbestand, sodass keine Inanspruchnahme von Wald erforderlich wird. Damit kann insbesondere auch den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen werden. Für die Übergangsbereiche zwischen der öffentlichen Straße "Am Wäldchen" und Wald an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im südlichen Bereich im Übergang zur Freifläche des ehemaligen Sportplatzes in der Siedlung "Wäldchen" sollen Waldmantelgebüsche entwickelt werden. Diese können auch offene Bereiche enthalten. Die Waldmantelgestaltung soll insgesamt landschaftsgerecht und unter Verwendung standortheimischer Arten durchgeführt werden. Die vorgenannten Maßnahmen dienen nicht einem naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes (s. hierzu auch Kap. 3.3, 4.3 u. Kap. 9).

## **6.3 Verkehrsflächen**

Die bereits hergestellte Anbindung des Gewerbegebietes an die öffentliche Straße "Am Wäldchen" kann ohne signifikante Änderungen Gegenstand des Bebauungsplanes werden. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen geben entsprechend die verkehrliche Erschließungssituation wider. Sie stellen sich in ihrer Lage und Dimensionierung als geeignet dar, den zulässigen gewerblichen Nutzungskontext zu erschließen.



#### Hinweis:

Auf allen Erschließungswegen innerhalb des Plangebietes ist der Begegnungsfall LKW/LKW sicherzustellen, ggf. mit Ausweibuchten. Die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge muss im gesamten Plangebiet gegeben sein.

- öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Gewerbstandort besitzt mit der vorhandenen Grundstückszufahrt und den betrieblichen Verkehrsflächen eine leistungsfähige Verkehrsanbindung für den motorisierten Individual- und gewerblichen Verkehr an die öffentliche Straße "Am Wäldchen". Erweiterungen sind durch das beabsichtigte Nutzungskonzept nicht erforderlich.

- Fußwege/Radwege

Ein Fußweg besteht einseitig am Straßenzug "Am Wäldchen", ein separater Fahrradweg existiert nicht. Aufgrund der geringen Verkehrsbelegungen sind, auch im Ergebnis des Vollzuges des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 Änderungen der Wegesituation nicht erforderlich, um das Plangebiet direkt mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichen zu können.

- Park- und Stellplatzflächen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Mitarbeiter, Lieferanten oder Kunden erfolgt auch weiterhin auf dem Grundstück innerhalb des Baugebietes. Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen oder ähnliches werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht festgesetzt. Stellplatzflächen werden im Rahmen des Vollzuges innerhalb der Baugrundstücke des Gewerbegebietes zuzuordnen sein. Demnach besteht die städtebauliche Zielsetzung des Parkens auf privaten Grundstücksflächen.

Über diese grundsätzlichen v. g. städtebaulichen Intentionen hinausgehende Festsetzungen werden aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau mit Blick auf die vorgeprägte bauliche Situation als nicht erforderlich gesehen. Demnach sind (nicht überdachte) Stellplätze, auch als Carport-Anlagen sowie Garagen, im gesamten Baugebiet zulässig.

Unter Bodenschutzaspekten wird ferner festgesetzt, dass nicht überdachte Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Änderung der Art der Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird nicht erforderlich, sodass keine Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dafür vorzusehen sind. Die nächstgelegene Haltestelle "Rodleben Wäldchen" befindet sich ca. 500 m südlich des Plangebietes.

## 6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Eine gesicherte Ver- und Entsorgung des festgesetzten Gewerbegebietes kann über die im angrenzenden Straßenraum befindlichen Systeme erfolgen. Das Erfordernis, von diesen ausgehend, die leitungsgebundene Infrastruktur

in das Plangebiet hineinzuführen und entsprechend zu vernetzen, ist mit Blick auf die benötigten Kapazitäten für das Vorhaben objektspezifisch zu ermitteln.

Erforderlich werdende Maßnahmen sollen rechtzeitig zur Lage und zur Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Leitungsbau durch die Erschließungsträger mit den jeweiligen Medienträgern abgestimmt werden. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Leitungstrassen möglich ist.

Grundsätzlich ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" gesichert, es wird auf die Ausführungen zur Bestandssituation unter Kapitel 4.5 Stadttechnische Erschließung verwiesen.

#### 6.4.1 Be- und Entwässerung

Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Abwasserbehandlung im Bebauungsplangebiet werden zurzeit von der DHW (Deutsche Hydrierwerke GmbH Rodleben) vorgenommen. Dem Planungsträger liegt diesbezüglich eine Vereinbarung vor, welche diese Verfahrensweise bis einschließlich 03.01.2030 weiterhin aufrecht erhält. Damit ist die Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung für das vorliegende Plangebiet auf absehbare Zeit gesichert. Die Sicherung erfolgt über Baulast und könnte nach Ablauf des vorgenannten Datums auch verlängert werden.

Alternativ hierzu könnte sodann der Anschlusszwang an die öffentlichen Abwasser- und Trinkwassersysteme greifen, welches hinsichtlich der Versorgungsmöglichkeit auch durch die Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) im Planverfahren als realisierbar mitgeteilt wurde. Dementsprechend wäre eine Versorgung mit Trinkwasser auch durch die Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH (DESWA) möglich. Die Entsorgung des Schmutzwassers könnte mittels privater Pumpstation über eine Druckleitung erfolgen.

Damit besteht für den Eigentümer im Plangebiet dem Grunde nach jederzeit die Möglichkeit, sich an das öffentliche Netz anschließen zu können.

#### 6.4.2 Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll wie bislang auch direkt auf dem privaten Grundstück versickert werden. Sollten dennoch zukünftig Versickerungsanlagen erforderlich werden, ist zur Beurteilung der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) heranzuziehen. Dieser ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) abzufordern. Bei der Inanspruchnahme von Grundstücken ist für den Fall, dass Versickerungsanlagen errichtet werden sollen zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem MHGW gewährleistet ist.

### 6.4.3 Elektroenergie- und Gasversorgung

Es kann auf die Ausführungen zu den Kapiteln 4.5.3 und 4.5.4 dieser Begründung verwiesen werden.

### 6.4.4 Telekommunikation

Ergänzend zu den Ausführungen des Kapitels 4.5.5 ist darauf hinzuweisen, dass die Erschließung des Bebauungsplangebietes mit Lichtwellenleiterkabel durch die Daten- und Telekommunikations GmbH Dessau (DATEL) technisch möglich ist.

### 6.4.5 Abfallentsorgung

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau-Roßlau (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen.

Durch §§ 9, 10, 11, 12, 13 der Abfallentsorgungssatzung werden Regelungen über zugelassene Abfallbehälter, die Pflichten zu deren Vorhaltung/Bereitstellung sowie die Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege getroffen. Mit dem für die Abfallentsorgung zuständigen Eigenbetrieb Stadtpflege sind die Stellplätze der Abfallbehälter abzustimmen und ist der Vertrag über die durch die Stadt Dessau-Roßlau zu entsorgenden Abfälle abzuschließen. Verwertbare gewerbespezifische Abfälle sowie die gemäß den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung von der Entsorgung durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossenen Abfälle sind entsprechend den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG<sup>10</sup>), des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und zu den Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist als gefährlicher Abfall zu bezeichnen bzw. auszuweisen.

## 6.5 Altlasten/Ablagerungen

Der Stadt Dessau-Roßlau sind im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA bekannt. Ergeben sich ungeachtet dessen bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)<sup>11</sup> begründen, ist der Bauherr verpflichtet unverzüglich die Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde, über die getroffenen Feststellungen zu informieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise.

---

<sup>10</sup> Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

<sup>11</sup> Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

## 6.6 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)<sup>12</sup>, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden. Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit gemäß § 4 BImSchG unterliegen, befinden sich im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht.

So werden Schallemissionen von Betriebsgebäuden und Anlagen im Plangeltungsbereich auf die südlich angrenzenden Bereiche vorhandener Wohnnutzungen entlang der Straße "Am Wäldchen" Rücksicht zu nehmen haben. Andererseits kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsschutzproblematik in Bezug auf den Verkehrslärm keine Relevanz besitzt.

Zum Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde eine schalltechnische Stellungnahme<sup>13</sup>, durch den Planungsträger parallel zum Planverfahren in Auftrag gegeben. Im Ergebnis dessen ist es möglich, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zum vorsorgenden Immissionsschutz zu treffen. Resultierend kommt die schalltechnische Stellungnahme unter Beachtung der tatsächlichen bzw. plangegebenen Vorbelastungen zu einer Gliederung der gewerblichen Nutzungen im Sinne einer Lärmkontingentierung unter Anwendung der DIN 45691.

Der Bebauungsplan gibt somit über textliche Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Plangebiet Emissionskontingente ( $L_{EK}$ ) für die Tag- und Nachtzeiten vor, die nicht überschritten werden dürfen. Die vorgegebenen Emissionskontingente sind in Abhängigkeit von den vorhandenen, angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu verstehen. Die Prüfung der für die gewerblichen Anlagen festgesetzten Emissionskontingente erfolgt im Rahmen resultierender Genehmigungsverfahren nach dem Bauordnungs- bzw. Immissionsschutzrecht.

Im Genehmigungsverfahren einer Anlage muss der Nachweis erbracht werden, dass die Emissionskontingente sicher eingehalten werden. Hierbei werden zuerst aus dem Emissionskontingent mittels einer Schallausbreitungsrechnung (geometrische Ausbreitungsdämpfung) nach DIN 45691 Gl. (3) die zulässigen Immissionskontingente ( $L_{IK}$  in dB (A)) ermittelt. Dann werden die Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum (Berücksichtigung Abstand, Dämpfung, Abschirmung und Reflektionen) an den maßgeblichen Immissionsorten nach der TA-Lärm ermittelt. Die Beurteilungspegel ( $L_R$  in dB (A)) werden dann mit den Immissionskontingenten (Tag/Nacht) verglichen. Läge eine Überschreitung vor, wäre das Vorhaben/die Anlage u. U. unzulässig. Es ist zu erwähnen, dass die DIN 18005 Beiblatt 1, Teil 1, die schalltechnischen Orientierungswerte bei Gewerbegebieten mit 65 dB (A)/m<sup>2</sup> und darüber definiert.

---

<sup>12</sup> Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

<sup>13</sup> BMH Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: Schaltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen Rodleben", Stadt Dessau-Roßlau, Projekt-Nr. 18157, Stand: 24.10.2018

Auf Grund der Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme erfolgt im Bebauungsplangebiet auf Basis des § 1 Abs. 4 BauNVO die Festsetzung der Emissionskontingente sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit. Die festgesetzten Emissionskontingente stellen Obergrenzen dar, die im Hinblick auf die Rahmenbedingungen der jeweiligen Vorhabenansiedlungen nicht überschritten werden dürfen. Unter Beachtung der höchstrichterlichen Rechtsprechung (BVerwG Urt. v. 07.12.2007 – 4 CN 7/16) verweist die Stadt Dessau-Roßlau im Sinne des § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf das uneingeschränkte Gewerbegebiet des Bebauungsplanes 101-G2 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte", Teilgebiet G 2, im Bereich der Gemarkung Dessau gelegen. Die Gliederung erfolgt damit planextern im Verhältnis zu nicht eingeschränkten Gewerbegebieten im Bebauungsplan 101-G2 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte", Teilbereich G 2.

Da sich ausschließlich südlich des Bebauungsplangebietes nähergelegene schutzbedürftige Nutzungen (in ca. 100 m Entfernung) befinden, kann im Hinblick auf die Schallabstrahlung in dieser Richtung für bestimmte Richtungssektoren die Erhöhung der Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent nicht als zulässig festgesetzt werden. Dagegen erfolgt die Festsetzung der Zulässigkeit der Erhöhung der Emissionskontingente in nördliche sowie östliche bis südöstliche Richtung. Dieser Richtungssektor wird, wie in der schalltechnischen Stellungnahme aufgezeigt, in den Bebauungsplan in Verbindung mit einer ergänzenden textlichen Festsetzung aufgenommen.

Die Schalltechnische Stellungnahme ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

## **6.7 Baugrund**

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Daher wird empfohlen, bei neuen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und im Ergebnis der Baugrundsituation die angetroffenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

## **6.8 Kampfmittel**

Entsprechend der intensiven Vornutzung im Umfeld des Plangebietes sowie der Nähe zum Hafen sind Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die nächste Polizeidienststelle, die Stadtverwaltung Dessau-Roßlau und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen und der Absicht, diese grundsätzlich weiterhin zu nutzen, bestehen für das Plangebiet keine generellen Bedenken für die Durchführung von weiteren Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vorstehende Ausführungen einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

## 6.9 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundschutz für die Zeit von 2 Stunden.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundschutzes an Löschwasser ist durch die Stadt Dessau-Roßlau bereit zu stellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Berufsfeuerwehr der Stadt Dessau-Roßlau abzustimmen.

Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen, zu kennzeichnen und nach (Wieder-)Inbetriebnahme durch die Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA<sup>14</sup>).

## 7. FLÄCHENBILANZ

|   |         |          |
|---|---------|----------|
| Gesamtfläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" | 3,04 ha | 100,00 % |
| Gewerbegebiet, eingeschränkt, GEe   | 0,92 ha | 30,26 %  |
| Verkehrsflächen, öffentlich   | 0,04 ha | 1,32 %   |
| Flächen für Wald  | 2,08 ha | 68,42 %  |

## 8. PLANVERWIRKLICHUNG

### Allgemein gilt für alle vorstehend benannten baulichen Entwicklungen:

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes von Kurzumtriebsplantagen und gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

---

<sup>14</sup> BauO LSA – Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbebestandort am Wäldchen in Rodleben" festgesetzten Baugebiete und Flächen gelten nachfolgende Ausführungen:

- Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des archäologischen Kulturdenkmals "Urgeschichtliche Besiedlung". Darüber hinaus bestehen aus Sicht der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie aufgrund der topographischen Lage und der naturräumlichen Gegebenheiten (Bodenqualität, Gewässernetz, klimatische Bedingungen), der zahlreichen archäologischen Kulturdenkmale im Untersuchungsraum, sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen in Kombination mit oben stehender Siedlungsregion begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen archäologische Funde und Befunde zutage kommen werden. Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Kulturdenkmale (Baudenkmale und Denkmalbereiche) gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vorhanden, ebenso nicht in der unmittelbar angrenzenden Umgebung.
- Im Plangebiet befinden sich Grenzeinrichtungen (Grenzmarken), welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeiten zerstört werden können. In diesem Zusammenhang ist auf die Regelungen nach §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert am 18.10.2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510) zu verweisen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o. a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden. Der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger hat dafür zu sorgen, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.
- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG<sup>15</sup> eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und ein Lageplan beizufügen.
- Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass der Investor die Verkehrssicherungspflicht für die angrenzenden Waldflächen übernimmt. (Hinweis der Stadt: Die Regelung der Verkehrssicherungspflicht ist privatrechtlicher Natur und sollte dahingehend ausgestaltet werden, dass der Grundstückseigentümer der Baugrundstücke des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE potenziell angrenzende Waldeigentümer von der Verkehrssicherungspflicht freistellt.)

---

<sup>15</sup> WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)



## **8.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes**

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

## **8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes**

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

## **8.3 Kosten**

Sowohl das Planverfahren als auch zusätzlich erforderlich werdende Erschließungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer und Antragssteller auf Einleitung des Planverfahrens getragen.

## **8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens<sup>16</sup>**

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

- Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

in Betracht.

## **8.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

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

# **9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

## **9.1 Umweltauswirkungen/Natur und Landschaft**

### Naturraum / Landschaftsbild

Mit der aktuellen Planung wird im Wesentlichen der Umfang der bestehenden Bebauung mit kleinräumigen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Die vorhandenen Waldbereiche werden nicht mit Bauflächen "überplant", womit Eingriffe in das aktuelle Landschaftsbild vermieden werden. Ebenso trifft der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 Festsetzungen zur Höhenentwicklung, mit denen eine veränderte Raumwirkung bzw. Fernwirkung durch das Übertreten der Bäume durch Baukörper im Wesentlichen verhindert wird. Im Gegensatz zur Ursprungsplanung des Vorhabenbezogenen

---

<sup>16</sup> Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

Bebauungsplanes Nr. 41 kommt es damit nicht zu nachteiligen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

### Mensch

Das hier möglicherweise von zukünftigen Immissionen - wahrscheinlich in erster Linie Schall – betroffene Wohngebiet der Siedlung "Wäldchen" befindet sich in ca. 100 m Entfernung in südlicher Richtung. Erhebliche stoffliche Immissionen, Stäube, Erschütterungen oder sonstige Auswirkungen zukünftiger gewerblicher Nutzungen auf den Menschen sind aufgrund der Typik der Angebotsplanung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung grundsätzlich auf dieser Ebene nicht abschließend zu beurteilen, unterliegen aber immer entsprechenden Genehmigungspflichten der Fachgesetzgebung. Im hiesigen Fall besteht bereits Kenntnis über die Art der zukünftigen Nutzung, für die menschliche Gesundheit relevanten Immissionen sind am ehesten durch Lärmeinwirkungen bzgl. der in der Nähe befindlichen Wohnnutzungen zu erwarten.

Zur Beurteilung der aktuellen und der zukünftigen schalltechnischen Situation, die mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 vorbereitet wird, wurde eine gutachterliche Stellungnahme verfasst, die den Wohnhäusern an der Straße "Am Wäldchen" den Status eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zuschreibt, für das insbesondere während der Nachtstunden von 22:00 – 06:00 Uhr eine besondere Ruhebedürftigkeit und damit einhergehende Schutzansprüche bestehen.

Weiterhin war es Auflage der Stadt Dessau-Roßlau, dass mit der zukünftigen Nutzung das sog. Irrelevanz-Kriterium einzuhalten ist, d. h. es darf nicht zu einer immissionsrechtlich relevanten Geräuschbelastung für die nächstgelegene Wohnbebauung kommen. Dies ist gemäß TA Lärm der Fall, "wenn der Teilschallpegel der zu beurteilenden Zusatzbelastung den für den Bereich der schutzbedürftigen Nachbarflächen maßgeblichen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet"<sup>17</sup>.

Um dies zu gewährleisten, schlägt der Schallgutachter vor, das Gewerbegebiet dahingehend einzuschränken, dass die zulässigen Emissionskontingente tags mit 64 dB(A) und nachts mit 49 dB(A) festgesetzt werden. Für die in der Nähe befindliche Wohnnutzung wird ein entsprechender Richtungssektor definiert, in dem das zulässige Zusatzkontingent auf 1 dB(A) beschränkt wird, womit keine wesentlichen zusätzlichen Lärmeinwirkungen entstehen können. Anhand dieser Auflagen ist lt. Gutachten eine gewerbliche Nutzung besonders während der Nachtzeit nur innerhalb der Betriebsgebäude möglich.

### Fläche

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 setzt weniger zulässige Versiegelung als der ursprüngliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 fest, insgesamt rd. 0,55 ha (GRZ 0,6). Damit wird im Wesentlichen der aktuelle Bestand abgesichert, zulässig ist demnach die Bebauung/Versiegelung von weiteren rd. 700 m<sup>2</sup> Grundfläche. Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die im Gesetz benannten Anlagen zulässig. Dennoch werden zukünftige Flächenzugriffe und damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und Funktionen des Naturhaushaltes sowie der Umweltschutzgüter damit weitgehend vermieden.

---

<sup>17</sup> BMH Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: Schaltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen Rodleben", Stadt Dessau-Roßlau, Projekt-Nr. 18157, Stand: 24.10.2018, S. 7

### Boden- und Wasserhaushalt

In Anbetracht der nur geringfügigen Zunahme der Versiegelungsrate sind für das Plangebiet insgesamt keine Beeinträchtigungen der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen zu erwarten.

### Klima/Luft

In Anbetracht der nur geringfügigen Zunahme der Versiegelungsrate und da von der zukünftigen Nutzung nach jetzigem Kenntnisstand keine relevanten Luftverunreinigungen ausgehen werden, sind für das Plangebiet insgesamt keine Beeinträchtigungen der Klimafunktionen oder der Luftgüte zu erwarten. Die Klimafunktionen und die Wirksamkeit des Waldes im Hinblick auf Immissionsschutz und Lufthygiene sind nicht betroffen.

### Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität

Der im Plangebiet vorhandene Wald i. S. d. Waldgesetzes wird erhalten und soll durch entsprechend festgesetzte Maßnahmenflächen durch die Anlage von Waldmantelgebüschern aufgewertet werden. Waldumbaumaßnahmen im Bestand sind nach Auskunft der unteren Forstbehörde in Anbetracht des (jungen) Bestandsalters nicht sinnvoll und sollten daher vorerst unterbleiben. Die aus standortheimischen Gehölzen aufzubauenden Waldmantelgebüsche dienen der Strukturanreicherung und Biotopaufwertung, was insbesondere den Gebüschbrütern zugutekommt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde mit Stand Oktober 2018 eine artenschutzfachliche Stellungnahme bzgl. der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens verfasst. Der Standort wurde vom Gutachter in Augenschein genommen, anschließend wurde eine Potenzialanalyse und Bewertung möglicher Artenvorkommen hinsichtlich zukünftiger – durch die Planung ausgelöster – Konflikte mit den Schutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes vorgenommen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht berührt oder verletzt werden.

Hinsichtlich möglicher Artenschutzrelevanz hat der Gutachter die vorhandenen Gebäude untersucht, wobei keine Nester oder Fledermausquartiere festgestellt wurden.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen mit Habitatpotenzial werden von den Bauflächenfestsetzungen nicht berührt oder beeinträchtigt. Die Gebäude innerhalb der Bauflächen bieten derzeit keine Quartiers-, Brut oder Nistmöglichkeiten; geeignete Höhlenbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die innerhalb des Waldes bestehenden Offenlandflächen mit Habitateignung für Zauneidechse und Glattnatter werden nicht "überplant" oder durch die geplante Nutzung beeinträchtigt. Mit der Festsetzung von Pflegemaßnahmen für die vorhandenen Sandmagerrasen können diese geschützten Biotope dauerhaft erhalten werden.

### Kompensationsmaßnahmen

Für den hiesigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 besteht gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BauGB keine Ausgleichspflicht für Eingriffe i. S. d. BNatSchG. Die

bei Durchführung der Waldmantelentwicklung i. S. v. Aufwertungsmaßnahmen erreichten Biotopwertpunkte können zur Kompensation von Eingriffsfolgen anderer Vorhaben zu Verfügung gestellt und entsprechend zugeordnet werden. Die Maßnahmenflächen umfassen rd. 0,18 ha, auf denen gemäß LSA-Modell<sup>18</sup> eine Aufwertung im Umfang von 18.000 Biotopwertpunkten geschaffen werden kann.

| Fläche | Gemarkung | Flur | Flurstück | Forstfläche        | Ausgangssituation |      |    |    | Kompensationsmaßnahme |      |    | WST<br>BW/PW | Fläche |       | KP<br>max. |
|--------|-----------|------|-----------|--------------------|-------------------|------|----|----|-----------------------|------|----|--------------|--------|-------|------------|
|        |           |      |           |                    | Bestand           | Code | BW | PW | Bestand               | Code | PW |              | in ha  | in m² |            |
| 1.     | Rodleben  | 3    | 139 / 9   | westlich (75x8 m)  | Reinbestand       | XY   | 10 | 3  | Waldrand              | WAR  | 20 | 10           | 0,06   | 600   | 6.000      |
| 2.     | Rodleben  | 3    | 139 / 9   | südlich (120x10 m) | Reinbestand       | XY   | 10 | 3  | Waldrand              | WAR  | 20 | 10           | 0,12   | 1.200 | 12.000     |
| Summe  |           |      |           |                    |                   |      |    |    |                       |      |    |              | 0,18   | 1.800 | 18.000     |

Aufwertungspotenzial gemäß der unteren Forstbehörde Stadt Dessau 10/2018: Eingriffs- /Ausgleichsbilanz nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Rd. Erl. V. 16.11.2004, zuletzt geändert durch Rd.Erl. v. 12.03.2009), redaktionell geändert. (BW = Bestandswert, PW = Planwert, WST = Wertpunktesteigerung, KP = Kompensationspunkte)

## Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung hat naturschutzfachliche Bedeutung hauptsächlich durch den hohen Freiflächenanteil, der zum Großteil aus Wald besteht. Hingegen ist der Anteil der übrigen Vegetationsflächen innerhalb des Baugebietes anthropogen stark überformt, es handelt sich um Rasen und kleinflächige Zieranlagen im Umfeld der zur Wiedernutzbarmachung vorgesehenen leerstehenden baulichen Anlagen.

Relevante streng und/oder besonders geschützte Arten, für die die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG gelten oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Im "überplanten" Bereich der festgesetzten Baufläche sind keine relevanten Arten vorhanden, die im Wald befindlichen geeigneten Habitatstrukturen und Biotope werden nicht beeinträchtigt.

Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine unverhältnismäßige Verschlechterung des aktuellen Zustandes der Umweltgüter. Der vorhandene Wald bleibt erhalten und kann durch Entwicklungsmaßnahmen für eine naturnahe Waldrandgestaltung aufgewertet werden. Die Freiflächenanteile, die gemäß den festgesetzten Bauflächen zusätzlich in Anspruch genommen werden können, haben nur ein geringes Ausmaß. Betroffen sind bereits anthropogen überprägte Flächen, die hinsichtlich ihrer Biotopausstattung keine besondere Bedeutung haben, leicht ersetzbar wären und in großem Umfang auch in der Umgebung vorzufinden sind. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden.

Mit gravierenden Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist bedingt durch die Vorprägung und Nutzung und das geringe Ausmaß nicht zu rechnen.

Erhebliche zusätzliche Emissionen, die sich nachteilig auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse der nächstgelegenen Wohnnutzungen auswirken werden, sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht zu erwarten. Um dem vorbeugend entgegenzuwirken, Lärmeinwirkungen für die nächst gelegene Wohnbebauung betreffend, werden für die gewerbliche Nutzung maximale Immissionswerte festgesetzt, die einzuhalten sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

<sup>18</sup> Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Rd. Erl. V. 16.11.2004, zuletzt geändert durch Rd.Erl. v. 12.03.2009)

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Die Biotopwertverbesserungen, infolge der für den Waldrand vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen, können als Biotopwert-Guthaben verrechnet und für andere Vorhaben zur Verfügung gestellt/zugeordnet werden.

## **9.2 Wirtschaft**

Die Wiedernutzbarmachung eines leerstehenden Gewerbstandortes schafft in der Stadt Dessau-Roßlau neue Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und stärkt die Funktion des bedeutsamen Gewerbstandortes im Bereich der Hydrierwerke mit dem Hafen Rodleben. Zudem wird mit Überplanung des bislang rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das gewerbliche Nutzungsspektrum erweitert, im Sinne eines zukunftsfähigen Gewerbegebietes.

## **9.3 Ortsbild**

Nennenswerte Veränderungen im Erscheinungsbild im Bereich des Gewerbegebietes nördlich der Siedlung "Wäldchen" werden durch den Bebauungsplan nicht erwartet. Durch den vorhandenen Wald tritt das Gewerbegebiet deutlich in den Hintergrund, wie bereits in der Bestandssituation wahrnehmbar. Demnach werden nur geringfügige Änderungen des Ortsbildes zu erwarten sein, da die Einsehbarkeit des Baugrundstückes, ausgehend von öffentlichen Straßen, auch mit Vollzug des Bebauungsplanes der Innenentwicklung in den unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten unverändert stark eingeschränkt ist.

Mit der Festsetzung einer Maßnahme zur Waldmantelgestaltung, angrenzend an die Straße "Am Wäldchen" sowie nach Süden, soll eine gestufte Ansicht des Waldrandes geschaffen werden. Deren Umsetzung ist jedoch nicht zwingend aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes heraus erforderlich. Vielmehr kann diese Maßnahme im Rahmen von Kompensationserfordernissen anderer Vorhaben aufgegriffen werden.

## **9.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

Mit der Wiedernutzbarmachung eines gewerblich vorgeprägten Standortes, sind keine neuen unverhältnismäßigen Belästigungen/Beeinträchtigungen der Bevölkerung zu erwarten. Der festgesetzte, vom eigentlichen Siedlungsbereich durch Wald getrennte Nutzungskontext vorliegenden Bebauungsplanes in gewerblicher Hinsicht, bietet die Gewähr dafür, dass auch in der umgebenen Landschaft keine nennenswerten Beeinträchtigungen mit Blick auf die zukünftig ausgeübten Nutzungen erfolgen werden.

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des Gewerbstandortes werden dessen Wiedernutzbarmachung und eine zeitgemäße Entwicklungsperspektive gesichert. Damit wird im vorliegenden städtebaulichen Kontext vermieden, dass Orte mit Leerstand und Unansehnlichkeit die Qualität der Ortslage verschlechtern, insbesondere als Ortsauftakt zur Siedlung "Wäldchen". Mit der planungsrechtlichen Neuordnung, die auf eine nutzungsseitige Aufwertung des Standortes zielt, ist der Fortbestand des Gewerbegebietes als gestärkt anzusehen.

Damit sind wahrnehmbar zusätzliche Belastungen für die Bevölkerung aus der Verwirklichung dieses Vorhabens nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die in der Summe nicht zu erwartenden gleichstellungsrelevanten Auswirkungen.

## **9.5 Städtischer Haushalt**

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren zunächst absehbar nicht, da erforderliche Erschließungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren sind. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbau durch die Stadt Dessau-Roßlau selbst.

## II. VERFAHRENSVERMERK

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste der Stadt Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 13.03.2020

.....  
Planverfasser

### Anhang:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" der Stadt Dessau-Roßlau, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbH, Garbsen, Nr. 18157, Stand 24.10.2018
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben B-Plan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand: 24.10.2018