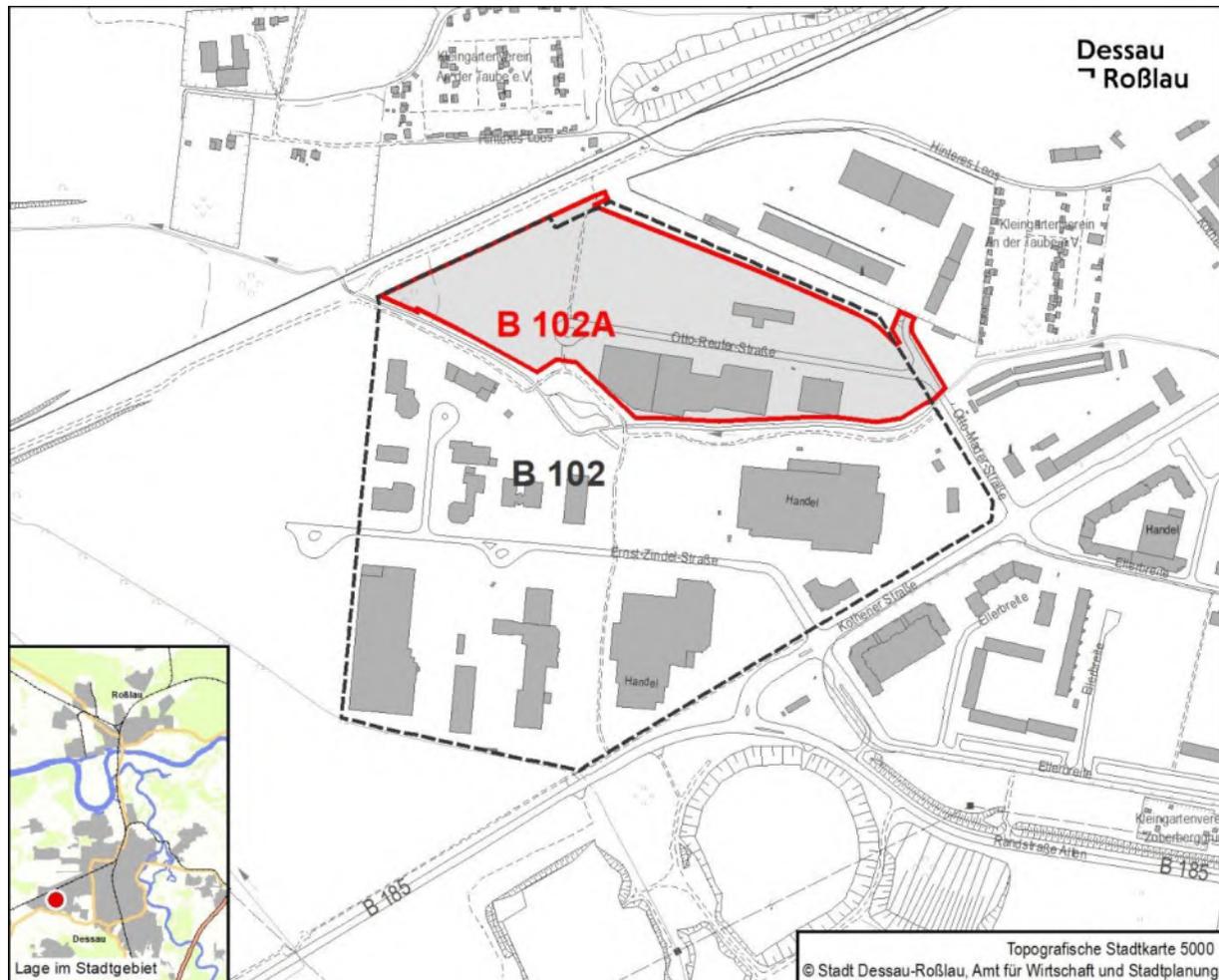


Dessau
Roßlau



STADT DESSAU-ROSSLAU Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West"

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

Dessau-Roßlau, den 04.07.2024

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 13.06.2018 beschlossen, den Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A „Gewerbegebiet West“ im Ortsteil Alten gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Das ca. 7,02 ha große Plangebiet des Änderungsbebauungsplans Nr. 102 A liegt im Südwesten der Stadt Dessau-Roßlau im Stadtbezirk Alten. Das ursprünglich für vielfältige Gewerbebetriebe gedachte Plangebiet entlang der Otto-Reuter-Straße hat sich als Standort zweier Schwerpunktnutzungen entwickelt. Es befinden sich hier eine Zustellbasis der Deutschen Post/DHL sowie das Betriebsgelände der Octapharma-Gruppe.

Zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Unternehmensstandortes der Octapharma Dessau GmbH sollen mittels Verlagerung bzw. Aufhebung von öffentlichen Verkehrsflächen möglichst zusammenhängende gewerbliche Bauflächen entstehen, welche die funktionale und technologische Verknüpfung der einzelnen Bereiche ungehindert ermöglichen. Hierzu sind größtmögliche Baufenster und Vernetzungen der Produktionsbereiche erforderlich.

Die geltenden Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes bieten hierfür keine ausreichenden Möglichkeiten. Die derzeit gültigen Festsetzungen zu Baufenstern und öffentlichen Wegeführungen verhindern eine zusammenhängende bauliche Weiterentwicklung. Die vorhandene Kleinteiligkeit sowie die Zerschneidung der Gewerbeflächen durch die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen sollen aufgehoben werden. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Entwicklung der Gewerbefläche zu gewährleisten, sollen auch die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Bauhöhe und zu überbaubaren Grundstücksflächen angepasst sowie die Grünflächen neu bestimmt werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung (UP) ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Die voraussichtlichen Auswirkungen des Änderungsbebauungsplans „Gewerbegebiet West“ der Stadt Dessau-Roßlau waren Gegenstand der Umweltprüfung. Der Inhalt der Umweltprüfung wird u.a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne der Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,

- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Fachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Ziel der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich möglicher negativer Auswirkungen zu berücksichtigen. Bei der Umweltprüfung steht eine flächenbezogene Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Vordergrund. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

Im Plangebiet selbst werden keine Flächen des **Schutzgutes Boden und Fläche** in Anspruch genommen, welche nicht bereits vorgeprägt oder planungsrechtlich gesichert sind. Die Änderungen des Bebauungsplans beziehen sich im Wesentlichen auf die Neuordnung der Verkehrsflächen und Leitungsrechte innerhalb des Plangebiets. Für den Neubau von Gebäuden sowie für die verkehrliche und medientechnische Erschließung ist von einer weitgehenden Veränderung der Bodenstruktur insbesondere durch Versiegelung auszugehen. Bodenfunktionen wie z. B. Lebensraum- oder Filter- und Pufferfunktionen sind bei diesen Flächen nicht mehr vorhanden. Die oberste, humose Bodenschicht als wichtigster Träger der Vegetation und durchsetzt mit aktivem Bodenleben wird abgeräumt, der Unterboden wird für Fundamente oder Verkehrsflächenunterbau ausgekoffert und im Einzelfall wird nicht tragfähiger Untergrund ausgetauscht. Planflächen mit sehr hohem Konfliktpotenzial (Stufe 5) sind aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes grundsätzlich schützenswert und nicht für Eingriffe (Versiegelung, Bebauung, Abbau, bodenfunktionsbeeinträchtigende und großflächige Kompensationsmaßnahmen) vorzusehen, während Böden mit Bewertungsergebnissen von 3 und geringer aus Bodenschutzsicht als Standort für entsprechende Vorhaben akzeptabel wären. Flächen mit einer Bewertung von 4 sind nicht von vornherein aus bodenschutzfachlicher Sicht auszuschließen, jedoch auch nicht zu favorisieren. Demensprechend sind bauliche Nutzungen vorzugsweise an Standorten mit mittlerem bis sehr geringen Konfliktpotenzial unterzubringen. Dies ist vorliegend der Fall, da der Großteil der in Anspruch genommenen Flächen ein sehr geringes bis mittleres Konfliktpotenzial in den betrachteten Bodenfunktionen aufweist.

Eine direkte Beeinträchtigung für das **Schutzgut Wasser** (Alttaube) ist durch das aktuelle Planungsvorhaben nicht zu erwarten. Im Vergleich zur Bestandssituation wird der Grad der Versiegelung zukünftig deutlich erhöht. Grundsätzlich stehen daher Flächen in einem geringeren Umfang für die Grundwasserneubildung über die belebte Bodenpassage zur Verfügung.

Negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima und Luft** entstehen durch die Zunahme von Versiegelung und dadurch Verminderung des Feuchtigkeitsgrades der Luft und damit die Zunahme der Staubbelastung sowie durch den Verbau klimatisch wirksamer Ausgleichsräume bzw. Luftaustauschbahnen.

Teilweise negative Auswirkungen auf das **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt** entstehen im Wesentlichen durch den Verlust der im Plangebiet bestehenden Habitatfunktionen und durch Rodung von Gehölzen sowie Überbauung von Ruderalfluren. Unter Annahme des „Worst Case“ ergeben sich vorhabenbedingt keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG, welche nicht unter Berücksichtigung und Umsetzung der genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen vermieden bzw. ausgeglichen werden.

Auswirkungen auf das **Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung** bestehen kaum. Das Vorhaben fügt sich in dem umliegenden Landschaftsbild weitestgehend ein, da sich angrenzend ebenfalls Gewerbeflächen befinden. Die Grünfläche wird nicht zur Naherholung genutzt. Dadurch besteht auch hier keine Beeinträchtigung im Falle der Überbauung. Die Bahntrasse im Westen des Plangebiets zerschneidet die Landschaft und schafft somit eine städtebauliche Zäsur. Der Verlust oder die Überprägung von landschafts- oder ortsbildprägenden und kulturhistorisch bedeutenden Landschaftsausschnitten und -elementen ist durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit** in Bezug auf die Erholungsfunktion sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung gem. DIN 45691 werden die von den geplanten Baugebieten ausgehenden Geräuschemissionen so begrenzt, dass die Summe aller Gewerbelärmeinwirkungen aus den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets (Planwerte) nicht zu Überschreitungen der jeweiligen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm führt. Bei dieser Vorgehensweise wird im Bebauungsplan eindeutig geregelt, welche Gewerbelärmeinwirkungen Vorhaben in den in den kontingentierten Gebieten an den nächstgelegenen stöempfindlichen Nutzungen in der Umgebung verursachen dürfen. Durch welche baulichen oder organisatorischen Maßnahmen die Einhaltung der zulässigen Immissionskontingente sichergestellt wird, ist im Baugenehmigungsverfahren für das konkrete Bauvorhaben nachzuweisen.

Bezüglich Auswirkungen auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** ist zu sagen, dass der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplans im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DenkmSchG LSA liegt. Es handelt sich um eine bronzezeitliche Siedlung. Der Denkmalcharakter ist durch Teildokumentation nachgewiesen. Das Denkmal ist als Zeuge geschichtlicher und siedlungshistorischer Entwicklung von öffentlichem Interesse. Siedlungen geben Aufschluss über Lebens- und Wirtschaftsweise vergangener Kulturen. Ggf. geben sie auch Hinweise auf die Sozialstruktur menschlicher Gemeinschaften in früheren Zeiten.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Verfahrensschritte zur Beteiligung der zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" der Stadt Dessau-Roßlau waren wie folgt:

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans gem. § 4 Abs. 1 BauGB von 09. Juli 2018 bis 03. August 2018
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Änderungsbebauungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB von 09. Juli 2018 bis 03. August 2018
- Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans gem. § 4 Abs. 2 BauGB von 08. August 2022 bis 09. September 2022
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Änderungsbebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB von 08. August 2022 bis 09. September 2022
- Eingeschränkte erneute Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 07.07.2023 bis 25.07.2023

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Die Octapharma Dessau GmbH teilte mit, dass die geplante Sicherung der Fläche „GFL2“ für eine Mittelspannungsleitung nicht mehr benötigt wird. Die vorliegende Stellungnahme wurde berücksichtigt, indem der Planentwurf zum Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A im Hinblick auf die Lage der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) geändert worden ist. Die Fläche GFL 2 ist entfallen, dafür wurden die Flächen GFL 2a am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs und die Fläche GFL 2b am nördlichen Rand eingefügt.
- Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie – Abt. Bodendenkmalpflege sowie die Untere Denkmalschutzbehörde gaben den Hinweis, dass sich im Vorhabengebiet archäologische Kulturdenkmale (Siedlungen – Bronzezeit) gem. § 2 DenkmSchG LSA befinden. Der diesbezügliche Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.
- Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation hat auf einen fehlenden Erlaubnisvermerk bei der Benutzung von Luftbildern und der Liegenschaftskarte hingewiesen. Dem Hinweis wurde gefolgt, indem der Urheberrechtsschutz und die Quellenangabe auf der Planzeichnung, der Liegenschaftskarte und Luftbildern ergänzt wurde.
- Die Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH der Stadtwerke Dessau hat verschiedene Anforderungen im Zusammenhang mit Trink- und Abwasserleitungen sowie der Zugänglichkeit zu ihren Anlagen festgelegt. Dazu gehören die Breiten der Leitungsrechte, die Sicherstellung der Zugänglichkeit mit schwerem Gerät, Schutzstreifen für Leitungen in Straßengrundstücken und die Neuorganisation der Löschwasser- und Trinkwasserversorgung bei Straßenumbauten. Daraufhin wurden die Leitungsrechte im Bebauungsplan angepasst und die Sicherung der Leitungen erfolgte über die Festsetzungen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL). Diese Leitungen besitzen Bestandsschutz, die durch das Leitungsrecht gesichert sind. Auch die Daten- und Telekommunikationstechnik-GmbH forderte eine Freihaltetrasse von 2 Metern bezüglich der Glasfaserkabel. Auch diese Leitung wird durch das GFL im Bestand gesichert.

- Die Fachämter Öffentliche Sicherheit und Ordnung und Brand,- Katastrophenschutz und Rettungsdienst haben folgende Auflage auferlegt: Es muss eine neue Wendeanlage am Ende der Otto-Mader-Str. errichtet werden. Diese muss für Feuerwehreinsatzfahrzeuge befahrbar sein. Zudem hat das Fachamt Öffentliche Sicherheit und Ordnung die Erschließung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche für die Anlieger der Otto-Reuter-Str. vertraglich abzusichern gefordert. Im Erschließungsvertrag zwischen der Octapharma GmbH und der Stadt (Tiefbauamt) wird geregelt, dass die Einziehung der Otto-Reuter-Str. erst nach Fertigstellung der neuen Wendeanlagen erfolgen wird, sowie die künftigen Regelungen zur Absicherung der Erschließung der Anlieger.
- Die Stellungnahme des Brand- und Katastrophenschutzes beinhaltet die Gewährleistung des Brandschutzes. Die ungehinderte Zufahrt zum/vom Neubau Octapharma sowie die Löschwasserversorgung sind gewährleistet und in der Begründung des Bebauungsplans dementsprechend aufgenommen.
- Das Amt 61 Wirtschaftsförderung und Innovationsservice wies darauf hin, dass die Erhaltungsfestsetzungen von zwei Bäumen im Bereich der zukünftigen Wendeanlage Otto-Reuter-Str. / Otto-Mader-Str. der Errichtung einer normgerechten Verkehrsanlage entgegenstehen. Diese sei jedoch überaus wichtig für die verkehrliche Erschließung des Gesamtareals und die Umsetzung der Bauleitplanung. Die Erhaltungsfestsetzungen zu den Bäumen wurden in der Planzeichnung korrigiert. Ebenso erfolgte eine Anpassung der ausgewiesenen Verkehrsflächen für die künftige Wendeanlage am Ende der Otto-Mader-Straße.
- Aus Sicht des Fachamts 66 Tiefbauamt gab es keine Einwände jedoch Korrekturbedarf zu den Planungsabsichten. Zum einen muss die Gewässerbezeichnung von „Tauben“ in „Alttauben“ korrigiert werden und zum anderen muss präzisiert werden, für welche Flüsse das Hochwasserszenario HQ200 (Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) gilt. Die Begründung wurde dementsprechend angepasst und präzisiert.
- Die Untere Bodenschutzbehörde des Fachamts 83 Umwelt- und Naturschutz wies darauf hin, dass ihre Hinweise und Forderungen zum Bodenschutz im früheren Beteiligungsverfahren nicht angemessen berücksichtigt und Kritikpunkte zur Bewertung und Auswirkungen auf den Boden nicht überarbeitet wurden. In der Begründung und im Umweltbericht zum Änderungsbebauungsplan wurden die Ausführungen zum Schutzgut Boden nochmals überprüft und redaktionell mit Bezug auf das Bodenfunktionsbewertungsverfahren des LAU überarbeitet.
- Die Untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, die Kompensationsmaßnahmen in geeigneter Weise darzustellen und festzusetzen. Diesem Hinweis wurde gefolgt. Die Kompensationsmaßnahmen wurden sowohl auf der Planzeichnung dargestellt, im Umweltbericht beschrieben und vertraglich gesichert.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

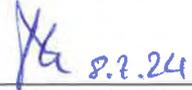
Da bereits der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 102 "Gewerbegebiet West" für das Plangebiet vorliegt, wird davon ausgegangen, dass keine anderweitige Planungsmöglichkeit ernsthaft in Betracht kommt. Als einzige Alternative verbleibt somit eine Nichtdurchführung der vorgesehenen gewerblichen Bebauung und damit die Beibehaltung der heutigen Nutzung. Alternativ müsste sich das betreffende Unternehmen großflächige Liegenschaften außerhalb des Plangebiets im Außenbereich sichern mit der Tendenz einer weiteren Zersiedlung.

Dessau-Roßlau, den 2.7.24



Ingolf Schmidt
Amtsleiter

Stadt Dessau-Roßlau
Amt für Wirtschaft und Stadtplanung

Sb Städtebau, SG 1	Sb Verfahrensverwaltung
 Katrin Neumann	 Julian Thiemig