



## **Bebauungsplan Nr. 130**

### **„Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“**

#### **1. Änderung**

8. Dezember 2006

Auftraggeber:



Stadt Dessau  
Dezernat VI - Stadtplanungsamt  
Wörlitzer Platz 2  
06844 Dessau  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61  
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61  
E-Mail: [stadtplanung@dessau.de](mailto:stadtplanung@dessau.de)

Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. Detlef Friedewald  
Telefon: 03 40/ 2 04 - 18 61

Auftragnehmer:



HALLE-PROJEKT  
Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel  
Schülerhof 12  
06108 Halle/Saale  
Telefon: 03 45 / 51 24 303  
Telefax: 03 45 / 51 24 379  
E-Mail: [christine.gabriel@halle-projekt.de](mailto:christine.gabriel@halle-projekt.de)

Autor: Frau Dipl.-Ing. Carina Lippert  
Telefon: 03 45 / 51 24 323

Stand der Planung: Satzungsfassung

Bearbeitungsbeginn: November 2005

Bearbeitungsende: 8. Dezember 2006

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Änderung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation und Planverfahren</b>	<b>6</b>
3.1.	Planungsrechtliche Situation	6
3.2.	Planverfahren	8
<b>4.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept und Planungsalternativen</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>11</b>
6.1.	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	11
6.2.	Grünordnung	12
6.3.	Verkehrerschließung	12
6.4.	Immissionsschutz	12
6.5.	Örtliche Bauvorschriften	16
6.6.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	17
<b>7.</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>
<b>10.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung</b>	<b>18</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 der Stadt Dessau Gebietsbezeichnung: „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“**

#### **1. Erfordernis der Änderung**

Der Bebauungsplan Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“ ist seit dem 27.11.2004 rechtswirksam.

Die Fläche des Bebauungsplanes ist Bestandteil des historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbegebiets entlang der Bahnlinie Dessau - Leipzig und befindet sich südwestlich des Innenstadtbereiches der Stadt Dessau.

Ziel der damaligen Planung war es, den Erhalt der Unternehmen am Standort zu sichern und für die beräumten Flächen der ehemaligen Gärungschemie Rahmenbedingungen für weitere Ansiedlungen, unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 5 BauGB, der Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, aufzuzeigen.

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der unmittelbaren Benachbarung zwischen Gewerbeflächen und der an das Bebauungsplan-Gebiet angrenzenden Wohnbebauung handelt es sich hier um eine Gemengelage mit den daraus resultierenden Immissionskonflikten, insbesondere des Schallschutzes. Diese Problematik wurde im rechtswirksamen Bebauungsplan über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) planungsrechtlich einer Lösung zugeführt. Dies erfolgte jedoch unter Berücksichtigung der damals vorhandenen Rahmenbedingungen. So wurden bei der Kontingentierung der IFSP insbesondere auch bestehenden Gebäude als „Schirm“ berücksichtigt. Dabei handelte es sich um das Kulturhaus in der Johann-Meier-Straße und um das Gebäude des Heizkraftwerkes. Die Berücksichtigung als Abschirmung war erforderlich, da aufgrund der genehmigten Nutzungen, des Kulturhauses u. a. als Diskothek und des Kraftwerkes, überdurchschnittlich hohe IFSP für diese Teilgebiete festgesetzt werden mussten und nur somit die Orientierungswerte nach DIN 18005 an den schutzwürdigen Nutzungen eingehalten werden konnten.

Planungsrechtlich gesichert wurde der Erhalt des Kulturhauses über die Ausweisung als „Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“. Basis hierfür bildete die Denkmalliste der Stadt Dessau. Da ein denkmalgeschütztes Gebäude nicht ohne weiteres abgerissen werden kann, war diese Vorgehensweise im Interesse der besseren Vermarktbarkeit der Flächen gerechtfertigt, zumal auch für die westliche Fläche hinter dem Kulturhaus durch die Berücksichtigung des Kulturhauses als Abschirmung höhere IFSP festgesetzt werden konnten.

Im Jahr 2001 wurde das ehemalige Kulturhaus bei einem Großbrand im Inneren erheblich beschädigt, so dass eine Nutzung des Gebäudes nicht mehr möglich ist und ein Abrissantrag gestellt wurde. Im Januar 2005 wurde der Abriss durch das Landesverwaltungsamt, Obere Denkmalschutzbehörde, genehmigt. Damit entfallen die Voraussetzungen für die, im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzten IFSP in den Teilgebieten 1.1 (abschirmende Wirkung) und 1.2 (Nutzung als Diskothek). Bei einer vollen Ausnutzung der festgesetzten IFSP kann es nach dem Abriss zu einer Überschreitung der Richtwerte an der vorhandenen Bebauung Ostseite Johann-Meier-Straße kommen. Dies könnte zu Schadenersatzforderungen gegenüber der Stadt führen. Dies soll mit der Änderung des Bebauungsplanes verhindert werden. Um mögliche Schadenersatzforderungen auch bis zum Inkrafttreten der 1. Änderung zu verhindern, wurde über die Teilgebiete 1.1 und 1.2 eine Veränderungssperre erlassen. Diese erlischt mit Inkrafttreten der 1. Änderung.

Weiterhin besteht im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Möglichkeit, die ursprünglich festgesetzten, sehr unterschiedlichen Nachtwerte der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel in den Teilgebieten 1.1 und 1.2 anzugleichen. Die Festsetzung des hohen Nachtwertes im Teilgebiet 1.2 war infolge der Nutzung des Kulturhauses u. a. als Diskothek notwendig. Aus Gründen des Immissionsschutzes, insbesondere an der schutzwürdigen Nutzung in der Johann-Meier-Straße, konnte für das Teilgebiet 1.1 trotz der abschirmenden Wirkung des Kulturhauses nicht ein gleich hoher IFSP wie im Teilgebiet 1.1 festgesetzt werden.

Mit dem geplanten Abriss des Kulturhauses und der seit dem Brand nicht mehr möglichen Nutzung als Diskothek kann nunmehr das in den Teilgebieten 1.1 und 1.2 insgesamt zur Verfügung stehende Kontingent gerechter verteilt werden. Damit wird dem § 1 Abs. 5 BauGB - der Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung - Rechnung getragen.

Im Teilgebiet 2 wurde für das vorhandene Heizkraftwerk aufgrund der erteilten BImSch-Genehmigung ein hoher IFSP festgesetzt. Dieses war jedoch nur unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudes des Kraftwerkes als sogenannter „Schirm“ möglich. Ohne das Heranziehen der Abschirmwirkung wäre es zu Überschreitungen der zulässigen Richtwerte an den Nachweisorten Ostseite Johann-Meier-Straße gekommen. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgte über eine textliche Festsetzung und die Kennzeichnung im Plan. Danach ist es erforderlich, dass die gekennzeichneten Gebäude des Kraftwerkes bei Veränderung oder Abgang durch bauliche Anlagen mit gleicher akustischer Abschirmung ersetzt werden müssen. Das bedeutet, dass selbst nach Nutzungsaufgabe des Kraftwerkes und Ansiedlung einer nicht so lärmintensiven Nutzung der Fläche diese festgesetzten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden müssten, obwohl sie zur Einhaltung der zulässigen Richtwerte an den Nachweisorten ggf. nicht mehr erforderlich sind. Dies würde eine ungerechtfertigte Härte für den Grundstücksbesitzer darstellen. Um dies auszuschließen, soll eine andere Möglichkeit hinsichtlich der Festsetzung zum Immissionsschutz für das Teilgebiet 2 aufgezeigt werden. Dabei wird von der neuen Möglichkeit des § 9 Abs. 2 BauGB, die mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 in Kraft getreten ist, Gebrauch gemacht. Auf dieser gesetzlichen Grundlage zur befristeten Nutzung ist es beispielsweise möglich, Festsetzungen zu treffen, die einen höheren IFSP nur solange zulassen, wie die Gebäude bestehen bleiben. So könnte auf einen zwingenden Erhalt oder Erneuerung des Gebäudes verzichtet werden, wenn aus Gründen des Immissionsschutzes keine Notwendigkeit mehr gegeben ist.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Festsetzungen zum Immissionsschutz an die sich vollzogenen veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden, eine gerechte Bodennutzung gesichert und ggf. auftretende unbillige Härten für Grundstücksbesitzer ausgeschlossen werden. Basis für die Änderungen der immissionsrechtlichen Festsetzungen bildet die neu zu erstellende Schallimmissionsschutzprognose.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 umfasst die Teilgebiete 1.1, 1.2 und 2 im nördlichen Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“ südwestlich des Innenstadtbereiches der Stadt Dessau auf dem Gelände der ehemaligen Gärungschemie.

Im Norden grenzt der Bereich der 1. Änderung direkt an die Askanische Straße (B 185) an. Die hier angrenzenden Verkehrsanlagen sind Bestandteil eines abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens, so dass es entlang der gesamten nördlichen Grenze des Änderungsgebietes zur Überschneidung von Flächen kommt, die sowohl im Gebiet der Bebauungsplan-Änderung als auch im planfestgestellten Bereich liegen. Für die planfestgestellten Flächen erfolgt keine anderweitige Überplanung.

Im Osten verläuft die Grenze des Änderungsbereiches entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Johann-Meier-Straße. Die südöstliche Grenze führt an der nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße „An der Fine“ entlang, so dass die öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Änderungsbereiches liegen.

Die Grenze des Gebietes der 1. Änderung wird im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Flurstücks 4724/18 und deren Verlängerung in westliche Richtung bis zur Bahnlinie gebildet.

Im Westen liegt die Grenze an der Bahnlinie Dessau - Bitterfeld - Leipzig.

Die Größe des Plangebietes der 1. Änderung beträgt 5,35 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 9454 in der Flur 33.

Im Osten: westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 4728/1 in der Flur 33.

Im Südosten: nordwestliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 9637 in der Flur 33.

Im Süden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 4724/18 in der Flur 33 und deren Verlängerung in westliche Richtung bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 9457 in der Flur 38.

Im Westen: östliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 9456, 9457 und 10006 in der Flur 38.

### **3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren**

#### **3.1. Planungsrechtliche Situation**

Der Bebauungsplan Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“ ist seit dem 27.11.2004 rechtskräftig.

Die Notwendigkeit der Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes ergab sich aus den zwischenzeitlich veränderten Rahmenbedingungen und den unmittelbar daraus resultierenden Auswirkungen auf den Schallimmissionsschutz. Insbesondere ergeben sich durch die erteilte Abrissgenehmigung für das ehemalige Kulturhaus durch die Obere Denkmalschutzbehörde und die nunmehr bestehende Möglichkeit des Wegfalls des Gebäudes gravierende Auswirkungen. Im rechtswirksamen Bebauungsplan war das Kulturhaus entsprechend der Ausweisung in der Denkmalliste als „Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt“ festgesetzt. Somit konnte es nicht ohne weiteres abgerissen werden. Aufgrund der genehmigten Nutzung des Gebäudes u. a. als Diskothek war für dieses Teilgebiet die Ausweisung eines für das Plangebiet überdurchschnittlich hohen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels (IFSP) für den Nachtwert notwendig.

Um für das westlich angrenzende Teilgebiet 1.1 einen gerade noch akzeptablen IFSP festsetzen zu können, wurde in diesem Bereich nicht die freie Schallausbreitung zugrunde gelegt, sondern das Gebäude als „Schirm“ betrachtet.

Somit war es möglich, die sowohl zulässigen Richtwerte an der schutzbedürftigen Nutzung in der Johann-Meier-Straße einhalten zu können, als auch eine bessere Vermarktbarkeit der Flächen im Teilgebiet 1.1 zu erreichen.

Mit der erteilten Abrissgenehmigung entfallen die Voraussetzungen für die festgesetzten IFSP in den Teilgebieten 1.1 (abschirmende Wirkung des Kulturhauses) und 1.2 (Nutzung

als Diskothek). Somit kann es nach Abbruch des Kulturhauses und voller Ausnutzung der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten IFSP zu einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte an der vorhandenen Bebauung Ostseite Johann-Meier-Straße kommen. Dies soll über die 1. Änderung des Bebauungsplanes verhindert werden.

Um diese Entwicklung während des Änderungsverfahrens auszuschließen, wurde über die Teilgebiete 1.1 und 1.2 eine Veränderungssperre gelegt.

Aufgrund der vorgenannten veränderten Rahmenbedingungen besteht nunmehr die Möglichkeit, das gesamte, in den Teilgebieten 1.1 und 1.2 zur Verfügung stehende Lärmkontingent für den Nachtwert im Sinne der gerechten Bodenordnung neu zu verteilen und festzusetzen.

Im Teilgebiet 2 wurde im rechtswirksamen Bebauungsplan für das Gebäude des Heizkraftwerkes der Erhalt bzw. der Ersatz bei Abgang festgesetzt. Hintergrund war die notwendige Einhaltung der zulässigen Richtwerte an der schutzbedürftigen Bebauung in der Johann-Meier-Straße. Dies konnte jedoch nur unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung durch den bestehenden Gebäudekomplex gewährleistet werden, da für das Teilgebiet 2 auf der Grundlage der erteilten BlmSch Genehmigung ein hoher IFSP festgesetzt worden ist. Um eventuelle ungerechtfertigte Härten für den Grundstücksbesitzer auszuschließen (z. B. bei Nutzungsänderung) soll eine andere Lösung für diese Problematik aufgezeigt werden. Hierfür bietet z. B. der neue § 9 Abs. 2 BauGB eine Möglichkeit.

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004.

Gemäß § 13 BauGB kann das Änderungsverfahren unter bestimmten Voraussetzungen als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden. Das setzt voraus, dass durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Die Hauptvoraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens, dass durch die Änderung des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist gegeben. Mit der 1. Änderung wird der Charakter der Teilgebiete 1.1, 1.2 und 2 nicht verändert, d. h. die Bauflächen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Grundflächenzahlen bleiben, wie ursprünglich festgesetzt, bestehen. Lediglich die Festsetzungen in Bezug auf den Schallimmissionsschutz werden geändert. Es erfolgt aber keine Erhöhung der zulässigen Emissionen.

Grundlage hierfür ist die erstellte Schallimmissionsschutzprognose. Darin wird nachgewiesen, dass auch mit den geänderten Festsetzungen die Einhaltung der Richtwerte an den schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet wird. Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu befürchten.

Mit der Änderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, welches der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet, da keinerlei Änderung der bisher schon zulässigen Nutzungen erfolgt. FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht berührt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass alle Voraussetzungen vorhanden sind, die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 als vereinfachtes Verfahren auf der Grundlage des § 13 BauGB durchzuführen.

### 3.2. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in seiner Sitzung am 13.07.2005 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“ gefasst. Das Verfahren soll als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben (vgl. Pkt. 3.1). Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, da aus den vorliegenden Stellungnahmen zum rechtswirksamen Bebauungsplan und den derzeitigen Erkenntnissen keine Probleme infolge der geplanten Änderung zu erwarten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Beschluss zur 1. Änderung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 8/2005 vom 30.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 25.04.2006 in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Diese fand in der Zeit vom 06.06.2006 bis zum 07.07.2006 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 27.05.2006 im Amtsblatt Nr. 06/2006 der Stadt Dessau. Parallel zur Offenlegung erfolgte mit Schreiben vom 07.06.2006 die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden.

Die zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 07.11.2006 geprüft.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht. Die Nachbargemeinden haben in ihren Stellungnahmen nur Zustimmung geäußert.

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

Eine Überarbeitung der zur 1. Änderung des Bebauungsplanes erstellten Schallimmissionschutzprognose war nicht notwendig, da die angeführten Werte korrekt sind. Bei dem Vergleich der Pegelzuwächse ist grundsätzlich zuerst auf die Schallimmissionsschutzprognose Stand 10/2001 abzustellen, da diese die Grundlage für den rechtswirksamen Bebauungsplan ist. Zur Verdeutlichung des Sachverhaltes wurde in die Satzungsfassung der Begründung der 1. Änderung des B-Planes sowohl auf diese Prognose als Ausgangsbasis als auch auf die neuen Pegelzuwächse bei der veränderten Vorbelastung im Rahmen der aktuell vorliegenden Prognose verwiesen.

Weiterhin wurden folgende Anregungen in der Satzungsfassung berücksichtigt:

- Tausch der maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) für die Teilgebiete 2.1 und 2.2 zwischen Nutzungsschablone und textlicher Festsetzung
- Ergänzung von Koordinatenangaben und Wegfall eines Verfahrensvermerkes auf der Planzeichnung
- Klarstellungen und Berichtigungen von Worten in der Begründung zum Immissionschutz

Keine dieser berücksichtigten Änderungen stellt die bisherige Planung in Frage, sie dienen lediglich der Präzisierung von schon erfassten Sachverhalten in der Planzeichnung und Begründung. Auch der Tausch der maximal zulässigen IFSP für die Teilgebiete 2.1 und 2.2



zwischen Nutzungsschablone und textlicher Festsetzung stellt keine Veränderung dar, da die Inhalte der Festsetzung gleich bleiben.

Folgende Anregungen wurden nicht berücksichtigt:

- Erhöhung der maximal zulässigen IFSP, um der vorgeblichen starken Nutzungseinschränkung und Entwertung der Gebiete entgegenzuwirken.  
Da die jetzt festgesetzten IFSP die zulässigen Richtwerte geringfügig überschreiten und die Stadt schon die maximal zulässige Obergrenze für Gemengelagen an den kritischen Nachweisorten angesetzt hat, gibt es hier keinerlei Ermessens- und Abwägungsspielraum für die Stadt, wenn eine rechtssichere Planung erstellt werden soll.
- Regelungen zu Umverlegung von Versorgungsleitungen im Falle des Abbruches des ehemaligen Kulturhauses  
Dies betrifft nicht den Regelungsgehalt des Bebauungsplanes, sondern ist direkt zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Versorgungsträger zu klären.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen gegeneinander und untereinander abgewogen. Die einzuarbeitenden Änderungen sind nur geringfügig. Von ihnen geht keine Wirkung gegenüber Dritten aus. Es handelt sich im Wesentlichen um Präzisierungen. Eine erneute Offenlegung ist deshalb nicht erforderlich.

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

#### **4. Bestandsaufnahme**

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“ liegt in einem Gebiet mit historisch gewachsenen gewerblichen und industriellen Strukturen und umfasst Teile des Geländes der ehemaligen Gärungschemie.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird durch das Kraftwerk Dessau genutzt. Hier befinden sich eine Vielzahl von Gebäuden, technischen Anlagen und Lagerflächen.

Der Gebäudebestand im nordwestlichen Teil wird ebenfalls noch genutzt. Östlich und südlich daran schließen sich größere Flächen an, die frei von jeglicher Bebauung und Nutzung sind. Daher würden diese Bereiche für Neuansiedlungen relativ kurzfristig zur Verfügung stehen.

Das ehemalige Kulturhaus der Gärungschemie in der Johann-Meier-Straße wurde bei dem Großbrand am 31.05.2001 im Inneren erheblich beschädigt und wurde seitdem auch nicht mehr genutzt. Aufgrund des hohen Sachschadens wurde für das unter Denkmalschutz stehende Gebäude ein Abrissantrag gestellt. Dieser wurde im Januar 2005 durch das Landesverwaltungsamt, Obere Denkmalschutzbehörde, genehmigt.

Im Einmündungsbereich Johann-Meier-Straße/An der Fine befindet sich ein Gebäude, welches derzeit als Billard-Café genutzt wird.

Im gesamten Änderungsbereich sind keine Wohnungen - auch nicht im Sinne von Betriebswohnungen - vorhanden. Unmittelbar angrenzende schutzwürdige Wohnnutzungen befinden sich östlich des Plangebietes in der Johann-Meier-Straße.

Im Plangebiet ist eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese befinden sich nach wie vor in Betrieb und sind somit bei geplanten Ansiedlungen zu berücksichtigen. Für alle Leitungen mit grundstücksübergreifender Bedeutung wurden im rechtswirksamen Bebauungsplan Leitungsrechte festgesetzt. Diese sollen bestehen bleiben. Damit ist die

Ver- und Entsorgung des Bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 gesichert.

Anhand der aktuellen Nutzung sowie der noch vorhandenen Nutzungspotenziale und unter Berücksichtigung der Situation der unmittelbaren Umgebung wird das Gebiet der 1. Änderung weiterhin als Gewerbe- und Industriegebiet nach §§ 8 und 9 BauNVO ausgewiesen. Somit erfolgt diesbezüglich keine Veränderung zur Festsetzung im rechtswirksamen Bebauungsplan.

Im Gebiet der 1. Änderung befinden sich keine öffentlichen Grünflächen. Fachrechtlich festgesetzte Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Des Weiteren sind im Bereich der 1. Änderung und auch daran angrenzend keine Arten und Lebensräume nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie bekannt und von der Planung betroffen.

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die Johann-Meier-Straße und die Straße „An der Fine“. Da sich diese Flächen im Eigentum der Stadt befinden, ist die Anbindung des Änderungsbereiches an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet.

Die Zufahrt für das Grundstück 4724/10 am nordwestlichen Geltungsbereichsrand ist von Norden aus als Durchfahrt unter der Brücke zwischen der Stützenreihe 4 und 5 des Brückenbauwerkes gegeben. Hierfür wurde ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Dessau und dem Grundstücksbesitzer des Grundstückes 4724/10 abgeschlossen.

Im Bereich der 1. Änderung befinden sich mehrere Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Dabei handelt es sich um den Gebäudekomplex an der Nordwestecke des Geltungsbereiches.

Gegenwärtig ist auch das ehemalige Kulturhaus der Gärungschemie noch im Denkmalverzeichnis aufgeführt. Dieses wurde bei dem Großbrand im Jahr 2001 erheblich beschädigt und soll deshalb abgerissen werden. Die Abrissgenehmigung wurde bereits erteilt. Eine Löschung aus dem Denkmalverzeichnis erfolgt erst nach dem vollzogenen Abbruch. Archäologische Denkmale und andere Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

## **5. Planungskonzept und Planungsalternativen**

### **Planungskonzept**

- Einarbeitung der auf der Grundlage der veränderten Rahmenbedingungen neu festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel
- Verzicht auf die Festsetzung zum Erhalt bzw. Ersatz von Gebäuden aus Gründen des Lärmschutzes im Teilgebiet 2
- Anpassung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen im Teilgebiet 2 hinsichtlich der Problematik des Schallimmissionsschutzes auf der Grundlage der neuen Möglichkeiten nach § 9 Abs. 2 BauGB
- Anpassung der Baugrenze im Teilgebiet 1.2 an die veränderten Bedingungen durch den geplanten Abbruch des ehemaligen Kulturhauses

## **Planungsalternativen**

Planungsalternativen sind nicht vorhanden, da es sich bei dem Änderungsbereich um einen Teil eines bestehenden und weitgehend genutzten Gewerbegebietes handelt.

Mit dem geplanten und genehmigten Abriss des ehemaligen Kulturhauses der Gärungschemie ergeben sich in Bezug auf den Schallimmissionsschutz veränderte Rahmenbedingungen. Diese können unmittelbare Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen haben. So könnte die volle Ausschöpfung der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente nach dem Abbruch des Gebäudes zu einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte führen. Das bedeutet, dass auch die Nichtdurchführung der Planung keine vertretbare Planungsalternative darstellt.

## **6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

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

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden in der 1. Änderung beibehalten. So wurden das Teilgebiet 1.1 als eingeschränktes Gewerbegebiet und das Teilgebiet 1.2 als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Für das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ausgewiesene Teilgebiet 2 erfolgte in der 1. Änderung eine Gliederung in die Teilgebiete 2.1 und 2.2. Dies erfolgte aus Gründen des Immissionsschutzes. Die Art der baulichen Nutzung wurde durch die Teilung nicht beeinträchtigt, so dass die Teilgebiete 2.1 und 2.2 wie das ehemalige Teilgebiet 2 als eingeschränkte Industriegebiete festgesetzt sind.

Die in den GE- und GI-Gebieten gemäß §§ 8 bzw. 9 BauNVO zur Art der baulichen Nutzung getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ebenfalls nicht verändert.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen vorgenommen. Demzufolge gilt für alle Teilgebiete im Änderungsbereich eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Baumassenzahl von 10,0.

Die Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß weisen für das Teilgebiet 1.1 23,0 m und für das Teilgebiet 1.2 14,0 m aus. Für das in die Teilgebiete 2.1 und 2.2 nunmehr gegliederte ehemalige Teilgebiet 2 erfolgten, wie auch im rechtswirksamen Bebauungsplan, keine Festsetzungen zur Oberkante baulicher Anlagen.

Bezüglich der Bauweise gelten auch weiterhin die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes.

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ergaben sich im Teilgebiet 1.2 geringfügige Veränderungen. Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurden die Baugrenzen im Bereich des denkmalgeschützten ehemaligen Kulturhauses der Gärungschemie in der Johann-Meier-Straße bewusst auf die vorhandenen Gebäudekanten gelegt bzw. südlich des Gebäudes um 5 m zurückgesetzt. Ziel war es, die Bedeutung des Bauwerkes für den Nutzer des öffentlichen Straßenraumes hervorzuheben und erlebbar zu machen.

Aufgrund des vorgesehenen Abbruchs besteht diese Zielstellung nicht mehr. Somit wurden die Baugrenzen nach Norden bzw. Osten verschoben. Daraus resultiert zwar eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, jedoch wird die mögliche Flächenversiegelung nicht erhöht, da die zulässige Grundflächenzahl beibehalten wurde. Somit ergeben sich diesbezüglich auch keine negativen Auswirkungen.

## **6.2. Grünordnung**

Im gesamten rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“ sind weder öffentliche noch private Grünflächen ausgewiesen. Auch in der 1. Änderung erfolgte keine Neuausweisung von Grünflächen.

Mit der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche infolge der Verschiebung der Baugrenzen im Teilgebiet 1.2 kommt es nicht zur Verringerung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, da die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten wurde.

Somit sind auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da auch die Festsetzungen zur Grünordnung - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern - beibehalten worden sind.

## **6.3. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung des Bereiches erfolgt über die Johann-Meier-Straße und die Straße „An der Fine“.

Im Norden grenzt zwar die Askanische Straße direkt an das Plangebiet, jedoch besitzt sie aufgrund ihrer Ausbildung als Brückenbauwerk im Bereich des Bebauungsplanes keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet.

Die Erschließung des Gebäudekomplexes an der Nordwestecke des Plangebietes (Flurstück 4724/10) erfolgt über einen Gestattungsvertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Dessau.

Somit sind alle Flurstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, an die öffentliche Verkehrserschließung angebunden. Da ein Großteil der Flächen im Plangebiet nicht vom Grundstückseigentümer selbst benötigt und genutzt wird, kann davon ausgegangen werden, dass sie auf Nachfrage hin auch vermarktet werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Erschließung gesichert ist, zumal sich die freien Flächen im hinteren Grundstücksteil befinden und somit nicht direkt an das öffentliche Erschließungssystem angebunden sind. Hierfür sollte eine privatrechtliche Regelung über die Gewährung von Geh- und Fahrrechten erfolgen.

## **6.4. Immissionsschutz**

Wesentliche Ursache zur 1. Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes waren die veränderten Rahmenbedingungen hinsichtlich des Immissionsschutzes.

Mit der Nutzungsaufgabe des durch den Großbrand und die Löscharbeiten schwer beschädigten ehemaligen Kulturhauses der Gärungschemie, insbesondere der Diskothek, kommt es zu einer grundlegenden Veränderung der Ausgangsbedingungen, die bei der Erarbeitung der Schallimmissionsschutzprognose im Jahr 2001 zugrunde gelegt wurden. Da das Gebäude unter Denkmalschutz stand und somit nicht ohne weiteres abgerissen werden konnte, war die Möglichkeit gegeben, die abschirmende Wirkung dieses Gebäudes im Rahmen der Schallimmissionsschutzberechnung heranzuziehen. Aufgrund der Erteilung der Abrissgenehmigung ergeben sich bei Wegfall des Gebäudes erhebliche Veränderungen in Bezug auf die Lärmimmissionen in der Umgebung des Plangebietes. Mit der Ausschöpfung der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten IFSP kann es nach Abriss des ehemaligen Kulturhauses zu einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte an der vorhandenen Bebauung Ostseite Johann-Meier-Straße kommen. Dies wiederum könnte zu Schadenersatzforderungen gegenüber der Stadt Dessau führen. Um diese mögliche negative Entwicklung zu verhindern, wurde der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Ziel dieser Änderung ist es, die möglichen Schallkontingente in den Teilgebieten 1.1 und 1.2 im Sinne einer gerechten Bodennutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB unter den neuen gegeb-

nen Bedingungen gerecht zu verteilen und dabei die zulässigen Richtwerte an der vorhandenen Bebauung Johann-Meier-Straße einzuhalten.

Im Zusammenhang mit der aus o. g. Gründen notwendigen Änderung wurde die Frage aufgeworfen, ob der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Erhalt bzw. gleichwertige Ersatz des Kraftwerksgebäudes nicht zu einer unzumutbaren Belastung für den Grundstücksbesitzer im Falle einer eventuellen Nachnutzung des Kraftwerksgeländes führt.

Hintergrund für diese Überlegung war die allgemein derzeitige Entwicklung in Bezug auf den Energiebedarf, der zu einer Verringerung der Leistung bzw. Konzentration der Standorte führen könnte. Sollte es langfristig für diesen Standort zu Veränderungen kommen, müsste das Kraftwerksgebäude entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan erhalten oder ersetzt werden, obwohl evtl. für die neue Nutzung oder bei Konzentration auf dem westlichen Teil des Grundstückes aufgrund geringer Emissionen dann ggf. keine zwingende Notwendigkeit für die abschirmende Wirkung mehr besteht.

Ein weiterer Aspekt bei der Betrachtung der v. g. Problematik war eine Neuerung im geänderten Baugesetzbuch vom 24.06.2004, wonach nach § 9 Abs. 2 BauGB nunmehr von der Möglichkeit zur Festsetzung von befristeten Nutzungen bzw. von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände Gebrauch gemacht werden kann.

Diese Veränderungen waren in der Schallimmissionsschutzprognose zur 1. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Das Ergebnis ist in die 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet worden.

Bis auf die o. g. veränderten Rahmenbedingungen erfolgte die Erarbeitung der Schallimmissionsschutzprognose zur 1. Änderung im Wesentlichen auf der Grundlage der Voraussetzungen und Grundsätze der Prognose vom Oktober 2001. Zusätzliche geringfügige Veränderungen ergaben sich insbesondere aus der Vorbelastung, wo die Werte aus den aktuellen Schallimmissionsschutzprognosen einbezogen wurden.

Die in der Schallimmissionsschutzprognose von 2001 festgelegten 20 Immissionspunkte wurden übernommen. Durch den beabsichtigten Abbruch des Kulturhauses wurde ein zusätzlicher Immissionspunkt, IP 2a, Wohnhaus Johann-Meier-Straße 41 (West- und Ostseite) gesetzt. Anhand der Art der baulichen Nutzung liegt dieses Gebäude in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO, so dass die entsprechenden Orientierungswerte nach DIN 18005 von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) einzuhalten sind.

Auf der Grundlage der aktualisierten Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbegebiete ergaben sich unter Berücksichtigung des Wegfalls der Abschirmwirkung des ehemaligen Kulturhauses und des Kraftwerksgebäudes Erhöhungen der Beurteilungspegel für die Immissionspunkte im relevanten nördlichen Teilbebauungsplan von bis zu 0,9 dB (A) an den umliegenden Immissionspunkten.

Anhand der Ermittlung in der Schallimmissionsschutzprognose zur 1. Änderung wird nachgewiesen, dass die Änderungen in den Beurteilungspegeln für die Vorbelastung im Vergleich zu den Pegeln von 2001 im Wesentlichen aus den Veränderungen der aktuellen Bebauungspläne Nr. 162, Nr. 101 - D/D1 und 101 - A3 und nicht aus den veränderten Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes Nr. 130 resultieren.

Bei der Ermittlung der Beurteilungspegel infolge der Gesamtbelastung ohne die Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung des ehemaligen Kulturhauses und unter Beibehalten der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten IFSP kommt es gegenüber der Schallimmissionsschutzprognose von 2001 im Bereich der Johann-Meier-Straße 37 und 41 (IP 2 und 2a) zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel von maximal 2,7 dB (A) tags und 3,0 dB (A) nachts. Im Vergleich zum jetzigen IST- Zustand (mit Gebäuden Diskothek und Kraftwerk sowie Änderung in der Vorbelastung) erhöht sich die Pegeldifferenz auf 3,1/3,4 dB (A) tags/nachts. Grundlage für die Erstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 130 war die

Schallimmissionsschutzprognose Stand 10/2001. Deshalb sind die Pegelzuwächse auf diese Basis abzustellen.

Legt man die zulässigen Richtwerte für ein Mischgebiet von tags 60,0 dB (A) und nachts 45,0 dB (A) zugrunde, so ergibt sich für den Tagwert bei beiden IP keine Überschreitung, für den Nachtwert jedoch eine Überschreitung von 0,8 dB (A) (IP 2) bzw. 2,5 dB (A) für den IP 2a. Das verdeutlicht die Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes.

Zwecks Einhaltung der zulässigen Richtwerte auch während der Nachtstunden, wurde eine Kontingentierung der maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel im Teilgebiet 1.2 von 50,0 dB (A) im rechtswirksamen Bebauungsplan auf 42,5 dB (A) in der 1. Änderung vorgenommen. In der Schallimmissionsschutzprognose wird der rechnerische Nachweis erbracht, dass damit die Geräuschimmissionsrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden können, wenn die minimale Überschreitung von 0,1 dB (A) nachts am IP 2/W akzeptiert wird. Diese liegt im rundungsbedingten Rechenbereich.

Somit ergeben sich infolge der Kontingentierung des TG 1.2 folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung	Pegel L <sub>R</sub>		Richtwerte		Höhe m
	Tag dB (A)	Nacht dB (A)	Tag dB (A)	Nacht dB (A)	
IP 130 - 02/O	49,1	36,1	60,0	45,0	8,60
IP 130 - 02/W	59,2	45,1	60,0	45,0	8,60
IP 130 - 02a/W	59,3	44,9	60,0	45,0	8,60
IP 130 - 02a/O	49,1	36,1	60,0	45,0	8,60

Weiterhin war im Rahmen der Schallimmissionsschutzprognose zur 1. Änderung des Bebauungsplanes zu betrachten, welche Auswirkungen sich auf die Beurteilungspegel der Immissionspunkte ergeben, wenn zusätzlich die abschirmende Wirkung des Kraftwerksgebäudes entfällt. Die Berechnungen ergaben, dass sich unter dieser Bedingung die Beurteilungspegel im Bereich der Johann-Meier-Straße 37 und 41 (IP 2 und 2a) gegenüber der Schallimmissionsschutzprognose von 2001 um maximal 3,3 dB (A) tags und 1,8 dB (A) nachts erhöhen. Daraus resultiert, dass die Beurteilungspegel tags die Grenzwerte erreichen und somit eingehalten sind, die Nachtwerte hingegen um 1,8 bzw. 1,3 dB (A) überschritten werden. Im Vergleich zum gegenwärtigen IST- Zustand (mit Gebäuden der Diskothek und Kraftwerk sowie Änderung der Vorbelastung) betragen die Erhöhungen max. 0,9/1,7 dB (A) tags/nachts. Diese Bezugsgröße ist jedoch nicht relevant, da die Pegel auf die Schallimmissionsschutzprognose Stand 10/2001 als Grundlage des rechtswirksamen Bebauungsplanes abzustellen sind.

Daraus ist ersichtlich, dass das Kraftwerksgebäude eine abschirmende Wirkung für mindestens diese beiden IP besitzt. Somit ergibt sich die zwingende Notwendigkeit des Erhalts des Gebäudekomplexes, so lange die derzeitige Nutzung bestehen bleibt.

Zwecks Sicherung der bestehenden Nutzung ist aus immissionsrechtlicher Sicht ein IFSP von tags 65,0 dB (A) und nachts von 55,0 dB (A) erforderlich.

Im Falle einer Neuorientierung der Kraftwerksanlage i. V. mit dem Wegfall bzw. der Änderung der Gebäude kommt es bei Ausnutzung der im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten maximalen IFSP zu einer Überschreitung der zulässigen Grenzwerte während der Nachtstunden. Um in diesem Fall die Geräuschimmissionsrichtwerte in der Nachbarschaft einhalten zu können, ist eine Reduzierung der IFSP für die Nachtwerte erforderlich. Aus dem

Ergebnis der Optimierungsrechnung der Schallimmissionsschutzprognose ergibt sich eine Teilung des Teilgebietes 2 in das Teilgebiet 2.1 mit einem IFSP nachts von 52,0 dB (A) und das Teilgebiet 2.2 mit 50,0 dB (A).

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, sowohl den vorhandenen Bestand zu sichern, als auch Möglichkeiten und vertretbare Rahmenbedingungen für evtl. spätere neue Nutzungen zu schaffen. Im rechtswirksamen Bebauungsplan wurde die auf der Grundlage einer gültigen BImSch-Genehmigung vorhandene Nutzung des Kraftwerkes u. a. über die Festsetzung der maximal zulässigen IFSP gesichert. Zwecks Einhaltung der zulässigen Geräuschemissionsrichtwerte an der schutzwürdigen Bebauung Johann-Meier-Straße ist bei Ausnutzung der festgesetzten max. zulässigen IFSP zusätzlich der Erhalt bzw. ggf. Ersatz des Kraftwerksgebäudes zwingend erforderlich, da dieses Gebäude eine abschirmende Wirkung besitzt. Daraus ist ersichtlich, dass die Nutzung im Teilgebiet 2 als Kraftwerksanlage unmittelbar mit dem Erhalt des Kraftwerksgebäudes im Zusammenhang steht. Sollte jedoch eine Nutzungsänderung erfolgen, müsste der Gebäudekomplex lt. Festsetzung im rechtswirksamen Bebauungsplan erhalten bleiben bzw. in gleicher Art ersetzt werden, obwohl dies aus Gründen des Immissionsschutzes ggf. nicht mehr zwingend erforderlich wäre. Das würde eine spätere Nachnutzung der Fläche erheblich erschweren.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches bietet sich nunmehr gemäß § 9 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Festsetzung von befristeten Nutzungen bzw. von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände. Davon wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gebrauch gemacht, um somit ungerechtfertigte Härten für den Grundstücksbesitzer auszuschließen. Daraus ergeben sich für das Teilgebiet 2, in dem gegenwärtig das Kraftwerk Dessau angesiedelt ist, auf der Grundlage der Schallimmissionsschutzprognose zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, folgende Festsetzungen:

- Teilung des ehemaligen Teilgebietes 2 in die Teilgebiete 2.1 und 2.2 mit entsprechender Kontingentierung in Verbindung mit
- Aufnahme einer textlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wie folgt:

#### **Textliche Festsetzung 6. Ä**

Die in den Teilgebieten 2.1 und 2.2 jeweils in den Nutzungsschablonen festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel gelten nur so lange, wie die gekennzeichneten baulichen Anlagen erhalten bleiben oder bei Abgang bzw. Veränderung durch bauliche Anlagen mit gleicher akustischer Abschirmwirkung ersetzt werden. Wenn dies nicht der Fall ist, gelten für die Folgenutzung folgende maximale immissionswirksame Schalleistungspegel: Für das Teilgebiet 2.1 von tags 65,0 dB (A) und nachts 52,0 dB (A) und für das Teilgebiet 2.2 von tags 65,0 dB (A) und nachts 50,0 dB (A).

Mit diesen v. g. Festsetzungen wird die planerische Zielstellung der planungsrechtlichen Sicherung des Kraftwerkes einerseits ermöglicht und andererseits ungerechtfertigte Härten bei evtl. Nutzungsänderungen vermieden.

Somit ergeben sich im Fall von Nutzungsänderungen i.V.m. dem Wegfall der akustischen Abschirmwirkung der gekennzeichneten Gebäude im Teilgebiet 2.2 für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die einzelnen Teilgebiete folgende maximal zulässigen IFSP:

Teilgebiet	Gebietsnutzung	max. zulässiger IFSP dB (A)	
		tags	nachts
TG 1.1	GE <sub>e</sub>	60,0	42,5
TG 1.2	GE <sub>e</sub>	60,0	42,5
TG 2.1	GI <sub>e</sub>	65,0	52,0
TG 2.2	GI <sub>e</sub>	65,0	50,0

Für die im rechtswirksamen Bebauungsplan ausgewiesenen Teilgebiete 3 bis 9 gelten die dort festgesetzten maximal zulässigen IFSP fort.

Unter Berücksichtigung der in der 1. Änderung neu festgesetzten maximal zulässigen IFSP und der fortgeltenden maximal zulässigen IFSP der Teilgebiete 3 bis 9 des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 130 ergeben sich im Fall von o. g. Nutzungsänderungen auf der Grundlage der Berechnungen aus der Schallimmissionsschutzprognose für die betroffenen Immissionspunkte folgende Beurteilungspegel:

Immissionspunkt	Pegel L <sub>R</sub>		Richtwerte		Höhe m
	Tag dB (A)	Nacht dB (A)	Tag dB (A)	Nacht dB (A)	
IP 130 - 02/O	49,7	36,3	60,0	45,0	8,60
IP 130 - 02/W	60,1	45,3	60,0	45,0	8,60
IP 130 - 02a/W	59,9	45,0	60,0	45,0	8,60
IP 130 - 02a/O	49,6	36,3	60,0	45,0	8,60

Im Ergebnis der Optimierungsrechnung auf der Grundlage der geänderten Ausgangsbedingungen (Wegfall der abschirmenden Wirkung des ehemaligen Kulturhauses und Nutzungsänderung i. V. m. Wegfall des Kraftwerksgebäudes) wird festgestellt, dass nur mit einer Reduzierung des IFSP nachts im Teilgebiet 1.2 auf 42,5 dB (A) sowie einer Teilung des Teilgebietes 2 in die Teilgebiete 2.1 mit einem IFSP nachts von 52,0 dB (A) und 2.2 mit einem IFSP nachts von 50,0 dB (A) die Geräuschimmissionsrichtwerte an der betroffenen schutzwürdigen Nutzung in der Johann-Meier-Straße eingehalten werden können. Die minimalen Überschreitungen von 0,1 dB (A) tags und 0,3 dB (A) nachts am IP 2/W sind aufgrund von rechenbedingten Rundungsüberschreitungen vernachlässigbar gering.

## 6.5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes gelten auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes voll inhaltlich fort, da diese nicht Gegenstand der 1. Änderung waren.



## **6.6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen, die der Kennzeichnungspflicht unterliegen, bekannt.

### **Fundmunition**

Das Gebiet ist anhand vorhandener Unterlagen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg überprüft.

Der Bereich ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Daher muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen.

### **Denkmalschutz**

Im Änderungsbereich sind mehrere Gebäude vorhanden, die unter Denkmalschutz stehen. Dabei handelt es sich um den Gebäudekomplex an der Nordwestecke des Plangebietes und das ehemalige Kulturhaus der Gärungschemie. Aufgrund der erheblichen Beschädigung des ehemaligen Kulturhauses bei dem Großbrand ist von Seiten des Eigentümers ein Abriss des Gebäudes vorgesehen. Die Abrissgenehmigung wurde von der Oberen Denkmalschutzbehörde erteilt. Eine Löschung aus dem Denkmalverzeichnis erfolgt erst nach dem vollzogenen Abbruch. Demzufolge wurde dieses Gebäude, wie auch der unter Denkmalschutz stehende Gebäudekomplex in der 1. Änderung weiterhin als Denkmal ausgewiesen.

## **7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Rechtsgrundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004.

Da die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Änderung auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet, kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht notwendig, da keine Änderungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt sind. Die Änderungen bezogen sich lediglich auf die Festsetzungen zum Immissionsschutz und der geringfügigen Veränderungen der Baugrenze entlang der Johann-Meier-Straße.

Infolge der Veränderungen der Baugrenze ergeben sich hinsichtlich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung keine negativen Auswirkungen, da die zulässigen Grundflächenzahlen beibehalten wurden und in diesen Bereichen keine Grünflächen bzw. Gehölze vorhanden sind.

## **8. Stadttechnische Erschließung**

Im Änderungsbereich ist ein umfangreicher Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Über diesen Bestand werden sowohl das Plangebiet als auch daran angrenzende Gebiete versorgt.

In die Planzeichnung wurden die vorhandenen Leitungen eingetragen und die notwendigen Leitungsrechte festgesetzt. Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich gegenüber den Aussagen im rechtswirksamen Bebauungsplan keine weiteren Anforderungen. Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist gesichert.

## **9. Flächenbilanz**

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 ergeben sich hinsichtlich der Flächenbilanz keine Änderungen zum rechtswirksamen Bebauungsplan.

## **10. Planverwirklichung**

### **Maßnahmen zur Bodenordnung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind zum Erreichen der Zielstellung der 1. Änderung nicht erforderlich.

Die Erschließung der Grundstücke des Änderungsbereiches ist über die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen bzw. Überfahrtsrechte gesichert.

Sollte eine Vermarktung von Teilflächen einzelner Grundstücke erfolgen, so ist zu beachten, dass diese an die öffentlichen Verkehrsflächen z. B. über Grunddienstbarkeiten angebunden werden.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind lediglich die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstückes und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist es erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

### **Kostenschätzung / Kostentragung**

Bei dem Bebauungsplan Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“ handelt es sich um ein geschlossenes, voll funktionsfähiges Gebiet. Somit ergeben sich infolge der 1. Änderung auch keine zusätzlichen Kosten.

## **11. Wesentliche Auswirkungen der 1. Änderung**

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommenen Veränderungen beinhalten ausnahmslos einzelne Festsetzungen zum Immissionsschutz. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden (vgl. auch Pkt. 3.1.). Wesentlicher Vorteil der Anwendung des § 13 BauGB ist die Verkürzung des Verfahrens und die Reduzierung der Aufwendungen im Rahmen der Planung durch den Wegfall der Umweltprüfung und des Umweltberichtes.

Eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht notwendig, da keine Umwidmung bzw. Inanspruchnahme von Grünflächen im Rahmen der 1. Änderung erfolgt.

Infolge des vorgesehenen Abbruchs des ehemaligen Kulturhauses entfällt die Funktion des Gebäudes als Schallschutzschirm. Damit es nicht zu unzulässigen Überschreitungen an der östlich dahinterliegenden schutzwürdigen Nutzung kommt, wurde der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Ziel war es, insbesondere die zulässigen Richtwerte an den Nachweisorten einzuhalten, um somit auch gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Da die lärmintensive Nutzung als Diskothek nicht mehr besteht, war es nunmehr möglich, das insgesamt in den Teilgebieten 1.1 und 1.2 zur Verfügung stehende mögliche Schallkontingent i. S. einer nach § 1 Abs. 5 BauGB gerechteren Bodennutzung gleichmäßig zu verteilen. Das führt jedoch zu einer Reduzierung des maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für den Nachtwert von 50,0 dB (A)/m<sup>2</sup> auf 42,5 dB (A)/m<sup>2</sup>. Dies stellt zwar eine Einschränkung für die Nutzung der Fläche während der Nachtstunden dar, sichert aber die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Bei der Beurteilung der Nutzungseinschränkung sollte jedoch berücksichtigt werden, dass die Möglichkeit besteht, durch bauliche Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück (Anordnung/Abschirmung/Einhausung der Lärmquellen, Anordnung abschirmender Gebäude etc.) die Ausnutzung im schalltechnischen Sinne für das Grundstück zu erhöhen.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, Schallkontingente zwischen benachbarten Teilgebieten zu verlagern. Die Einhaltung der festgesetzten IFSP ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Eine weitere Zielstellung der 1. Änderung war es, im Rahmen der nunmehr durch die Änderung des BauGB vorhandenen Möglichkeiten, für das Teilgebiet 2 immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zu treffen, die den Grundstücksbesitzer bei eventuellen Nutzungsänderungen nicht zwingend zum Erhalt oder Ersatz des Kraftwerksgebäudes verpflichtet. Dies ist mit den nunmehr getroffenen Festsetzungen, d. h. der Teilung des Teilgebietes 2 in die Teilgebiete 2.1 und 2.2, der Festsetzung der maximal zulässigen IFSP für diese Teilgebiete und der Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Nutzung der Teilgebiete bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) erfolgt. In der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte zwar eine Reduzierung der maximal zulässigen IFSP nachts in der textlichen Festsetzung (vgl. Text Teil B, I, 6. Ä), jedoch ergeben sich daraus für die bestehende Nutzung keine negativen Auswirkungen, da diese über die ausgewiesenen IFSP in den Nutzungsschablonen der Teilgebiete 2.1 und 2.2 gesichert ist. Vielmehr ergeben sich für den Eigentümer des Grundstückes eher positive Aspekte, da durch die 1. Änderung keine Verpflichtung mehr besteht, das Kraftwerksgebäude künftig zu erhalten bzw. zu ersetzen.

Infolge der Veränderung der Baugrenze entlang der Johann-Meier-Straße sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur zu erwarten. Die im rechtswirksamen Bebauungsplan aus städtebaulicher Sicht erfolgte Freistellung des denkmalgeschützten ehemaligen Kulturhauses der Gärungschemie ist wegen des geplanten Gebäudeabbruchs nicht mehr relevant. Somit wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Baugrenze in Fortführung der bestehenden Situation im südlichen Abschnitt der Johann-Meier-Straße auf der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt sind, ergeben sich hinsichtlich des Ortsbildes keine negativen Einflüsse.

Bezüglich der Belange der Bevölkerung ergeben sich ebenfalls keine negativen Auswirkungen. Vielmehr werden evtl. auftretende Lärmbelastungen, die aus dem Abbruch des ehemaligen Kulturhauses resultieren könnten, durch die, in der 1. Änderung neu getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz vermieden.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“ keine negativen Auswirkungen zur Folge hat. Durch die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf den Immissionsschutz an die veränderten Rahmenbedingungen wird Vorsorge getroffen, dass es nicht zu Überschreitungen der zulässigen Richtwerte an der schutzbedürftigen Wohnnutzung in der Johann-Meier-Straße kommt und auch künftig gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.