

---

**Stadt Dessau**  
**Flächennutzungsplan 2003**

Erläuterungsbericht gem. § 5 (5) BauGB

---

## Inhalt

	Seite
<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>
<b>1.1</b>	<b>Der Flächennutzungsplan (FNP)</b> 3
1.1.1	Nachhaltige Stadt- und Flächennutzungsplanung 8
1.1.2	Der FNP und seine planungsrechtlichen Grundlagen 10
1.1.3	Vorgehens- und Darstellungsweise, Methodik 11
1.1.4	Geltungsdauer
<b>2</b>	<b>Inhaltliche Vorgaben</b>
<b>2.1</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> 12
2.1.1	Vom ROG bis zum Regionalen Entwicklungsprogramm 13
2.1.2	Der Landesentwicklungsplan
<b>2.2</b>	<b>Raumrelevante Planungen, Gutachten, Rahmenplanungen der Stadt Dessau</b>
2.2.1	Städtebauliche Entwicklungsplanungen und Konzeptionen 20
2.2.2	Vom Generalbebauungsplan zum FNP
2.2.3	Stadtleitbild / Stadtentwicklung
2.2.4	Landschaftsrahmenplanung / Teilraumkonzeption Dessau- Wörlitzer-Gartenreich / Landschaftsplanung / Land- und Forstwirtschaft / Eingriffskompensation (Ausgleich) 24
2.2.5	Verkehrsentwicklungsplan 27
<b>3</b>	<b>Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe</b>
<b>3.1</b>	<b>Natürliche Voraussetzungen</b>
3.1.1	Naturraum 33
3.1.2	Geologie und Boden
3.1.3	Klima 34
3.1.4	Wasser 36
3.1.5	Potentielle natürliche Vegetation
<b>3.2</b>	<b>Vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur</b>
3.2.1	Überblick über das Plangebiet 37
3.2.2	Land- und Forstwirtschaft
3.2.3	Naturschutz 38
3.2.4	Siedlungs- u. Stadtstruktur 40
<b>3.3</b>	<b>Wohnbauentwicklung</b>
3.3.1	Wohnen in der Stadt 46
3.3.2	Prognosen und Zielzahlen 48
<b>3.4</b>	<b>Wirtschaftliche Entwicklung</b>
3.4.1	Gewerblich/industrielle Entwicklung bis 2000 55
3.4.2	Zielzahlen für gewerbliche Bauflächen 58
<b>3.5</b>	<b>Öffentliche Freiräume und Grünflächen</b>
3.5.1	Grün- und Freiflächen 62
3.5.2	Stadtteilbezogene Freiflächen 63
<b>3.6</b>	<b>Verkehrsstruktur</b>
3.6.1	ÖPNV 65
3.6.2	Straßennetz 66
3.6.3	Defizite und Mängel im Verkehrssektor 68

<b>3.7</b>	<b>Stadtsanierung</b>	
3.7.1	Sanierungsgebiet Dessau-Nord	69
3.7.2	Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest	69
		Seite
<b>3.8</b>	<b>Denkmalpflege</b>	
3.8.1	Denkmalbereiche	70
3.8.2	Dessau-Wörlitzer Gartenreich	70
<b>3.9</b>	<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur</b>	74
<b>3.10</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	
3.10.1	Wasser	75
3.10.2	Abwasser	76
3.10.3	Energieversorgung	
3.10.4	Abfall / Deponien / Altlasten	
<b>3.11</b>	<b>Konflikte aus der bisherigen Entwicklung Dessaus</b>	77
<b>3.11.1</b>	<b>Nutzungskonflikte und -mängel bei Bau- u. Freiflächen</b>	<b>78</b>
<b>3.11.2</b>	<b>Gemengelage</b>	81
3.11.2.1	Flächenzuordnungen	
3.11.2.2	Gemengelage im Rahmen des ExWoSt-Projektes	
<b>3.11.3</b>	<b>Gefährdungen / Störungen</b>	83
3.11.3.1	Altlasten	
3.11.3.2	Lärm	84
3.11.3.3	Luftqualität	
3.11.3.4	Wasser	85
3.11.3.5	Hochwassersituation	86
<b>4</b>	<b>Der FNP 2003 - Integrierte Ziele und abgeleitete FNP-Darstellungen</b>	
<b>4.1</b>	<b>Zielebene der Siedlungsentwicklung und der kulturellen und sozialen Infrastruktur</b>	87
4.1.1	FNP-Umsetzung von Siedlungsentwicklung, Gemeinbedarf und Soz. Infrastruktur	92
<b>4.2</b>	<b>Zielebene der Technischen Infrastruktur</b>	
4.2.1	FNP-Umsetzung Technische Infrastruktur	103
<b>4.3</b>	<b>Zielebene Verkehr</b>	
4.3.1	FNP-Umsetzung Verkehr	105
<b>4.4</b>	<b>Zielebene Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt</b>	106
4.4.1	FNP-Umsetzung Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt	110
<b>4.5</b>	<b>Weißflächen</b>	120
<b>4.6</b>	<b>Flächenbilanz</b>	122
<b>Anhänge</b>		
<b>1</b>	Altstandorte und Altablagerungen	124
<b>2</b>	Kompensationsmaßnahmen	139
<b>3</b>	Themenkarten Bauflächen, Verkehr, Grün, Stadtumbau	
<b>4</b>	Karte Flächennutzungsplan 2003	

Planverfasser:



Architektur • Stadt- und Landschafts - Planung  
Liebknechtstr. 5 06846 Dessau Tel. 0340 • 64602-0 Fax -50  
Kunoldstraße 40 34131 Kassel Tel. 0561 • 93566-0 Fax -66

in Zusammenarbeit mit:

**Stadtplanungsamt der Stadt Dessau**  
Am Wörlitzer Bahnhof 1 • 06844 Dessau • Tel. 0340 / 204-2061 Fax -2961

## 1 Vorbemerkungen

### 1.1 Der Flächennutzungsplan (FNP)

#### 1.1.1 Nachhaltige Stadt- und Flächennutzungsplanung

Allgemein stehen am Beginn stadtplanerischer Überlegungen die Fragen: "Was bedeutet der aktuelle Begriff der Nachhaltigkeit in der Stadtentwicklung und welche Art von Nachhaltigkeit kann sich in einem Flächennutzungsplan ("FNP") abbilden? Wie kann insbesondere der FNP Dessau auf dieses Ziel einer nachhaltigen Entwicklung ausgerichtet werden?"

Unterschiedlichste Versuche zur Definition von Nachhaltigkeit zeigen, dass je nach Annäherung immer andere Aspekte, Dimensionen und Konzepte in den Vordergrund rücken. Nachhaltige Stadtentwicklung wird im Konsens aber als ein Prozeß zu beschreiben sein, der einen Ausgleich anstrebt

- zwischen menschlichen Bedürfnissen und der Leistungsfähigkeit der Natur,
- zwischen den Bedürfnissen gegenwärtiger und künftiger Generationen,
- zwischen den Bedürfnissen von arm und reich.

Nachhaltige Entwicklung ist also die dauerhafte Verbesserung der menschlichen Lebensqualität innerhalb der Tragfähigkeit der Umwelt. Das Konzept der nachhaltigen Entwicklung gilt seit der Konferenz für Umwelt und Entwicklung der Vereinten Nationen 1992 in Rio de Janeiro als offizielles weltweites Leitbild.

Die Diskussion zur nachhaltigen Stadtentwicklung setzt zunächst an den ökologischen Defiziten der Stadt an. Vom Kreislaufprozeß (nachhaltiger) natürlicher Ökosysteme, wo sich die drei Aktionsgruppen der Produzenten, Konsumenten und Destruenten im Gleichgewicht befinden, sind die Prozeßabläufe in der Stadt weit entfernt: Städte verbrauchen große Stoff- und Energiemengen, lagern sie ein (z. B. in Bauten, als Produkte, Müll, aber auch als Altlasten im Boden) und geben verunreinigtes Wasser, verunreinigte Luft und freigesetzte Wärme wieder ab. Die Stadt, die sich im Prozeß der Arbeitsteilung herausbildete, kann immer weniger in Symbiose mit ihrem Umland existieren. Sie bezieht heute die benötigten Ressourcen aus immer weiter entfernten Regionen und belastet immer weiter entfernte Regionen. Damit überwindet die Stadt die natürlichen Grenzen, die das Umland, die Region oder das Land einst gesetzt haben und nimmt die Überschüßpotentiale anderer Regionen in Anspruch.

In seinem Kern ist das Konzept einer nachhaltigen Entwicklung daher ein Konzept vorausschauender Ressourcenbewirtschaftung. Auch die Siedlung wird unter diesem Aspekt

betrachtet. Seit Ende des 2. Weltkrieges nimmt auch in Deutschland die pro EW beanspruchte Wohnfläche mit paralleler Inanspruchnahme von Naturraum kontinuierlich zu. Der seit 1990 auch die neuen Länder erfassende Prozeß der Suburbanisierung trägt zu einem neuen Schub der Inanspruchnahme von Naturraum bei. Mit der nicht vermehrbaren Ressource Fläche muß aber schonender und sparsamer umgegangen werden. Hier bekommen mögliche Auswirkungen gegenwärtigen Handelns auf kommende Generationen (Langzeitbelastungen) eine zentrale Bedeutung, und in der Stadtentwicklung werden die Fähigkeit zu Reversibilität, Regeneration und Substitution wichtige Bewertungskriterien.

Wir befinden uns unwidersprochen in einer Phase tiefgreifenden Strukturwandels. Den wirtschaftlichen Schwierigkeiten und damit verbundenen knappen öffentlichen Haushalten geschuldet, durchlaufen wir einen Prozeß, der -verkürzt- die Privatisierung von bislang gesellschaftlicher Verantwortung und die Aufhebung der Beschränkung individueller Entfaltungsmöglichkeiten zum Inhalt hat. Diese Gewichtsverlagerung vom "Öffentlichen" zum "Privaten" determiniert hier in den neuen Ländern unter den ökonomischen und demografischen Rahmenbedingungen nach dem Zusammenbruch der industriellen Basis und des andauernden Bevölkerungsrückganges auch die städtebauliche Entwicklung nachhaltig.

So stark die Städte mit den Folgen dieser Entwicklung auch konfrontiert sind, so wenig sind die Ursachen dafür auf der kommunalen Ebene beeinflussbar oder gar durch Bauleitplanung steuerbar. Die Wirkungen können aber leichter aufgefangen werden, wenn sich Städtebau und Architektur noch stärker als bisher darauf einstellen, Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass nachbarschaftliche Organisationsformen, Selbsthilfe und der sogenannte "Dritte Arbeitsmarkt" deutlich an Bedeutung gewinnen. Dies betrifft z.B. die Größenordnung von geplanten Baugebieten, das Akzeptieren von "Zwischennutzungen" auf "Brachflächen" und in scheinbar bedeutungslos gewordenen Gewerbegebieten, aber auch die Bereitstellung von Räumlichkeiten, in denen man sich treffen und organisieren kann. Ein weiteres wichtiges Handlungsfeld ist eine vorausschauende und differenzierte Belegungspolitik der Wohnungsunternehmen und die Beförderung einer stärkeren Kopplung von Wohnungsbauförderung und kommunalen Sozialleistungen, um einzelnen räumlichen Konzentrationen von Problemlagen wirksamer entgegenzutreten zu können.

Vor allem aber kommt der Förderung von Toleranz gegenüber anderen Kulturen und Lebensweisen eine größere Bedeutung zu, wenn die Städte im Hinblick auf ihre Einwohnerzahl wieder stabilisiert und gestärkt werden sollen.

## 1

### Vorbemerkungen

Die europäische Stadt war immer dem Wandel und der Anpassung an neue gesellschaftliche Erfordernisse ausgesetzt. Sie hat Phasen der Prosperität, aber auch des Niedergangs durch wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Verfall erlebt. Nur über einen langen Zeitraum betrachtet erscheint dieser Wandel als Fortentwicklung. Nicht trotz, sondern wegen der ständigen Erneuerung ihrer Strukturen und Elemente blieb bisher ihre soziokulturelle Brauchbarkeit erhalten, hat die Stadt ihre kulturelle Identität und den Geist des Ortes bewahren können, blieb also lebendig, "kulturell nachhaltig".

Internationale Entwicklungen, mit Begriffen wie Globalisierung und "Amerikanisierung" umschrieben, beeinflussen die Stadtentwicklung. Vieles deutet im Zuge weltumspannender Einflüsse auf egalisierende Tendenzen hin, die traditionelle Identitätsbezüge von Ländern, Regionen und Städten verändern werden und nach unserem heutigen Verständnis beschädigen könnten. Merkmale der Entwicklung sind z.B. der "Triumph der Peripherie" über die bisherige Bedeutung des Zentrums und der Bedeutungsverlust und die Leere der Stadtmitte, die unerwünschte, aber bisher nicht zu verhindernde Aufwertung des Stadtrandes und des Umlandes, der Verlust des Maßstabes und der Empfindung für Maßstäblichkeit, neue Architekturformen, die konventionelle Vorstellungen überfordern. Können solche internationalen Tendenzen unbeschadet integriert werden?

Die ökologischen Erfordernisse wirken auf Veränderungen der Stadtstrukturen und ihrer Elemente hin und bis in die Gestalt hinein. Neue Begriffe wie "Frischluftschneise" statt "Stadtpark" und "Solararchitektur" statt "Moderne" verdeutlichen das. Eine höhere Ressourcenproduktivität, horizontal und vertikal begrünte Gebäude, Baustrukturen und Gebäude hoher Flexibilität, die jederzeit einen Funktionswandel ermöglichen, an den bei der Errichtung der Gebäude noch nicht gedacht werden konnte usw. werden zu Merkmalen von Ressourcensparsamkeit. Für die neuartigen Funktionen bildet sich mit der Zeit eine adäquate Formensprache heraus. Sind die neuen Strukturen in die alte Stadt zu integrieren?

Die Stadt der Zukunft müßte also in einem von der alten europäischen Stadt ausgehenden Verständnis eine Stadt mit vielen Eigenschaften sein. In der bisherigen Nachhaltigkeitsdebatte wurde eine Reihe von Eigenschaften einer nachhaltigen Stadt erkannt.

Einige Elemente dieser nachhaltigen Stadt der Zukunft finden wir bereits als Ausgangspunkt der Dessauer Stadtentwicklung vor: Durch die staatlichen Steuerungsmöglichkeiten von Industrie und Wohnungsbauinvestitionen ist es zu DDR-Zeiten kaum zu Suburbanisierungsprozessen gekommen.

Geringer Motorisierungsgrad und Verkehrswegebau taten ein Übriges, um zusammenhängende natürliche Lebensräume zu erhalten. Der Westen hat zwar ein Vielfaches an Wirtschaftskraft in die Einheit eingebracht, der Osten dafür aber ein Vielfaches an intakter Natur und Landschaft, an reichhaltiger Flora und Fauna. Hier sind Stadt und Land noch unmittelbar und verträglich benachbart - wie sonst könnte das "Industrielle Gartenreich" als eine gelebte Entwicklungsrichtschnur der Nachhaltigkeit definiert werden. Begünstigt durch unklare Eigentumsverhältnisse, Versorgungsengpässe etc. kam es damals zu einer ersten Deurbanisierungswelle im Bereich der Versorgung und des Gewerbes. Nunmehr bestimmt die Wanderung der Wohnstandorte ins Umland das Bild.

Wenngleich hier auch unvermeidbare Nachholeffekte befriedigt werden, lassen es weder der zwischenzeitlich erreichte Entwicklungsstand der Siedlungsstruktur noch Ablaufmuster und Niveau der Prozesse zwingend erscheinen, das Eintreten westdeutscher Verhältnisse schicksalhaft über sich ergehen zu lassen. Gerade das Kapital von vorhandener Natur- und Freiraumsituation in enger Benachbarung zu relativ dichter Besiedlung sollte für die Revitalisierung der Städte in das Blickfeld der nachhaltigen Stadtentwicklung gerückt werden.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat von Dessau bereits 1997 einen Aufstellungsstopp für Bebauungspläne beschlossen, welche die weitere Entwicklung von Wohnbebauung in den Außenstadtteilen zum Inhalt haben. Im vorliegenden FNP wird dieser Beschluss untermauert.

Angesichts der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, der überschaubaren wirtschaftlichen Expansion und des erforderlichen Aufbaus dichteabhängiger Infrastruktursysteme ist eine neue Definition räumlicher Konzentration der Siedlungsentwicklung nicht nur möglich, sondern auch nötig. Die Anstrengungen sind dabei darauf zu richten, der ungezügelter Expansion der Umlandgemeinden wie der Zerschneidung zusammenhängender Freiräume Einhalt gebieten und statt dessen durch die Herstellung von Abhängigkeiten zwischen Einwohner-, Beschäftigten- und Infrastrukturentwicklung, bedachtsamen und umweltschonenden Ausbau der Verkehrswege sowie der sonstigen technischen Infrastruktur die Voraussetzungen für eine Sicherung der naturräumlichen Potentiale zu schaffen und damit die realistische Chance für das angebrochene Jahrhundert zu nutzen, bei der nachhaltigen Stadtentwicklung beispielgebend zu wirken.

Die sich abzeichnenden städtebaulichen Entwicklungen in den neuen Bundesländern veranlassten das BMV, eine Kommission einzusetzen, die sich mit dem "Wohnungswirtschaft-

1

**Vorbemerkungen**



Wo Rückbau unvermeidlich ist...



...entstehen Freiräume...



...die zu Landschaft würden...

...ein verfolgenswertes Modell für die Stadt Dessau? Auf jeden Fall ein Interessantes, das auch in diesem FNP Pate gestanden hat für die Überlegungen zur Übersetzung der Leerstandsproblematik und den daraus resultierenden Um- und Neustrukturierungen von Bauflächen zu "Bauflächen mit hohem Grünanteil".

lichen Strukturwandel in den neuen Bundesländern" auseinandersetzt. Der Bericht der Kommission wurde im Nov. 2000 vorgelegt. Als eine Maßnahme aus dem Bericht wurde daraufhin das Förderprogramm "Stadtumbau Ost" aufgelegt. Bedingung für eine Teilnahme an diesem Programm war, ein Stadtentwicklungskonzept zu erarbeiten, das auf Fragen des Stadtumbaus konkret eingeht und Vorschläge unterbreitet. Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Dessau wurde im Dez. 2001 vom Stadtrat der Stadt Dessau beschlossen.

Zentrale Idee des Leitbilds für den Stadtumbau in Dessau ist, den innerstädtischen Kern als Pol und Anker für die umliegenden und peripheren Stadtteile zu stärken, in einer aufgelockerten Stadtlandschaft kompakte Strukturen mit subzentralen Funktionen und eigenständige Milieus zu entwickeln, unattraktive Stadtbereiche aufzulockern oder neu zu ordnen und die Stadt strukturell wie gestalterisch noch besser in das Gartenreich zu integrieren. Dieses Leitbild war Gegenstand des Wettbewerbsbeitrages der Stadt Dessau zum Bundeswettbewerb Stadtumbau Ost 2002 und soll Grundlage für die Beteiligung an der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2010 sein. Gemeinsam mit der Stiftung Bauhaus Dessau arbeitet die Stadt beispielgebend an fortführenden Konzepten für einen Stadtumbau, der den beschriebenen Paradigmenwechsel erkennen lässt.

Während im Bereich Flössergasse das Ziel darin besteht, ein Wohnquartier im Stadtkern durch Umbau und Modernisierung zukunftsfähig zu machen und nachhaltig zu stabilisieren, sollen im Gebiet Heidestraße Nord großflächig nicht mehr benötigte Wohnungen vom Markt genommen werden für landschaftlich gestaltete Räume, die sich quasi als grünes Band entwickeln (s. nebenstehende Bilder).

Die Präsentation auch dieser zwei Dessauer Projekte am 22. März 2002 in Dessau markierte weitergehend den Auftakt für die IBA STADT, die „Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen Anhalt 2010“, mit deren Organisation die Stiftung Bauhaus Dessau beauftragt ist. In den nächsten sieben Jahren werden von hier Impulse und Lösungsvorschläge ausgehen. Ob bis dahin der Rückbau für die vorgesehenen Wohnungen bewältigt wird, ist von noch offenen Rahmenbedingungen, insbesondere den finanziellen, abhängig. Tragfähige Konzepte müssen sich auf die jeweiligen Gegebenheiten einstellen. Dabei sollen die Projekte in der Stadt Dessau als vertiefende Entwicklungskonzepte fortgeschrieben und umgesetzt werden. Einer entsprechenden Arbeitsrichtung wurde im Wohnungs-, Planungs- und Bauausschuss am 07.02.2003 zugestimmt. Die umzustrukturierenden Gebiete sind im Zielhorizont des FNP integriert worden.



### 1.1.2 Der FNP und die planungsrechtlichen Grundlagen

Bei Vorliegen bestimmter "Tatbestandsvoraussetzungen" hat sie die Pflicht zur Bauleitplanung. Das BauGB sieht einen zweistufigen Aufbau der Bauleitplanung vor. Der FNP ist der "vorbereitende Bauleitplan", in dem in einer Gesamtschau "für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist" (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der FNP wird deshalb noch nicht für jedermann direkt verbindlich. Die folgende konkretere Planungsstufe Bebauungsplan ist der "verbindliche Bauleitplan", der die Ergebnisse der Planungstätigkeit in einer die Rechtsbeziehungen zwischen Gemeinde und Bürger verbindlich gestalteten Form konkretisiert. Durch den Rechtsstatus einer Ortssatzung begründet der Bebauungsplan ein für jedermann verbindliches Ortsrecht.

Das Baugesetzbuch schafft damit den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Dessau in ihrer Gesamtheit und für einen Zeitraum, der beim FNP mit ca. 10 Jahren angehalten wird. Der FNP hat die natürlichen Grundlagen der Landschaft, die städtebauliche Entwicklung sowie soziale, kulturelle und wirtschaftliche Fragen, die für das gesellschaftliche Zusammenleben notwendig sind, zu beachten. Der Gesetzgeber weist der Bauleitplanung also eine zentrale Stellung bei der -auch nachhaltigen- städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Gemeindegebiet zu.

Die Bauleitplanung schafft die fachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungen und regelt, welche Nutzungen auf den Flächen verwirklicht werden sollen. Sie kann damit zu einem umfassenden Ordnungsinstrument und Konfliktmanagement des gemeindlichen Städtebaus heranwachsen, weil das Gesetz ausdrücklich von der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke spricht. Das bedeutet, dass nicht nur die zur Bebauung vorgesehenen Flächen betroffen sind, sondern auch alle sonstigen städtebaulich relevanten Nutzungen und Flächen.

Die Bauleitplanung ist aber ihrem Wesen nach nur eine Angebotsplanung, die den rechtlichen Rahmen festlegt, dessen Realisierung dann aber in der Regel durch Dritte und durch andere, vor allem wirtschaftlich Tätige, erfolgen muß. Die Möglichkeiten für die Stadt Dessau, auf diese Umsetzung Einfluß zu nehmen, sind dabei sehr beschränkt. Der vorliegende Flächennutzungsplan stellt für das gesamte Stadtgebiet lediglich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der FNP ist damit zwar

## 1

### Vorbemerkungen

Welche Rolle übernimmt der Flächennutzungsplan (FNP) im Rahmen der Pflicht zur Bauleitplanung, was gibt das Planungsrecht her?

Nach Art. 28 des Grundgesetzes ist die Stadtplanung Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden. Die wesentlichen Instrumente zur Erfüllung dieser Aufgabe sind die Bauleitpläne, die von den Gemeinden nach dem Baugesetzbuch (BauGB, 01.01.1998) in eigener Verantwortung aufzustellen sind (§ 2 Abs. 1 BauGB). Aufgabe der Bauleitplanung ist nach § 1 Abs. 1 Satz 1 u. 3 BauGB, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in einer Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Sie sind aufzustellen, "sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist". Somit ist eindeutig und ausschließlich die Stadt der zuständige Träger der Bauleitplanung. Planungspflicht meint, dass es nicht in das Belieben der Stadt Dessau gestellt ist, zu planen oder nicht zu planen.

Mit ihrer Planung soll die Gemeinde dabei in vorausschauender und ordnender Weise, also nachhaltig, in das städtebauliche Geschehen eingreifen, indem sie Nutzungskonflikte zu lösen sucht, für eine sinnvolle Zuordnung verschiedener Flächenansprüche sorgt, wie z.B. Wohnen gegen Gewerbe oder Landwirtschaft gegen Naturschutz, und indem sie die notwendigen sozialen und technischen Versorgungseinrichtungen vorsieht bzw. ermöglicht. Außerdem regelt sie in Grundzügen die stadtgestalterische Ausformung ihrer Entwicklung.

## 1

### Vorbemerkungen

Die allgemeinen Aufgaben und Ziele der Bauleitplanung sind in § 1 Abs. 5 BauGB in der Form von Planungsgrundsätzen und -leitlinien zusammengefaßt. Sie legen den materiellen Rahmen der Bauleitpläne fest und konkretisieren ihre gesetzliche Bindung. Durch die Einfügung des neuen § 1a BauGB ab Januar 1998 erfahren diese Grundsätze und Leitlinien eine weitere Präzisierung für die Belange des Umweltschutzes. Sie sind wie die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Belange in die gemeindliche Abwägung einzubeziehen. Zu den umweltschützenden Belangen nach § 1a BauGB gehört auch die vor der Neufassung in § 1(5) enthaltene Bodenschutzklausel.

die umfassende räumliche Planung auf Stadtebene und gibt neben den Planungen der Stadt Dessau selbst auch Aufschluß über die Planungen und Maßnahmen anderer Träger, soweit sich diese auf die räumliche Ordnung im Stadtgebiet auswirken. Der Flächennutzungsplan bindet aber nur die Stadt Dessau und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben (§ 7 BauGB). Er entfaltet also gegenüber dem Einzelnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Deshalb wird seine "Wirksamkeit" in der Praxis durch sogenannte "informelle" Planungen wie Stadtentwicklungskonzept, Rahmenpläne u.ä. untersetzt, in die Öffentlichkeit gebracht und in der Umsetzung unterstützt. Solche "sonstigen städtebaulichen Planungen" werden im Bau- und Raumordnungsgesetz (BauROG '98) zur Berücksichtigung ausdrücklich erwähnt. Rechtsverbindlich wird dagegen der nachfolgende "verbindliche Bauleitplan", nämlich der "Bebauungsplan".

Erschwerend für den Vollzug einerseits und chancenreich für die große Möglichkeit der Einführung "nachhaltiger" FNP-Themen ist, dass die Planungsgrundsätze und -leitlinien komplexe Sachverhalte mit Hilfe unbestimmter Rechtsbegriffe zusammenfassen. Sie unterliegen damit der Auslegung durch die Stadt Dessau, die wiederum der Kontrolle durch die zuständige Rechtsaufsichtsbehörde und die Verwaltungsgerichtsbarkeit.

Die Planungsgrundsätze und -leitlinien sind von der Stadt Dessau bei ihrer Bauleitplanung im Rahmen ihrer Planungshoheit also nach eigenem Ermessen unter Beachtung der Gesetze zu konkretisieren (vgl. hierzu Kap. 2.2.3). Sie sind dabei zu gewichten und gegeneinander abzuwägen.

Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB sollen Bauleitpläne

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten,
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln.

Die Bauleitplanung ist ausschließlich auf städtebauliche Aufgaben festgelegt. Die Gemeinde muß deshalb insbesondere mit der vorbereitenden Bauleitplanung, also der Flächennutzungsplanung, die mittelbaren Wirkungen abschätzen und bewußt mit flankierendem Stadtmanagement unterstützen. Die Bauleitplanung ist zwar das wichtigste planungsrechtliche Instrument einer vorausschauenden Umweltplanung und eines vorsorgenden Umweltschutzes, in deren Mittelpunkt aber der Mensch mit seinen vielfältigen Ansprüchen stehen soll. Dieser Anspruch kann durch den FNP allein jedoch nicht eingelöst werden. Mit dem durch das Bau- und Raumordnungsgesetz ab 1998 neu hinzugekommenen Begriff der Nachhaltigkeit verdeutlicht der Gesetzgeber noch die Verant-

wortung der Stadt Dessau, ihre Bauleitplanung insbesondere an einer langfristigen Verträglichkeit auszurichten. Der Grundsatz der Nachhaltigkeit bedeutet dabei letztlich, unter dem Oberziel einer ökologisch tragfähigen Planung auch ökonomischen und sozialen Zielsetzungen nachzukommen (vgl. Kap. 1.1.1, S. 3).

Die allgemeinen Planungsgrundsätze werden durch einen Katalog von Planungsleitlinien, die in § 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a BauGB aufgeführt sind, näher bestimmt. Die gem. §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigenden 10 Leitlinien sind die in der Nachhaltigkeitsdebatte wichtigen Parameter. Sie werden im letzten Kapitel dieses Erläuterungsberichtes mit dem Nachweis auf die Stadt Dessau bezogen, dass die Dessauer Flächennutzungsplanung den dort genannten Anforderungen entspricht.

### 1.1.3 Vorgehens- und Darstellungsweise, Methodik

Den materiellen Rahmen, den die Gemeinde bei der Aufstellung der Bauleitpläne in bezug auf die bauliche Nutzung der Grundstücke einzuhalten und auszufüllen hat, bildet die Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Rechtsvorschriften dieser Verordnung sind auf der Grundlage des § 2 Abs. 5 Nr. 1 - 3 BauGB erlassen worden. Sie sind ihrem Inhalt nach Bauplanungsrecht.

Die Zweistufigkeit des Planungssystems von vorbereitender Bauleitplanung = Flächennutzungsplan (FNP) und Verbindlicher Bauleitplanung = Bebauungsplan (BPl.), wird in der BauNVO dadurch berücksichtigt, dass im FNP nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung in Form von Bauflächen dargestellt werden muß. Die Stufen der Bauleitplanung kommen auch in der Wortwahl der Baunutzungsverordnung zum Ausdruck. Im Flächennutzungsplan werden Bauflächen "dargestellt", im Bebauungsplan dagegen werden Baugebiete rechtskräftig "festgesetzt". Im FNP gibt es nach dieser Systematik deshalb auch noch keine "parzellen-" oder "grundstücksscharfe" Darstellung, sondern -als kleinste Einheit- die "blockscharfe" Darstellung. Die sog. "Korngröße" der Darstellung beträgt damit in der Regel mehrere tausend Quadratmeter. Letztendlich besteht der Flächennutzungsplan aus dem Kartenteil im Maßstab 1:10:000 und dem vorliegenden zugehörigen Erläuterungsbericht mit erläuternden Themenkarten.

Maßgebend für die technische Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte ist die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, die aufgrund von § 2 Abs. 5 Nr. 4 BauGB erlassen worden ist. Der in der Planzeichenverordnung enthaltene Planzeichenkatalog ist nicht abschließend;

## 1 Vorbemerkungen

Die für den FNP verwendete topografische Kartengrundlage M 1:10.000 entspricht dem Stand des Jahres 1993. Ein kompletter Satz aktuellerer Pläne stand zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses FNP-Entwurfs noch nicht zur Verfügung.

## 1

### Vorbemerkungen

er kann also ergänzt werden, soweit dies zur eindeutigen Darstellung der Planinhalte erforderlich ist. Im Dessauer FNP werden diese Möglichkeiten angemessen genutzt. Zur eindeutigen Lesbarkeit des FNP-Kartenwerkes sind sämtliche verwendeten Planzeichen in einer Zeichenerklärung mit ihrer Bedeutung und ihrem gesetzlichen Bezug aufgeführt. Eine Differenzierung der Darstellungen im FNP in Bestand und Planung ist nicht vorgesehen, weil der FNP gleichzeitig den Ist-Zustand nach einer ca. 10-jährigen Entwicklung darstellt. Der vorliegende zugehörige Erläuterungsbericht ist folgendermaßen aufgebaut: Nach einer Beschreibung des Planungsraumes hinsichtlich der inhaltlichen Vorgaben aus übergeordneten Planungen und raumrelevanten Fachplanungen (Kap. 2) werden die natürlichen und raumstrukturellen Rahmenbedingungen abgehandelt, Aussagen bewertet sowie darin enthaltene planungsrelevante Mängel analysiert (Kap. 3). Darauf wiederum bauen die planerischen Aussagen des Kap. 4 auf, in dem die umgesetzten Ziele und Belange sowie die abgeleiteten Plandarstellungen erläutert werden.

Die negativen Entwicklungen der letzten Jahre sowohl bei der Bevölkerungsentwicklung als auch auf dem Arbeitsmarkt und deren Hochrechnung ins Jahr 2015 machen es unausweichlich, den im März 2000 als Entwurf gebilligten und öffentlich ausgelegten FNP nochmals zu überarbeiten. Deshalb wurden in den vergangenen ca. 2 Jahren für die jetzt vorliegende Fassung auf allen von den negativen Entwicklungen betroffenen FNP-Ebenen neue Basisdaten (z.B. mit dem Stadtentwicklungskonzept 2001) berücksichtigt. Im Ergebnis stehen -gegenüber dem FNP-Entwurf "März 2000"-deutliche Reduzierungen bei den Bauflächenausweisungen insbesondere bezüglich Wohnen und Gewerbe/Industrie. Nähere Erläuterungen hierzu stehen im Kap. 2.2.32 und entsprechend in den einzelnen Fachkapiteln. Die Flächenbilanz ändert sich.

#### 1.1.4 Geltungsdauer

§ 5 Abs. 1 BauGB sagt aus, dass im FNP für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist. Der Zeitraum, für den diese Bedürfnisse der Gemeinde voraussehbar sind, wird heute allgemein mit 10 bis 15 Jahren angesetzt. Innerhalb dieses Zeitraumes soll der FNP allerdings nicht als starre Vorgabe gehandhabt werden, sondern den sich ständig wandelnden Bedürfnissen und Zielen durch Änderungen angepaßt werden. Je nach Entwicklungsgeschwindigkeit sollte nach etwa 8 - 10 Jahren mit der Fortschreibung des FNP in seiner Gesamtheit begonnen werden.

## 2.1 Übergeordnete Planungen

### 2.1.1 Vom Raumordnungsgesetz des Bundes bis zum Regionalen Entwicklungsprogramm

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Was bedeutet das?

Unter Zielen der Raumordnung sind lt. Raumordnungsgesetz (ROG, in der Fassung vom 18.8.1997) "verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes" zu verstehen.

Für die Stadt Dessau sind diese Ziele in folgenden Raumordnungsplänen vorgegeben:

1. Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)
2. Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau.

Der Landesentwicklungsplan wurde auf der Basis des ROG entwickelt und durch Gesetz per 23.8.1999 festgestellt. Der Regionale Entwicklungsplan ist lt. § 6, Abs. 1, Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 28.4.1998, aus dem Landesentwicklungsplan heraus zu entwickeln.

Aus den Zeitpunkten der Beschlußfassungen zu den genannten Raumordnungsplänen wird aber bereits deutlich, dass das derzeit noch gültige Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau nicht aus dem neuen Landesentwicklungsplan heraus erarbeitet wurde. Es basiert auf dem Vorschaltgesetz zur Raumordnung und Landesentwicklung vom 02.06.1992 und ist folglich in einigen Festsetzungen zu Grundsätzen, Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nicht kongruent mit dem Landesentwicklungsplan. Die darin festgesetzten Ziele der Raumordnung sollten deshalb immer in Verbindung mit den übergeordneten Zielvorgaben des Landesentwicklungsplanes gesehen sowie diesen der Vorrang eingeräumt werden. Dies wird in der Flächennutzungsplanung der Stadt Dessau beachtet.

Eine wichtige neue und verantwortungsvolle Aufgabe der kreisfreien Stadt Dessau als Träger der Regionalplanung besteht darin, innerhalb der Regionalen Planungsgemeinschaft mit den Landkreisen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg derzeit den Regionalen Entwicklungsplan für diese Planungsregion zu entwickeln (Sitz der Regionalen Planungsgemeinschaft ist Köthen/Anhalt).

**LEP-LSA** vom 23.8.1999, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Sachsen-Anhalt, Nr. 28 vom 26.08.1999.

**Reg. Entw.programm** für den Regierungsbezirk Dessau, beschlossen von der Landesregierung in der Fassung vom 30.01.1996, veröffentlicht am 15.04.1996. Mit Beschluß der Landesregierung Sachsen-Anhalt vom 21. 03. 2000 geändert durch die Ergänzung um Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie

## 2 Inhaltliche Vorgaben

Auch wenn dafür die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsplan übernommen werden, bedarf es deren Konkretisierung und Ergänzung zur Gewährleistung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion.

Dazu sind u.a. im Regionalplan noch festzulegen:

- die Grundzentren
- die räumliche und strukturelle Abgrenzung des Verdichtungsraumes um Dessau
- die Siedlungsschwerpunkte im Verdichtungsraum
- die räumliche Konkretisierung und Ergänzung der im LEP ausgewiesenen schutz- und nutzungsbezogenen Festlegungen zu Natur und Landschaft, ökologischem Verbundsystem, Landwirtschaft, Rohstoffgewinnung, Wassergewinnung, Tourismus und Erholung, Kultur- u. Denkmalpflege, Hochwasserschutz, Forstwirtschaft, Siedlungsbeschränkungsgebieten im Bereich von Flugplätzen, Windenergieanlagen
- zu sichernde regional bedeutsame Standorte und Trassen für die Infrastruktur (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Ver- und Entsorgung, Freizeit, Militär)

In den neuen Regionalen Entwicklungsplan sollen folglich regional bedeutsame Belange und die Darstellungen der Flächennutzungspläne sowie anderer städtebaulicher Planungen der Gemeinden einfließen bzw. lt. § 6 Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt bei der Abwägung berücksichtigt werden.

Die Ziele der Raumordnung des Landes und der Region orientieren sich an der Leitvorstellung der Raumordnung des Bundes (ROG): "Leitvorstellung der Raumordnung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt."

Die Leitbilder der Dessauer Stadtentwicklung und Flächennutzungsplanung gehen damit konform.

### 2.1.2 Der Landesentwicklungsplan

Als Ziele zur nachhaltigen Raumentwicklung gibt der Landesentwicklungsplan vor:

**2.1.2.1** Die kreisfreie Stadt Dessau ist Teil der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Sie ist zugleich mit den Landkreisen Anhalt-Zerbst, Bitterfeld, Bernburg, Köthen, Wittenberg Träger der Regionalplanung für diese Planungsregion. Im Rahmen der Regionalisierung der Strukturpolitik in Sachsen-Anhalt wurde die Regionalplanung kommunalisiert. Regionale Entwicklungspläne und Teilgebietsentwicklungspläne sind im Regionalen Planungsverband zu erarbeiten. Zur Verwirklichung der Regionalpläne können Regionale Ent-

wicklungskonzepte erarbeitet werden. Für die Region Dessau gibt es seit 1997/98 ein Regionales Entwicklungskonzept einschließlich eines Regionalen Aktionsprogramms. Es ist ein wichtiges Orientierungsinstrument für das Land bei der Umsetzung und Förderung von Projekten.

**2.1.2.2** Dessau ist im dreistufigen Zentralörtlichen System des Landes Sachsen-Anhalt als Oberzentrum festgesetzt. Als Versorgungskern über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soll die Stadt Dessau deshalb soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres gesamten Verflechtungsbereiches übernehmen (also der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg).

Dessau ist als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich zu sichern, um durch seine Agglomerationsvorteile nachhaltig auf die Entwicklung des gesamten Teilraumes zu wirken.

Das Oberzentrum Dessau soll weiterhin als Verknüpfungspunkt zwischen großräumigen und regionalen Verkehrssystemen wirken. In 90 Minuten soll es von allen Orten des Verflechtungsbereiches mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.

Jeder zentrale Ort hat für einen bestimmten Verflechtungsbereich auch Funktionen niedrigerer Zentralität inne. D.h., dass das Oberzentrum Dessau zusätzlich für bestimmte Bereiche mittelzentrale und grundzentrale Funktionen zu erfüllen hat.

In Zuordnung zum Oberzentrum Dessau bzw. aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge sowie bereits ausgeübter oberzentraler Aufgaben übernehmen die Mittelzentren Bitterfeld/Wolfen und Wittenberg Teilfunktionen eines Oberzentrums.

Als zentrale Handelsstandorte sind Sondergebiete für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige große Handelsbetriebe an Ober- bzw. Mittelzentren zu binden. Die Ansiedlung einer besonderen Form des großflächigen Einzelhandels, der Factory-Outlet-Center, darf nur in festgesetzten Kerngebieten der Oberzentren erfolgen, zugleich aber nicht die Attraktivität der Innenstadt gefährden. Nutzungsänderungen in bestehenden Sondergebieten des Handels an nicht städtebaulich integrierten Standorten dürfen ebenfalls nicht zu Lasten der innerstädtischen Standorte gehen. Bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung unausgelasteter Standorte sind in den Zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den Verflechtungsbereich (d.h. für Dessau als Oberzentrum der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg) schwerpunktmäßig Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen, für den Wohnungsbau, zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur, der berufli-

## 2 Inhaltliche Vorgaben

chen Aus- und Fortbildung sowie Wissenschaft und Forschung bereitzustellen. Die städtebauliche Entwicklung ist unter Beachtung der Erfordernisse des öffentlichen Verkehrs zu planen.

**2.1.2.3** Die Stadt Dessau liegt innerhalb des mitteldeutschen Ballungsraumes Leipzig/Halle/Dessau und damit zwischen den Metropolregionen Berlin und Leipzig/Halle. Das Oberzentrum Dessau sowie das Mittelzentrum Bitterfeld/Wolfen weisen mit ihrem engeren Umland Verdichtungsansätze auf. Demzufolge sollen die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Verdichtungsräume, soweit erforderlich, auch für diese Räume zur Anwendung kommen.

Das wären:

Anstreben einer differenzierten baulichen Verdichtung und einer dynamischen Wirtschaftsentwicklung

- Sicherstellung gesunder räumlicher Strukturen trotz weiterer Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten
- Abstimmung verschiedener Nutzungsansprüche an die Fläche
- Lenkung des Suburbanisierungsprozesses in räumlich geordnete und hinsichtlich der Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur absicherbare Bahnen
- Vermeidung einer Zersiedlung der Landschaft
- Konzentration der Wohnbautätigkeit auf die zentralen Orte und auf Siedlungsschwerpunkte an Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs.

Der Verdichtungsraum um Dessau ist im REP näher zu bestimmen.

**2.1.2.4** Vorranggebiete: Eine geordnete räumliche Entwicklung erfordert eine langfristig ausgerichtete Abwägung der verschiedenen Nutzungsansprüche an den Raum. Diese führt zur Festlegung von Nutzungsprioritäten. Vorranggebiete bezeichnen bestimmte Funktionen und legen für diese einen Schutz- oder Nutzungsvorrang fest. Ortslagen und baurechtlich gesicherte Flächen sind von entsprechenden Vorrangfestlegungen ausgenommen. Vorranggebiete sind von öffentlichen Planungsträgern bei Planungen, die Grund und Boden beanspruchen bzw. die räumliche Entwicklung beeinflussen, zu beachten. D.h. sie sind sowohl in der Bauleitplanung der Kommunen als auch der Regionalplanung der Regionalen Planungsverbände zu berücksichtigen.

Folgende Vorranggebiete, die im Stadtgebiet der Stadt Dessau liegen bzw. es tangieren, wurden im Landesentwicklungsplan festgelegt:

a) Natur und Landschaft

- > Mittlere Oranienbaumer Heide

b) Landwirtschaft - keine Flächen im Stadtgebiet

c) Hochwasserschutz

- > die Flächen zwischen den Uferlinien der Gewässer und den Hochwasserdeichen sowie die Ausuferungs- und Retentionsflächen der Fließgewässer Elbe, Fließgraben, Kapengraben,



Mulde und Jonitzer Mulde sowie Taube

- > die deichgeschützten Gebiete an der Elbe und Mulde, die durch Deichrückverlegung wieder als Überschwemmungs- und Hochwasserrückhaltegebiete hergestellt werden können

d) Wassergewinnung - keine Flächen im Stadtgebiet

e) Rohstoffgewinnung - keine Flächen im Stadtgebiet

- > Im REP: Vorranggebiete für Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe (Kiese und Sande)

f) Militärische Nutzung - keine Flächen im Stadtgebiet

**2.1.2.5** Vorrangstandorte werden für die Ansiedlung landesbedeutsamer Industrie- und Verkehrsanlagen festgelegt.

Alle zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie für die infrastrukturelle Anbindung an anderer Räume. Außerhalb des Oberzentrums gibt es in der Dessauer Region:

Als Vorrangstandort für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen:

- > Bitterfeld/Wolfen

Als Schwerpunktstandorte für Industrie und Gewerbe:

- > Coswig/Klieken
- > Roßlau/Rodleben
- > Köthen
- > Bernburg
- > Wittenberg/Piesteritz einschl. Industriehafen.

Als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Verkehrsanlagen:

- > regionale Güterverkehrszentren Roßlau und Aken
- > Binnenhäfen Roßlau und Aken

**2.1.2.6** Vorbehaltsgebiete ergänzen die Vorranggebiete um noch nicht endgültig abgewogene Zielsetzungen. Die in Vorbehaltsgebieten festgelegten raumbedeutsamen Funktionen und Nutzungen sind mit erhöhtem Gewicht in planerische Abwägungen einzustellen.

Vorbehaltsgebiete wurden im LEP festgelegt für:

a) die Landwirtschaft - keine Flächen im Dessauer Stadtgebiet

b) Tourismus und Erholung

- > Dübener Heide (Oranienbaumer Heide als deren Teil)

c) den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems

- > Teile des Biosphärenreservates „Flußlandschaft Elbe“
- > Aken-Kühnauer Forst (Kühnauer Heide ist Teilfläche davon)
- > Mosigkauer Heide
- > Dübener Heide (Oranienbaumer Heide ist Teilfläche davon)

d) für Wassergewinnung: Das Regionale Entwicklungsprogramm Dessau von 1996 führt als Vorsorgegebiet für die Wasserversorgung einen Bereich in der Kühnauer Heide zwischen Aken und Dessau auf. Davon sind Teile des Dessauer Stadtgebietes berührt (vgl. Kap. 3.10.1).

Demgegenüber nennt der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt von 1999 keine derartigen Flächen für das Stadtgebiet.

e) für Kultur und Denkmalpflege

- > das Dessau-Wörlitzer Gartenreich (mit gleichzeitiger Bedeutung für den Kulturtourismus).

Anm.: Das DWG ist Bestandteil der Weltkulturerbe-Liste der UNESCO.

## 2 Inhaltliche Vorgaben

**2.1.2.7 Verkehr:** Der Landesentwicklungsplan gibt allgemeine Ziele und Grundsätze zur Verkehrsentwicklung sowie konkrete Ziele der Raumordnung für das Schienen- und Straßennetz, für den Radverkehr und fußläufigen Verkehr, für Wasserstraßen und Binnenhäfen, den Luftverkehr sowie für den Öffentlichen Personennahverkehr vor.

Allgemeine Ziele:

Für die regionale und überregionale Verbindung der Zentralen Orte (sie sind zugleich Vorrangstandorte für Industrie- und Verkehrsanlagen s.o.) sind leistungsfähige koordinierte und barrierefreie Verkehrsnetze zu entwickeln. Diese sind in die bestehenden regionalen und überregionalen Verkehrsnetze einzubinden.

Das bestehende Eisenbahnnetz ist sowohl für den Fern- als auch für den Regional- und Nahverkehr zu erhalten und teilweise auszubauen, um insbesondere die Erreichbarkeit von Ober- und Mittelzentren und der Fremdenverkehrsgebiete sowie der Industrie- und Gewerbestandorte im Personenverkehr zu verbessern und den Güterverkehr verstärkt auf der Schiene abwickeln zu können.

Folgende Neu- und Ausbaumaßnahmen des Schienennetzes betreffen/tangieren das Oberzentrum Dessau:

- der Ausbau der Strecke Magdeburg-Dessau
- der Ausbau der Strecke (Halle) - Bitterfeld - Dessau - Berlin
- der Ausbau der Strecke Quedlinburg - Ballenstedt - Aschersleben - Bernburg- Köthen - Dessau

Zur besseren Einbindung der Oberzentren, Landeshauptstädte und Wirtschaftszentren in das Personenfernverkehrsnetz wird unter der Berücksichtigung der Neu- und Ausbaumaßnahmen die Bedienung der Streckenrelation München - Nürnberg - Erfurt - Halle - Dessau- Potsdam - Berlin im Taktverkehr auf ICE-, IC- und EC-Ebene vordringlich angestrebt.

Die funktionsgerechte Leistungsfähigkeit des Straßennetzes ist zu sichern, wiederherzustellen bzw. zu entwickeln. Dazu sollen durch Schließung von Lücken im Fernstraßennetz nachgeordnete Straßennetze entlastet und eine Bündelung des Verkehrs erreicht werden. Zugleich dienen alle Maßnahmen der Aufwertung des Straßennetzes wiederum der Verbesserung der Erreichbarkeit zentraler Orte.

Dazu gehören:

- der Ausbau der BAB A9 Nürnberg-Halle/Leipzig-Berlin
- der Neubau einer leistungsfähigen Nordharzverbindung B6(n) von der A7 über Goslar zur A 14 bei Bernburg mit Verlängerung über Köthen zur A9/B184 südl. v. Dessau
- der Ausbau der B 185 Ballenstedt-Aschersleben-Bernburg-Köthen-Dessau
- der Ausbau der B 187 Dessau/Roßlau-Wittenberg-Jessen-Landesgrenze (B 101)

- der Ausbau der B 187a Zerbst-Köthen mit neuer Elbebrücke und Anbindung an die verlängerte B6(n)

Für die flächenhafte räumliche Erschließung der Teilräume des Landes sind funktionsgerechte Netze von Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen zu entwickeln.

Für die Flächennutzungsplanung bedeutsam ist die Notwendigkeit der Festlegung von Siedlungsbeschränkungsgebieten für Flugplätze und regional bedeutsame Landeplätze, soweit die Lärmwerte sich auch außerhalb der jeweiligen Flugplatzfläche auswirken können (vgl. Kap. 4.31 und 4.5).

Die o.g., aus dem Landesentwicklungsplan entnommenen Ziele der Raumordnung bedürfen nach Festlegung im LEP in vielen Fällen einer Untersetzung und Konkretisierung im zu erarbeitenden Regionalen Entwicklungsplan.

Aus dem vorerst noch gültigen Regionalen Entwicklungsprogramm sind folgende weiteren konkreten Ziele der Raumordnung zu entnehmen, jedoch mit dem LEP abzugleichen:

### Vorranggebiete

- > für Forstwirtschaft:  
Mosigkauer Heide, Oranienbaumer Heide (Bestandteil der Dübener Heide)
- > für Rohstoffgewinnung (hier Kiese und Kiessande):  
Sollnitz (Baufeld II- Teilfeld West) und Mildensee (Adria)
- > für Natur und Landschaft:  
Biosphärenreservat "Flusslandschaft Mittlere Elbe"  
Brambach, einschließlich vorgesehener Erweiterung, Rössling, Prödelteiche, Raumers Wiese, Oranienbaumer Heide
- > für Hochwasserschutz:  
Elbe und Mulde
- > für Wassergewinnung:  
Dessau-Ost Waldersee,
- > für Erholung:  
Dessau-Wörlitzer Gartenreich

### Vorsorgegebiete (ähnlich Kategorie Vorbehaltsgebiete)

- > für Rohstoffgewinnung (hier Kiese und Kiessande):  
Sollnitz (Baufeld II- Teilfeld West) und Mildensee (Adria)
- > für Erholung:  
Dessau-Mulde, Biosphärenres. "Flusslandschaft Mittlere Elbe";  
Zone III, Territorium der Stadt Dessau
- > für Natur und Landschaft:
  - Bestehende Landschaftsschutzgebiete: Mittel-elbe, Teilgebiet "Speckinge" einschl. vorgesehener Erweiterung
  - Geplante Landschaftsschutzgebiete: Kreuzberge, Oranienbaumer Heide einschl. vorges. Erweiterung
  - Biotopverbundsysteme: "Rössling westlich Mosigkau", "Schindergraben und Feldgehölze"

### Regional bedeutsame Standorte für Ver- und Entsorgungsanlagen

- > für Energieerzeugungsanlagen:  
Kraftwerkserweiterung in Dessau,  
Umspannwerk Dessau-Alten
- > für Abwasserbehandlung:  
Zentrale Kläranlage Dessau
- > für großflächige Freizeitanlagen:  
Dessau-Mildensee: Adria

## 2

### Inhaltliche Vorgaben

#### Zielaussagen zum Verkehr

- nähere Konkretisierung der Zielfestlegungen und generalisiert dargestellten Trassenführungen des LEP, u.a. zu regional bedeutsamen Trassen, zu weiteren Schienenstrecken und Güteranschlußgleisen, Hauptverkehrsstraßen, Ortsumgehungen von regionaler Bedeutung, europäisch und überregional bedeutsamen Radwegen, Siedlungsbeschränkungsgebieten von Flugplätzen
- Dessauer Flugplatz ist Verkehrslandeplatz mit regionaler Bedeutung (Landepplatz auch für Rettungshubschrauber)
- Ausbau der Nordharzautobahn B 6n Goslar - Bernburg - Dessau
- Fortführung der Nordharzautobahn in Richtung Cottbus
- Ausbau der BAB 9 Nürnberg - Berlin
- Ausbau wichtiger Bundesstraßen zur Wirtschaftsförderung B 184 Magdeburg - Dessau - Leipzig
- Verkehrskonzept der Stadt bildet die Grundlage für den Ausbau der B 184 und B 185 im Stadtgebiet von Dessau
- Ausbau der B 185 / Anschlussstelle Dessau - Ost der BAB 9
- Aus- und teilweise Neubau der Strecke Nürnberg - Erfurt - Halle/ Leipzig - Berlin (Verk.projekt Deutsche Einheit -Schiene Nr. 8): Das Streckennetz Halle/ Leipzig - Dessau - Berlin ist so auszubauen, dass damit das Oberzentrum Dessau in den IC-Verkehr eingebunden werden kann und eine bessere Erreichbarkeit des Oberzentrums gewährleistet wird.
- Europaweg R 1 (Stassfurt) - Bernburg - Aken - Dessau - Lutherstadt Wittenberg - Landesgrenze Brandenburg
- Elbradwanderweg R 2 Hamburg - Magdeburg - Dresden
- Ausbau der Anlegestelle an der Elbe in Dessau zum Zweck des Tourismus

#### Eignungsgebiete für Windenergieanlagen

- Standort Nr. 10 der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsprogramms Dessau vom März 1998 Dessau- Alten.

## 2.2 Raumrelevante Planungen, Gutachten, Rahmenplanungen der Stadt Dessau

### 2.2.1 Städtebauliche Entwicklungsplanungen und Konzeptionen

Das BauGB schreibt in § 1 Abs. 5 Nr. 10 vor, dass die Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind. Die Stadt Dessau arbeitet kontinuierlich an einer Reihe solcher städtebaulicher Entwicklungsplanungen und Konzeptionen. Die nebenstehende Tabelle "Entwicklungsplanungen/Konzeptionen" führt in diesem Sinne relevante Planungen auf. Insbesondere sind aber folgende raumrelevanten Fachplanungen in die jetzige vorbereitende Bauleitplanung zu integrieren:

#### 2.2.2 Vom Generalbebauungsplan zum FNP

Die Stadt Dessau verfügt -historisch bedingt- über keinen wirksamen Flächennutzungsplan im Sinne des Baugesetzbuches. Der früher übliche Generalbebauungsplan stammt aus dem Jahre 1989. Er befaßt sich im wesentlichen nur mit der Ortslage und deren baulicher Entwicklung. Der immense Strukturwandel seit 1990 erforderte die Fähigkeit zügig auf Investorenanfragen zu reagieren; deshalb wurde schon im Oktober 1990 ein erster FNP im Vorentwurfsstadium zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung gebracht. Danach erfolgte eine stetige Aktualisierung und Überarbeitung dieses Vorentwurfes mit Zwischenständen 1993, 1994 und 1995. Der vorliegende FNP-Entwurf definiert diesen Zeitpunkt als Ausgangs- und damit "Bestands"-Situation.

#### 2.2.3 Stadtleitbild und Stadtentwicklung

##### 2.2.3.1 Stadtleitbild

Parallel zur Formulierung vorbereitender bauleitplanerischer Ziele hat die Stadt Dessau 1995 Leitlinien für die Stadtentwicklung erarbeitet und diese bis 2000 stetig aktualisiert. Auch zukünftig werden diese Leitlinien regelmäßig auf ihre Kompatibilität mit den jeweils aktuellen städtebaulichen Entwicklungstendenzen hin zu überprüfen sein. Wegen ihrer räumlichen Relevanz wirken die Leitlinien auch auf die endgültige Ausformulierung der Flächennutzungsplanziele. Es wird dabei insbesondere auf folgende Leitbilder bzw. -ziele Bezug genommen:

- Leitbild der räumlichen Entwicklung

Dessau profiliert sich durch seine räumlichen und funktionalen Verflechtungen innerhalb der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und mit den Großräumen Halle/Leipzig und Berlin

## 2 Inhaltliche Vorgaben

Tab.: Entwicklungsplanungen/  
Gutachten

Leitbild einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Verkaufsflächen bis 2000 (1995)
Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet Dessau-Nord (1994) und Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest (2003)
Stadtperspektiven I (1996) und II (1997-2000) • Stadtentwicklungskonzept Dessau (2001)
Landschaftsrahmenplan Dessau (1992) und 1. Fortschreibung (1997)
Landschaftsplan der Stadt Dessau (Entwurf 1997) und Fortschreibung (2002)
Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau (1992)
Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau, 2. Fortschreibung (1999)
Muldufer Rahmenplan 1995
Städtebauliche Rahmenplanungen "Gasviertel, UBA" (1996); "Schlachthofviertel" (1997);
"Museumskreuzung" (1997); "Lange Gasse/Zerbster Straße" (1997); "Flugplatz" (seit 1997)
"Waldsiedlung 2000+ Kochstedt" (1998)
Städtebauliche Rahmenplanung Johannisstraße/Sifffstraße (1997)
Städtebauliche Rahmenplanung Kleinkühnau (begonnen)
Dorferneuerungplanung Großkühnau, Waldersee, Mildensee, Mosisgkau
Dorferneuerungplanung Sollnitz und Kleutsch (1999)
Teilraumkonzept Dessau-Wörlitzer Gartenreich (1998)
Gutachterl. Verfahren Zerbster Str./Lange Gasse und Kavallerstr./Museumskreuzung (2002)

Stadtleitbilder und -ziele sind programmatisch formulierte Zukunftsperspektiven der Stadtentwicklung, an denen sich Strategien, Maßnahmen und Projekte der Fachplanungen orientieren sollen. Sie selbst müssen den sich ändernden Rahmenbedingungen angepaßt und deshalb fortgeschrieben werden.

## 2 Inhaltliche Vorgaben

Leitziel für den Stadtraum >

sowie durch seine funktionale und gestalterische Aufwertung seines Stadtraumes zu einer attraktiven und pulsierenden Stadt in Mitteldeutschland.

- Dessau als regionales Oberzentrum hat den Charakter einer vitalen großen Mittelstadt mit großstädtischem Flair. Alle Teilräume der Stadt werden durch die Ausschöpfung der inneren Potentiale so aufgewertet, dass sie den Anforderungen ihrer Nutzer -Bürger, Besucher, Ansiedlungswillige u.a.- entsprechen, aber trotzdem noch Möglichkeiten für zukünftige Nutzungen offenlassen.

Leitziel für die regionale und überregionale Einbindung >

- Die Stadt Dessau und ihr Umland bilden einen intensiv vernetzten Lebens- und Wirtschaftsraum mit starker Außenwirkung.

• Leitbild der sektoralen Entwicklung

Die Stadt als ganzheitlicher Organismus entwickelt ihre Funktionen so, dass Bürger und Gäste die ihrem Bedarf entsprechenden Bedingungen zum Arbeiten, Wohnen, Erholen, Versorgen, Bilden u.a. vorfinden und sich in Dessau wohlfühlen.

Leitziel für den Bereich Wirtschaft und Arbeit >

- Eine gesunde und leistungsstarke Wirtschaft garantiert Beschäftigung und ist die Basis für die Lebenskraft und Vielfalt des Wirtschaftsstandortes Dessau sowie der gesamten Entwicklung der Stadt.

Leitziel für den Bereich Umweltschutz und -vorsorge >

- Gartenreich, Biosphärenreservat, Auen- und Heidegebiete sind integrierte und prägende Elemente des Natur-, Landschafts- und Stadtraumes von Dessau. Sie werden dauerhaft erhalten und gestaltet. Ein schonender und verantwortungsbewußter Umgang mit allen natürlichen Ressourcen sowie die weitere Reduzierung der Belastungen sichern die Umwelt und damit die besondere Lebensqualität der Stadt Dessau auch für nachfolgende Generationen.

Leitziel für den Bereich Wohnen >

- Für alle Nachfragegruppen ist innerhalb des Stadtgebietes ein ausreichendes Angebot der verschiedensten Wohnformen einschließlich eines intakten und ansprechenden Wohnumfeldes vorhanden. Dieses Ziel wird auch durch Um- bzw. Neustrukturierung bestehender Wohngegenden erreicht.

Leitziel für den Bereich Mobilität >

- Dessau verfügt über ein leistungsfähiges, stadtverträgliches und am Bedarf orientiertes Verkehrssystem, das alle Verkehrsarten einschließt und die Erreichbarkeit aller städtischen Teilräume sowie eine optimale regionale und überregionale Anbindung des Oberzentrums sichert.

Leitziel für den Bereich Versorgung >

- Handels-, Gastronomie- und Dienstleistungseinrichtungen prägen die Bedeutung Dessaus als Versorgungsschwerpunkt der Region sowie sein Stadtbild entscheidend

## 2 Inhaltliche Vorgaben

mit. Sie sind städtische Orientierungspunkte, Potential für Kommunikation und quartiersbezogene Identifikation.

- Dessau ist eine Stadt zum Wohlfühlen für Bürger und Gäste. Sie bietet neben sozialer wie öffentlicher Sicherheit und Geborgenheit gute Möglichkeiten für die persönliche Entfaltung des Einzelnen.

Die Bevölkerung der Stadt und des Umlandes wird bedarfsgerecht und qualitativ hochwertig mit Leistungen aller Bereiche der sozialen Infrastruktur versorgt.

Die Stadt empfängt ihre Gäste und Besucher stets offen und schafft Voraussetzungen für nachhaltige Eindrücke.

Dessau strahlt als kultureller Mittelpunkt der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg über die Landesgrenzen hinaus aus.

Die stadttechnische Infrastruktur gewährleistet die umfassende und bedarfsgerechte Ver- und Entsorgung der Haushalte, Betriebe und Einrichtungen mit allen wichtigen Medien und bildet mit ihren Anlagen und Netzen das technische Rückgrat und das Kommunikations skelett der Stadt.

< Leitziel für den Bereich soziale und kulturelle Infrastruktur

< Leitziel für den Bereich stadttechnische Infrastruktur

### 2.2.3.2 Stadtentwicklung

Die negativen Entwicklungen sowohl bei der Bevölkerung als auch auf dem Arbeitsmarkt und deren Prognose ins Jahr 2015 machten es unausweichlich, über die Stadtentwicklung nochmals nachzudenken und im FNP darauf zu reagieren (vgl. Kap. 1.1.1, S. 6). Deshalb wurde ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, das im Dezember 2001 vom Stadtrat der Stadt Dessau beschlossen wurde. Die Ausführungen der damaligen Beschlussvorlage umreißen die Zielvorstellungen für den Stadtumbau. Sie werden im folgenden wörtlich wiedergegeben:

#### " Wohnungsleerstand

Die Stadt Dessau muss gravierende Bevölkerungsverluste hinnehmen. Auf dem Wohnungsmarkt resultieren daraus etwa 5.000 leerstehende Wohnungen im Mehrgeschosswohnungsbau. Die bisherigen Planungsaussagen hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung zeigen, dass nicht mit einer schnellen Kehrtwende zu rechnen ist. Eher ist davon auszugehen, dass ohne gravierende Bereinigung auf dem Wohnungsmarkt eine weitere Verschärfung des Leerstandes auftritt.

Die Leerstände beeinträchtigen die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen, die Liquiditätsreserven schmelzen dahin, ein ruinöser Preis- und Investitionswettbewerb ist die Folge. Der derzeitige Leerstand kann als strukturell verfestigt angesehen werden. Ein Tiefpunkt der Entwicklung ist noch nicht abzusehen.

Eine erste und wichtige Voraussetzung für Dessau wird

## 2

### Inhaltliche Vorgaben

deshalb die Vereinbarung von Rückbaustrategien sein, die mit den Leitlinien der Stadtentwicklung abgestimmt sind.

Voraussetzung hierfür ist eine von allen Beteiligten akzeptierte Leerstandseinschätzung mit hoher Detailliertheit und Aussageschärfe. Dies kann nur schonend und in Abwägung zwischen Unternehmensinteressen, städtebaulichen Erfordernissen und Mieterinteressen geschehen.

#### Städtebauliche Zielstellung

Auf Grund der gravierenden Folgen für die Stadt - fehlende Auslastung der Infrastruktur, Überbestand an öffentlichen Einrichtungen, Ausdünnung von Stadtteilen - sprechen namhafte Stadtplaner von einem notwendigen Paradigmenwechsel in der Planung. Bereits heute besteht Konsens, dass daraus auch neue Chancen für die Städte erwachsen können. Dieser Ansatz spiegelt sich nunmehr auch in den Forderungen des Ministeriums für Wohnungswesen, Städtebau und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt wider.

Zwischenzeitlich ist die Arbeit am Stadtentwicklungskonzept in eine Phase getreten, die auf die Formulierung städtebaulicher Prinzipien zielt. Diese Prinzipien veranschaulichen die Leitziele der Stadtentwicklung und sind als Eckpunkte für den Umgang mit dem Leerstand, dem Abriss oder der Neunutzung zu verstehen. Dazu zählen:

- Stärkung der Innenstadt - auch für das Wohnen
- Rückbau der Stadt von Außen nach Innen
- Betonung der Stadtstrukturen - Lesbarkeit Stadtteile / erweiterte Innenstadt
- Schaffung funktionierender Stadtbereiche in Form urbaner Inseln
- Stärkung und Ausbau positiver Milieustrukturen (z.B. Umfeld Standort Hochschule)
- Auflockerung bestehender, sozial-tragfähiger Quartiere
- Abbildung historischer Strukturtypen (Gründerzeit, Siedlung Törten)
- Schaffung von Vielfalt an Strukturtypen - Mehrfamilienhaus/Reihenhaus/Einfamilienhaus in abweichenden Dichten (Stadt, Stadtteile)
- Entwicklung von Grünstrukturen - Stadt im Gartenreich
- Verringerung der Wohndichten in belasteten Lagen (z.B. Lärm) durch Umstrukturierung unter Erhöhung des Grünanteils



### 2.2.4 Landschaftsrahmenplan / Teilraumkonzeption Dessau-Wörlitzer-Gartenreich / Landschaftsplan / Land- und Forstwirtschaft / Eingriffskompensation (Ausgleich)

Der Landschaftsrahmenplan der Stadt Dessau und die Teilraumkonzeption für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich für Teile der Stadt Dessau und Teile des Landkreises Anhalt-Zerbst geben entsprechende (übergeordnete) Empfehlungen zur zukünftigen Nutzung und Ausstattung von Natur und Landschaft. Nachfolgend werden die wesentlichen Vorschläge skizziert. Sie sind teilweise auch im FNP dargestellt.

#### Maßnahmen des Naturschutzes/der Landschaftspflege:

- Schutzgebietsausweisungen für die naturschutzfachlich bedeutendsten Flächen/Objekte.
- Erhaltung/Sicherung der vorhandenen ökologisch wertvollen Biotope, insbesondere die nach § 30 NatSchG LSA geschützten.
- Schaffung eines Biotopverbundsystems. Hierzu wurde beim Landesamt für Umweltschutz eine "Biotopverbundplanung für die kreisfreie Dessau" erarbeitet.
- Standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung. Das heißt u.a. Verzicht auf Ackernutzung in Auenbereichen und auf Böden mit geringem Grundwasserflurabstand. Verzicht auf Melioration (Drainagen).
- Entwicklung naturnaher Waldbestände durch schrittweisen Umbau (Umwandlung) von Reinbeständen in artenreiche Mischbestände unter Ausnutzung der bereits vorhandenen natürlichen Bestockung.
- Aufforstungen mit heimischen, standortgerechten Baumarten.
- Erhaltung/Pflanzung von Gehölzstreifen und Baumreihen in der Landschaft und zur Ortsrandgestaltung.

Laut LEP ist das Dessau-Wörlitzer-Gartenreich (DWG) als Vorbehaltsgebiet für Kultur- und Denkmalpflege -mit gleichzeitiger Bedeutung für den Kulturtourismus- festgelegt. Seit Ende 2000 ist das DWG Bestandteil der Weltkulturerbe-Liste der UNESCO. Das Landesamt für Denkmalpflege LSA hat denkmalpflegerische Rahmenzielstellungen für das Kulturdenkmal Dessau-Wörlitzer-Gartenreich entwickelt (1995). Die bauleitplanerisch relevanten Empfehlungen des Gutachters, die darauf hinweisen, das Kulturdenkmal vor einer weitergehenden "Zerstückelung" infolge Landschaftszersiedlung zu bewahren, werden von der Stadt Dessau bereits weitestgehend beachtet. Das Gutachten weist auch auf die visuellen Probleme hin, die im Gartenreich wegen fehlender Pflege/Nutzung der Wiesen und Weiden mit dem Solitärbaumbestand bestehen (vgl. hierzu auch in Kap. 4.0 die Aussagen zu Land- und Forstwirtschaft sowie Naturschutz und Landschaftspflege).

Weitere, z.T. detaillierende Randbedingungen ergeben sich aus den vorliegenden landschaftspflegerischen Konzeptionen für die überwiegend im Gartenreich liegenden Stadtteile Mildensee, Waldersee, Kleutsch und Sollnitz.

## 2

### Inhaltliche Vorgaben

Landschaftsrahmenplanung = Fachplanung der Unteren Naturschutzbehörde, die in enger Zusammenarbeit mit der Oberen Naturschutzbehörde als Fachaufsichts- und Obere Verwaltungsbehörde ständig fortgeschrieben wird.

#### • Landschaftsplan

Parallel zur Weiterentwicklung des FNP-Entwurfes vom März 2000 zur vorliegenden Planfassung wurde der Entwurf des Landschaftsplanes (1996/97) aktualisiert und in den zuständigen Gremien der Stadt behandelt. Er liegt jetzt mit Stand 09.08.2002 vor. Die Landschaftsplanung (wie auch die vorgeschaltete "Landschaftsrahmenplanung") ist als landschaftsplanerischer Fachbeitrag (kommunale Fachplanung) zu sehen, dessen zeichnerische und textliche Aussagen für die Einstellung in den FNP übersetzt werden müssen: Gemäß § 4 Abs. 2 NatSchG LSA ist der Landschaftsplan bei der Aufstellung des FNP zu berücksichtigen.

Eine "Nichtberücksichtigung" ist gemäß § 4 Abs.3 zu begründen. Im § 7 Abs. 1 NatSchG LSA wird das "Berücksichtigen" des § 4 Abs. 2 dahingehend konkretisiert, dass im Erläuterungsbericht zum FNP auf die Aussagen des Landschaftsplanes zum Zustand von Natur und Landschaft eingegangen werden soll. Desweiteren soll im Erläuterungsbericht zum FNP dargelegt werden, wie weit die im Landschaftsplan allgemein formulierten und konkretisierten Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt worden sind. Daraus ist abzuleiten, wie die zeichnerische Darstellung der Aussagen/Empfehlungen des Landschaftsplanes im FNP vorgenommen wird. Durch die Einführung des § 1a BauGB und die dortige Verankerung der Bodenschutzklausel wird im neuen BauGB '98 eine vermehrte Bemühung um den Schutz der Umwelt ausgeprägt. Die Stadt Dessau wird ihr im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklung auf mehreren Ebenen Rechnung tragen, insbesondere durch

- wirkungsvolle Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft,
- Verminderung der Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch neue Siedlungsgebiete und Infrastruktureinrichtungen,
- eine flächensparende Bauweise in den Siedlungsgebieten,
- Verringerung der Bodenversiegelung,
- Verhinderung weiterer schädlicher Bodenveränderungen.

Zum Schutz vor einer weiteren Zersiedelung der Landschaft sollen deshalb, bevor Baugebiete in die freie Landschaft geplant werden, insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden. Dazu gehört zum Einen die Nutzung von gewerblichen und militärischen Konversionsflächen (Kasernen- und Flugplatzanlagen).

Zum Anderen ist die demographisch notwendige städtebauliche Neu- bzw. Umstrukturierung bestehender Siedlungsstrukturen zu nennen (vgl. Kap. 1.1.1 und 2.2.3.2). Bei ihr geht es ganz konkret um die Reduzierung der Bebauung in heute dicht bebauten Bereichen (z.B. Plattenbaugebiete) mit dem Ziel, deren Grünanteile deutlich zu erhöhen, um so das Wohnumfeld attraktiver zu gestalten.

Nach der Bodenschutzklausel ordnet und strukturiert § 1a BauGB die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des -hier umfassend gesehenen- Umweltschutzes. § 1a Abs. 2 BauGB verlangt, dass auch die Ergebnisse von Fachplanungen und Verfahren zum Umweltschutz, soweit sie von städtebaulicher Bedeutung sind, in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB eingestellt werden müssen.

Dazu werden im FNP Dessau berücksichtigt:

- die wesentliche Darstellung von Landschaftsplan/Landschaftsrahmenplan und sonstigen umweltrelevanten Plänen, z.B. des Immissionsschutzrechts (Lärminderungsplanung),
- der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durch entsprechende Darstellungen und Bilanzierungen von Ausgleichspotentialen und -flächen, wie sie im Landschaftsplan der Stadt empfohlen sind.

Durch die Novellierung des BauGB 1998 kann also der erforderliche Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bereits im FNP vorbehandelt werden und die Stadt Dessau bereits im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung für erkennbare Eingriffe Vorbereitungen für die auf Bebauungsebene verbindlichen Regelungen treffen.

### • **Grünflächen / Freizeit / Erholung**

In der Stadt und am Stadtrand gelegene Grünflächen haben wichtige Funktionen v.a. für die Belange des Menschen (Freizeit, Erholung, Bioklima, Erscheinungsbild) aber auch für Belange des Naturschutzes. Der Grünanteil in Dessau ist relativ hoch. Nicht von ungefähr wird Dessau deshalb in der Literatur oft als "Stadt im Grünen" beschrieben. Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich ist ein bedeutender "weicher" Standortfaktor für Dessau. Dennoch sollen sowohl in der Kernstadt wie auch in den Stadtteilen noch weitere gliedernde und zur Landschaft vermittelnde lineare Grünverbindungen geschaffen werden -z.B. in Form von alleeartigen Straßenrandbepflanzungen. Ansatz-/Verknüpfungspunkte solcher grünen Achsen sind im Innenbereich die vorhandenen Grünelemente (Kleingartenanlagen, Alleen, Parkanlagen, Friedhöfe), im Außenbereich z.B. Waldflächen, Gewässer, Flurgehölze.

Ein weiterer Ansatzpunkt für zusätzliches Grün in der Stadt werden die aus der o.g. Neu-/Umstrukturierung von Siedlungsstrukturen resultierenden größeren Grünanteile in heute dicht bebauten Bereichen sein.

Bei der landschaftsbezogenen Erholung gilt es vor allem, das vorhandene Wanderwegenetz zwischen der Stadt und den Erholungsgebieten zu ergänzen und zu pflegen, damit der interessierte Besucher die "Stadt im Grünen" auch erleben kann. Es bietet sich an, das Wanderwegenetz mit der Weiterentwicklung der o.a. Grünelemente zu verknüpfen.

## 2

### Inhaltliche Vorgaben

#### • Land- und Forstwirtschaft

Die dauerhafte Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung soll bei allen Planungen, die auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgreifen müssen, beachtet werden. Dies ist für Dessau mit seiner international bekannten Landschaft (Biosphärenreservat Mittlere Elbe, Dessau-Wörlitzer Gartenreich) wesentlich, weil sich das heutige Bild dieser Kulturlandschaft langfristig nur mit einer intakten Landwirtschaft erhalten läßt. Hinweise zur Notwendigkeit einer funktionierenden Landwirtschaft sind die großen brach gefallenen, zunehmend verstaudenden Grünlandflächen in der Mulde- und Elbaue. Große Teile dieser Auen sind Überschwemmungsgebiet. Damit sind sie als Grünland nutzbar oder -wie im Landschaftsrahmenplan vermerkt- für die naturräumliche Aufwertung geeignet. Bei dauerhaftem Unterbleiben der Nutzung werden sich die Flächen über die natürlichen Sukzession bewalden, der Reiz des heutigen Dessau-Wörlitzer Gartenreiches ginge verloren. Bezüglich der forstwirtschaftlichen Nutzung wird auf die "Forstliche Rahmenplanung" Sachsen-Anhalt verwiesen (Stand: 2002). Wirtschaftsziel ist eine naturnahe Forstwirtschaft, in der die ökonomischen und ökologischen Funktionen von Wäldern vermischt sind (keine flächenmäßige Funktionstrennung). Die Stadt Dessau setzt sich in ihrem Stadtgebiet grundsätzlich für nachhaltige, standort- und gebietstypische land- und forstwirtschaftliche Nutzungsformen ein.

#### • Eingriffskompensation (Ausgleich)

Im Stadtgebiet von Dessau wurden im Rahmen verschiedener Planungen (insbesondere Ausbau der A9 sowie Bauleitplanungen) Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen rechtsverbindlich festgesetzt / planfestgestellt. Teilweise sind diese Maßnahmen auch schon umgesetzt - so z.B. östlich Mildensee zwischen der B 185 und der Trasse der Dessau-Wörlitzer Eisenbahn. Im FNP werden diese Flächen - maßstabsabhängig- nachrichtlich dargestellt als "Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege" bzw. als "Landschaftspflegeflächen".

#### 2.2.5 Verkehrsentwicklungsplan

Mit der Integration der Verkehrskonzeption auf Basis der 2. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes Dessau (1999) und der Nahverkehrsplanung werden sowohl für eine zukünftige Lenkung und Ausgestaltung des Kfz-Verkehrs/ Straßenverkehrs als auch für die zukünftige Ausgestaltung des sogenannten Umweltverbundes Empfehlungen/ Aussagen getroffen:

## 2 Inhaltliche Vorgaben

Das erweiterte Zielgerüst für die Fortschreibung des VEP für die Stadt Dessau stellt sich folgendermaßen dar:

- Sicherung und Gewährleistung der bestehenden und bisher nicht umfassend berücksichtigten Mobilitätsansprüche
- Verkehrsverlagerung auf umweltschonende und flächensparende Verkehrsmittel (Fuß, Fahrrad, ÖPNV)
- Wahrnehmen, Erkennen und Aushandeln von gesellschaftlichen Konflikten und unterschiedlichen Interessen
- Beachtung der verkehrlichen Verknüpfung zwischen Stadt und Umland
- Verkehrsverlagerung auf konfliktarme Trassen
- Beachtung der Umweltverträglichkeit des Verkehrs, d.h. Verringerung der Umweltbelastungen durch Lärm, Abgase und Flächenverbrauch.
- Beachtung der Stadtverträglichkeit des Verkehrs durch
  - Schaffung, Erhaltung und Gestaltung von Straßenräumen, Plätzen, Fußgängerzonen und Grünflächen,
  - Sicherstellung und Wiederherstellung von Raum für städtisches Leben (z.B. Handel, Aufenthalt u. Freizeit),
  - Sicherstellung der Statterschließung
  - Reduzierung der Anteile des Schwerverkehrs in sensiblen Stadtgebieten
  - Führung der Verkehrsströme auf möglichst unempfindlichen Straßenzügen,
  - Begünstigung v. verkehrssicheren Verkehrsabläufen
  - und Förderung der Stadt der kurzen Wege
- Vernetzung der VEP-Bausteine zu einem Mobilitätsmanagement.

Vor dem Hintergrund der realen degressiven Einwohnerentwicklung in Dessau geht die aktuelle Flächennutzungsplanung von einer Einwohnerzielzahl von 70.000 im Jahr 2010 aus. Neben der Erarbeitung von Verkehrskonzepten ist die ständige Überprüfung getroffener Annahmen in Bezug auf deren Übereinstimmung mit den aktuellen städtebaulichen Entwicklungstendenzen und den damit verbundenen Prognosen eine grundsätzliche Aufgabe auch der kommunalen Verkehrsplanung. Dadurch wird gewährleistet, dass Verkehrskonzepte und daraus abzuleitende Verkehrsbauvorhaben dem tatsächlich zu erwartenden Bedarf angepasst werden. Im Jahr 2001 hat die Stadt eine Studie zum Dessauer Verkehrskonzept erarbeitet, deren Ziel in der Quantifizierung der Auswirkungen einer rückläufigen Einwohnerentwicklung auf den Dessauer Stadtverkehr bestand. In Kenntnis der erforderlichen langen Nutzungsdauer von Straßenverkehrsanlagen orientiert sich diese Studie an den Angaben des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zur regionalisierten Bevölkerungsprognose für Dessau von 66.772 Einwohnern im Jahr 2015 und geht damit von einer Kenngröße von 65.000 Einwohnern aus. Neben dieser Einwohnerkenngröße wurde auch die Entwicklung des Umlandverkehrs entsprechend den Planungsansätzen des Landesamtes für Straßenbau Sachsen-Anhalt an den Planungshorizont 2015 angepasst. Diese geht von einer Zunahme der Verkehrsbelastung auf Bundes- und Landstraßen bis 2015 um etwa 10%

## 2 Inhaltliche Vorgaben

aus. Das Ergebnis der verkehrsplanerischen Studie zeigt, dass unter Zugrundelegung einer Einwohnerkenngröße von 65.000 Einwohnern für 2015 eine Reduzierung der Kfz-Fahrten im Dessauer Stadtgebiet um etwa 13.000 Fahrten je Tag gegenüber dem bisherigen Prognoseansatz des Verkehrsentwicklungsplanes zu erwarten ist. Das wiederum entspricht einem relativen Verkehrsrückgang gegenüber den Prognosen des Verkehrsentwicklungsplanes um etwa 6%. Damit sinkt das gesamte Verkehrsaufkommen in Dessau auf Grund der Kompensationswirkung der mit dem Einwohnerrückgang zwangsläufig verbundenen Binnen-Verkehrsverluste durch die prognostizierte Zunahme der Quell-, Ziel- und Durchgangsverkehre nur geringfügig. Insbesondere wird ein wachsendes Aufkommen an Wirtschaftsverkehren erwartet. Aus dem Vergleich der Verkehrsprognose der vorgenannten Studie für 2015 und der Verkehrsprognose des Verkehrsentwicklungsplanes für 2010 ergeben sich auf Grund der o. a. Kompensationswirkung in nur geringfügigem Maße Änderungen der Kfz-Belastungen sowohl im bestehenden als auch im geplanten Straßennetz, wie beispielsweise der Stadteinfahrt Nord, der Bahnhofstraße, der Ostrandstraße einschließlich der Entlastungsstraße im früheren Schlachthofgelände, aus denen sich keine Konsequenzen für die aus der 2. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes (Stand 1999) abzuleitenden Ausbaustandarts bestehender und geplanter Straßenverkehrsanlagen ergeben.

### 2.2.5.1 Kfz-Verkehr

Bis zum Jahre 2010 wird mit einer Verkehrszunahme von ca. 13% gerechnet, das bedeutet für Dessau eine Zunahme der täglichen Kfz-Fahrten von 185.000 auf etwa 210.000 Fahrten/Tag. Vor diesem Hintergrund werden im Verkehrsentwicklungsplan (1999) u.a. folgende Maßnahmen/Ziele empfohlen, die teilweise schon umgesetzt bzw. erreicht worden sind.

Um eine schnelle Entlastung der bebauten Ortslagen zu ermöglichen, ist der weitere Ausbau des Tangentensystems mit Verlegung der Bundesstraßen B 184 und B 185 zügig fortzusetzen.

Durch das bereits ausgebaute Straßensystem zwischen dem Stadtteil Zoberberg und der Ludwigshafener Straße (Randstraße Alten, Südtangente) wird für die Bundesstraße B 185 eine Verlegung nach Süden mit Umgehung des Zentrums an der Museumskreuzung möglich. Es ergaben sich Entlastungen im Zuge der heutigen Führung der B 185, die den Bau einer Straßenbahnlinie Richtung Alten-Zoberberg auf dem Abschnitt Museumskreuzung-Mannheimer Straße auf einem gesonderten Gleiskörper ermöglichen. Die Maßnahme ist

## 2 Inhaltliche Vorgaben

2002 abgeschlossen worden. Nach dem VEP soll die Stadt Dessau auf den Bau einer Elbbrücke hinwirken, um dem weiteren Anwachsen des Verkehrs auf der Bundesstraße B 184 zwischen Dessau und Roßlau entgegenzuwirken.

Hinweis: Die Errichtung einer Elbbrücke bei Aken ist im weiteren Bedarf des Regierungsentwurfs für den Bundesverkehrswegeplan enthalten.

Zur Entlastung der bestehenden Muldebrücke wird eine 2. Muldequerung im Zuge der geplanten "Nordumgehung" (Muldequerung, "Ostrandstraße", "Ringschluss Nord") empfohlen. Für diese 2. Muldequerung werden gegenwärtig die Unterlagen für die Einleitung eines zwingend erforderlichen Planfeststellungsverfahrens vorbereitet. Das betrifft auch den "Ringschluss Nord", den Abschnitt zwischen Lessingstraße und dem Gelände der WBD Industriepark GmbH.

Der Bau einer Ortsumfahrung Mosigkau wird als dringlich eingestuft und die als "B6(n)-Null-Plus-Variante" bezeichnete Trassenführung der B6(n) von Bernburg nach Dessau empfohlen. Die Ortsumfahrung Mosigkau ist ebenfalls im weiteren Bedarf des Regierungsentwurfs für den Bundesverkehrswegeplan enthalten. Beim jetzigen Planungsstand ergibt sich für die westlichen Stadtteile Mosigkau und Kochstedt u. a. der Vorteil, dass eine Ortsumgehung für Kochstedt mit den damit verbundenen Eingriffen in das geplante Landschaftsschutzgebiet der Mosigkauer Heide nicht erforderlich wird.

Durch den Rückbau des Dessauer Güterbahnhofs ist es möglich, die geplante Nordeinfahrt der B 184 unmittelbar neben Gleisanlagen der DB AG stadtverträglich zu trassieren. Unter Ausnutzung der vorhandenen Brückenlage nördlich des Hauptbahnhofs können die Gleise gequert und über eine neue "Bahnhofstraße" bis zur Kühnauer Straße geführt werden. Die Durchgängigkeit der neuen Ortsdurchfahrt im Zuge der B 184 ist damit gesichert. Für den Bau der "Stadteinfahrt Nord" als Bestandteil der künftigen Ortsdurchfahrt der B184 liegt der Planfeststellungsbeschluss vor.

Nach Abschluß des geplanten Ausbaus des Hauptverkehrsstraßennetzes, welches sich im Wesentlichen aus den Bundesstraßen B 185 und B 184 zusammensetzt, ergibt sich folgerichtig eine neue funktionale Netzstruktur für die Haupt-sammel- und Sammelstraßen. In diesem Zusammenhang sind neben funktionalen Umstufungen u.a. noch folgende Netzergänzungen vorzunehmen:

- Ostrandstraße/Ringschluss Nord von der B 185 über das ehem. Schlachthofgelände bis zur B 184 (Industriepark Waggonbau)
- Verlängerung der Karlstraße bis zur Ostrandstraße im Gewerbegebiet Schlachthof,
- Thomas-Müntzer-Straße (Raguhner Straße bis zum Kabelweg),
- Querverbindung zwischen Hauptstraße und Erschließungsstraße Flugplatz,

## 2

### Inhaltliche Vorgaben

Diese Ergänzungen im Netz der Hauptsammel- und Sammelstraßen dienen in erster Linie dazu, den fließenden Verkehr auf kurzen Wegen auf das Netz der Hauptverkehrsstraßen zu führen.

#### 2.2.5.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr gelten u.a. folgende Ziele:

- Reduzierung der Langzeitparker-Anteile im Innenstadtbereich,
- Förderung des Anwohnerparkens,
- Verbesserung des Besucherparkens,
- Beachtung von Systemverknüpfungen, z.B. Park+Ride, gestufte und zonierte flächendeckende Bewirtschaftung aller Parkstände in der Innenstadt,
- Förderung der zeitlichen und räumlichen Mehrfachnutzung von Parkraum,
- ausreichende Begrünung von Parkstreifen und Parkplätzen,
- konsequente u. begreifbare Parkraumbewirtschaftung,
- Einrichtung eines angepassten Parkleitsystems zur Reduzierung des Parkraumsuchverkehrs,
- Durchführung von strengen Parkraumüberwachungen und Ahndungen.

Von zentraler Bedeutung ist die auf die örtliche Situation gestützte Definition der qualifizierten Nachfrage. Diese setzt sich aus Anwohnerverkehren, Wirtschaftsverkehren und bedingt Besucherverkehren zusammen. Die Nachfrage nach Parkraum gilt es stadtverträglich zu befriedigen.

#### 2.2.5.3 Fuß- und Radverkehr

Im Stadtzentrum soll die Fußgängerzone in der Zerbster Straße weiter ausgebaut werden. Durch die Verlegung der B 184 aus dem Zentrum wird es weiterhin möglich, einen verkehrsarmen, für Fußgänger attraktiven Bereich auf der Kavalierstraße zwischen Museumskreuzung und Friedrichstraße einzurichten.

Die Erreichbarkeit des innerstädtischen Einkaufsbereiches für Fußgänger wird vom Bahnhof aus durch die Verlegung der Bundesstraßen und durch die geplante Einrichtung einer Zentralhaltestelle für den ÖPNV in der Kavalierstraße verbessert. Zukünftig wird die trennende Wirkung durch veränderte Linienführungen der Bundesstraßen gemildert bzw. durch die angestrebte Verkehrsentslastung in der Kavalierstraße entfallen.

Der Ausbau des zukünftigen straßenbegleitenden Radwegenetzes soll sich in erster Linie am Straßennetz außerhalb vorhandener und geplanter Tempo 30-Zonen orientieren und die Verknüpfungspunkte mit dem ÖPNV-Netz beachten. Innerhalb von T 30-Zonen ist der Radverkehr im Regelfall auf der Fahrbahn zu führen. In den zurückliegenden Jahren wurden in Dessau nahezu flächendeckend T 30-Zonen ausgewiesen (Ausnahme: Hauptverkehrsstraßen).



Ergänzende Maßnahmen zum Ausbau des Radwegenetzes sind aus verkehrsplanerischer Sicht nur zwischen den T-30-Zonen und straßenbegleitend an Hauptverkehrsstraßen erforderlich. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Netzstrukturen (mit wenigen Ausnahmen sind an allen Hauptverkehrsstraßen Radwege vorhanden) kann an dieser Stelle in erster Linie die grundlegende Sanierung des vorhandenen Wegenetzes empfohlen werden. Dieser Ausbau wird in Dessau überwiegend realisiert in Verbindung mit anstehenden Straßenbaumaßnahmen. Aus den genannten Gründen wird auf eine zeichnerische Darstellung des Radwegenetzes für das Jahr 2010 verzichtet.

Besonderer Bedarf besteht u.a. für die Einbindung des Stadtteils Törten über die Kreuzbergstraße, den Stadtweg und die Möster Straße bis zur Siedlung Hagenbreite in das Radwegenetz.

Außerdem ist die auf dem nördlichen Teilstück vorhandene Radwegeverbindung Mildensee - Kleutsch im Zuge der Landesstraße L 135 in Richtung Kleutsch zu verlängern. Für den Bau dieser Verlängerung liegt der Planfeststellungsbeschluss vor. Zwischen Kleutsch und Sollnitz ist der Bau eines Radweges ebenfalls dringend erforderlich.

Innerhalb von Fußgängerzonen bedarf es einer gesonderten Betrachtung zur Führung des Radverkehrs. Soweit Busspuren vorhanden/geplant sind, können diese von Radfahrern mitgenutzt werden (am Rathaus/Zerbster Str.). Wo möglich, soll in Einbahnstraßen der Radverkehr in beiden Richtungen fließen können (z.B. in Dessau-Nord).

#### **2.2.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der im Verkehrsentwicklungsplan verankerte Ausbau der Straßenbahntrasse Richtung Alten-Zoberberg ist abgeschlossen. Die Buslinienführungen wurden an das erweiterte Straßenbahnnetz angepasst. Schwerpunkte im Rahmen der angestrebten Beschleunigung öffentlicher Verkehre sind die Stadtbusstrecken, die das Straßenbahnsystem ergänzen. Bei der Sicherung der Anschlüsse soll die größtmögliche Fahrplaneinhaltung erzielt werden.

Mit der Ertüchtigung der Dessau-Wörlitzer-Eisenbahn ist die Einrichtung eines Haltepunktes an der Jonitzer Mühle in Waldersee sinnvoll. Eine Darstellung des Haltepunktes im FNP erfolgt erst dann, wenn genauere Planungen vorliegen.

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### Quellenhinweise zu Kap. 3

- \*) Denkmalpflegerische Rahmenzielstellung für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich. Landesamt f. Denkmalpflege Sachsen-Anhalt, Halle (1995).
- Teilraumkonzept Dessau-Wörlitzer Gartenreich (1997/98)
- Landschaftsplan der Stadt Dessau (Vorentwurf 1997 und Fortschreibungen 1999/2000/2002)
- Landschaftsrahmenplan der Stadt Dessau und Teilen des Landkreises Anhalt-Zerbst (1996)
- Stadtklimauntersuchung Dessau (1995)
- ExWoSt-Forschungsfeld: Fortschreibung des Klimagutachtens Dessau (1999)
- \*) Stadtperspektiven Dessau (uve i.A. Stadt Dessau 1996)
- Stadtperspektiven Dessau 2010. Beiträge z. Stadtentwicklung 2/1998, Stadt Dessau
- Wohnbauentwicklungskonzept Dessau (GEWOS, Leipzig 1995).
- Leitlinien für die sektorale und räumlich funktionale Stadtentwicklung. Beiträge z. Stadtentwicklung 2/1995, überarbeitet 1999, Stadt Dessau
- Stadtentwicklungskonzept Dessau (2001)
- Statistische Informationsblätter der Stadt Dessau. Ref.01-Statistikstelle
- 2. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes für die Stadt Dessau (ARGUS i.A. der Stadt Dessau, Braunschweig 09/1998)
- Polizeidirektion Dessau, Verkehrsdienst (2003)

\*) Teilweise Übernahme von Textpassagen, leicht verändert.

## 3.1 Natürliche Voraussetzungen

### 3.1.1 Naturraum

Dessau liegt mit seinem nördlichen Teil im Urstromtal der Elbe (Naturraum "Wittenberg-Magdeburger Elbetal"), mit seinem östlichen Teil in der Muldaue und der daran nach Osten angrenzenden Oranienbaumer Heide (zur Dübener Heide gehörend).

Große Teile des Stadtgebietes wurde auf Dünensandflächen (Sander), Kiesen und Sanden der südlich an die Elbauen angrenzenden Niederterrassen erbaut ("Dessauer-Akener Niederterrassen- und Dünenzug").

Im Südteil des Plangebietes liegen die eiszeitlichen Niederterrassen des Naturraums Mosigkauer Heide mit ausgedehnten Waldflächen und flachwelligen Feldfluren. Hier liegen die Stadtteile Mosigkau und Kochstedt.

Zwischen dem Dessauer-Akener Sander und der Mosigkauer Heide verläuft die Taube, eine frühere Abflußrinne der Mulde. Die Taube fließt, von Süden kommend, auf Törten zu und schwenkt dann allmählich nach Westen um. Der Dessauer Stadtteil Alten liegt teilweise in der Taube-Niederung.

Die höchste Erhebung Dessaus mit knapp 80 m NN liegt im Waldgebiet Mosigkauer Heide, der tiefste Punkt liegt an der Elbe beim Leopoldshafen (55 m NN). Die Dessauer Kernstadt nimmt in ihrer Lage einen mittleren Höhenwert von 70m über NN ein. Für die Flächennutzungsplanung werden aus diesen natürlichen Voraussetzungen Schlußfolgerungen für Siedlungsentwicklungen und -beschränkungen gezogen.

### 3.1.2 Geologie und Boden

Als grundlegende Geologische Formationen stehen bis zu 16 m mächtige Lockergesteinsbildungen an, die während und nach der Saalekaltzeit entstanden sind:

In der Elbaue liegen 11-16 m mächtige holozäne (nacheiszeitliche) Ablagerungen, die sich aus 8-12 m dicken Kies- und Sandschichten mit dünnen Tonlagen dazwischen (Aueschotter der Elbe) und einer darüber gelagerten, 3-4 m dicken Auenlehmschicht zusammensetzen.

Die Niederterrassen außerhalb des Elbtales setzen sich aus bis zu 10 m mächtigen Sand- und Kiesablagerungen zusammen. Darunter liegen Geschiebemergel.

Die daraus entstandenen Böden sind im Falle der Elb- und Muldeniederung als besonders fruchtbare, teilweise grundwasser-beeinflußte Auenböden (Auenlehm-Vega, Auenlehm-Vegagleye, z.T. anmoorig) anzusehen. In der Taubeniederung haben sich durch starken Grundwassereinfluß neben

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Kon- flikte und Bedarfe

lehmigen Sandböden auch Sandhumusgleye und anmoorige Böden entwickelt. Außerhalb der Niederungen herrschen sandige Böden vor (Sand-Braunerden, -Rosterden, Podsole). Die Podsole sind heute meist Waldstandorte, die Braun- und Rosterden befinden sich in Ackernutzung. Beide Bodentypen sind gut wasserdurchlässig, woraus eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit für das Grundwasser resultiert. Zwischen Mildensee und Sollnitz haben sich wegen Grundwassereinfluß vielfach Sand-Rostgleye gebildet.

In Bereichen, wo Bäche oder Gräben die sandig-kiesigen Flächen außerhalb der Auen durchziehen, konnte es bei "schlechten" Abflußverhältnissen auch zur Bildung von Gleyen und anmoorigen Böden kommen (z.B. im Westen der Mospigkauer Heide im Bereich des Naturschutzgebietes Brambach). Diese Aussagen sind für den FNP hinsichtlich der möglichen Entwicklung von Siedlungsflächen relevant.

#### 3.1.3 Klima

Das Plangebiet liegt innerhalb des ostdeutschen Binnenlandklimas im "Klimabezirk Elbaue" und im Regen- und Windschatten des Harzes. Bei mittleren Jahresniederschlagsmengen von ca. 560 mm und einem Jahres-Temperaturmittel von 9°C kann von einem gemäßigt warmen, relativ trockenen Gebiet gesprochen werden. Die langjährigen Monats-Temperaturmittel liegen bei -0,3°C im Januar sowie 18,2°C im Juli. Diese relativ hohe Temperaturamplitude weist auf den kontinentalen Charakter des Klimas hin.

Bei den Windverhältnissen herrschen Südwest- bis Westwinde vor (40 %). Ost- bis Nordostwinde nehmen etwa 16 % ein. Mit 45 % machen Tage mit Schwachwindsituationen einen hohen Anteil aus (Windgeschwindigkeiten bis max. 2 m/s). Die Relevanz für den FNP besteht hierbei u.a. für die Darstellung von Windenergieanlagen. Im Entwurf für die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsprogramms um zeichnerische und textliche Festsetzungen von Windenergieanlagen ist ein Eignungsstandort im südwestlichen Stadtgebiet im Grenzbereich zu den benachbarten Gemeinden Quellendorf und Libbesdorf ausgewiesen. Dieser Standort soll nachrichtlich in den FNP übernommen werden.

Beim Lokalklima fallen die stark überwärmten innerstädtischen Bereiche auf, die etwa durch den Friedhof III / Ehrenfriedhof (Heidestr.) im Süden, den Schillerpark im Norden, die Mulde im Osten und den Verkehrslandeplatz im Westen begrenzt sind. Hier müssen ungünstige bioklimatische Situationen festgestellt werden, insbesondere bei Lufthochdruck mit Schwachwindlagen. Differenzierungen ergeben sich z.B. dort, wo alte Straßenbegrünung für einen gewissen bioklima-

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

tischen Ausgleich sorgt, wie in Bereichen von Dessau-Nord oder im Zuge der B184. Großflächige Gewerbegebiete gelten als gemäßigt überwärmt. Günstige klimatische Bedingungen herrschen in den relativ locker bebauten und gut durchgrün-ten Randbereichen Dessaus.

Hinsichtlich Lufthygiene ist die flächenhafte Immissionsbelas-tung in Dessau insgesamt als "mittel" einzustufen, wobei es einzelne lokale Schwerpunkte v.a. bei der Kurzzeitbelastung gibt (z.B. Innenstadt zwischen B 184 und Bahnlinie oder Straßenkreuzung Puschkinallee/Gropiusallee).

Als wichtige Freiflächen mit klimatisch-lufthygienischen Aus-gleichsfunktionen gelten die Bereiche Verkehrslandeplatz, die Flächen südwestlich von Alten und südlich des Gewerbe-gebiets Mitte, die Muldaue im Gebiet Vorderer und Hinterer Tiergarten, die Freiflächen um und innerhalb von Törten und Ziebigk sowie die Freiflächen mit direktem Kontakt zu den je-weiligen stadtfernen Siedlungen im Umfeld Dessaus.

Die klimatisch-lufthygienische Situation bei den Siedlungsflä-chen wird danach beurteilt, wie hoch die Empfindlichkeit ein-es Gebietes gegen eine Nutzungsintensivierung ist (bauli-che Verdichtung). Demnach sind der dicht bebaute Stadtkern zwischen Schillerpark im Norden und dem Ehrenfriedhof im Süden sowie die Bereiche entlang der B 185 bis zum Gewer-begebiet Dessau-West hoch empfindlich gegenüber Nach-verdichtungen. Mittlere Empfindlichkeiten weisen u.a. die Be-reiche im Nordwesten Dessaus, das Gewerbegebiet nördlich des Schillerparks, das Schlachthofviertel, die Wasserstadt, das Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Mosigkau oder Teile von Alten und Kochstedt auf. Gering empfindlich sind die übrigen Stadtteile Dessaus sowie Törten, Schäferbreite und Ziebigk.

Luftleitfunktionen haben solche Flächen/Korridore, die den Austausch belasteter Luftmassen gegen frische Luft ermögli-chen. Hier sind die regional wichtigen, keilförmig in Richtung Stadt verlaufenden Freiflächen um den Verkehrslandeplatz zu nennen. Von lokaler Bedeutung sind Straßen und Bahnli-nien, auch wenn sie als belastet einzustufen sind, weil über diese Korridore zumindest frische Luft bis zur Innenstadt ge-leitet werden kann.

Großflächige Kaltluftsammlgebiete sind die Niederungen von Elbe, Mulde und Taube. Hier sind wegen der sehr gerin-gen Geländeneigungen erhöhte Nebel-, Dunst- und Frostnei-gung gegeben. Die Nebelneigung erhöht sich noch, wenn größere Wasserflächen in der Umgebung vorhanden sind. Wegen der stabilen Luftschichtungen sind die Austauschpro-zesse in Kaltluftsammlgebieten herabgesetzt, so dass sich hier Schadstoffe z.B. aus KfZ-Abgasen anreichern können.

### 3.1.4 Wasser

An natürlichen Fließ- und Stillgewässern ist zuerst die Elbe zu nennen (Bundeswasserstraße). Sie bildet die Vorflut für ein weit über das Plangebiet hinausreichendes Einzugsgebiet. Die Mulde als zweitgrößtes Fließgewässer mündet nördlich von Dessau in die Elbe. Die Taube ist eine ehemalige Abflußrinne der Mulde. Oberhalb des Waldbades weist sie noch einen naturnahen Verlauf auf, weshalb dieser Abschnitt als flächenhaftes Naturdenkmal "Oberlauf der Taube" festgesetzt wurde. Weiter fließt sie als ausgebauter Graben von Süden auf den Dessauer Stadtteil Törten zu, um später zwischen Mosigkau und Kleinkühnau hindurch weiter in Richtung Westen zu fließen. Zur Taube hin entwässern eine Vielzahl an kleineren Gräben.

In der Muldaue belegen eine Fülle von Altarmen und Seitenzuflüssen die hohe Dynamik des Gewässersystems.

Das größte Stillgewässer im Geltungsbereich des FNP ist der Kühnauer See, gefolgt von zwei Seen bei Sollnitz, einem See im Osten ("Adria") und im Süden des Stadtgebietes ("Waldbad"). Kleinere Seen/Teiche liegen bei Alten, Mosigkau, Waldersee, Mildensee und der Wasserstadt. Der "Adria"-See, die Sollnitzer Seen, und das "Waldbad" sind künstlich entstandene bzw. angelegte Stillgewässer.

Als Trinkwasser nutzbares Grundwasser wird östlich des Stadtteiles Waldersee gewonnen. Das bis in den Landkreis Anhalt-Zerbst (Vockerode) reichende Wasserschutzgebiet ist ausgewiesen und im FNP nachrichtlich dargestellt.

Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Dessauer Stadtgebiet ist wegen der hohen Durchlässigkeit der darüber liegenden Deckschichten (Sandböden) und/oder wegen des geringen Grundwasserflurabstandes hoch.

### 3.1.5 Potentielle Natürliche Vegetation

Die potentielle natürl. Vegetation der Auen von Elbe, Mulde und Taube setzt sich aus Erlenbruch- / Erlen-Eschen-Wäldern und vor allem aus Hart- und Weichholz-Auenwäldern zusammen. Auf den trockeneren Sandflächen des "Dessauer-Akener Niederterrassen- und Dünenzuges" und der Mosigkauer bzw Oranienbaumer Heide würden sich potentiell subkontinentale Eichen-Kiefernwälder, auf den besser wasserversorgten Standorten Komplexe aus Eichen-Birkenwäldern und armen Eichen-Hainbuchenwäldern entwickeln.

Diese "potentielle natürliche Vegetation" ist heute weitgehend durch die üblichen anthropogenen Ersatzgesellschaften (Forsten, Wiesen, Ackerland) verdrängt. Naturnähere Vegetationsformationen sind nur noch auf vergleichsweise kleinen Restflächen anzutreffen, so z.B. in Form von Hartholzauenwäldern in der Elb- und Muldaue.

3

## Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### Hochwasser/Überschwemmung

Durch die Lage des Dessauer Stadtgebiets im Mündungsbereich der Mulde in die Elbe ist insbesondere bei den nordwestlichen und östlichen Außenstadtteilen eine latente Hochwassergefahr vorhanden. Die Hochwasserkatastrophe im August 2002 hat den Stadtteil Waldersee in besonderem Maße getroffen und enorme Schäden angerichtet. Die bislang angenommenen Bemessungsdaten für das Jahrhunderthochwasser aus dem Jahr 1954 wurden im August 2002 um 70 cm übertroffen. Über Konsequenzen aus diesem Ereignis für den FNP vgl. Kap. 3.11.3.5 und 4.4.1.3.

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### Dessauer Stadtteile:

##### Innere Stadt:

- Innerstädtischer Bereich Nord
- Innerstädtischer Bereich Mitte
- Innerstädtischer Bereich Süd
- Siedlung
- West
- Süd
- Ziebigk
- Törten
- Haideburg
- Zoberberg
- Alten

##### Äußere Stadt:

- Großkühnau
- Kleinkühnau (incl. Verkehrslandepl.)
- Mosigkau
- Kochstedt
- Sollnitz
- Kleutsch
- Mildensee
- Waldersee

## 3.2 Vorhandene Landschafts- und Siedlungsstruktur

### 3.2.1 Überblick über das Plangebiet

Die baulich-räumliche Struktur Dessaus erstreckt sich von Süd nach Nord über eine Strecke von rund 8 km entlang des Westrandes der Muldaue bis zur Elbe. Die Bundesstraße 184, Leipzig-Magdeburg, verläuft gleichgerichtet durch Dessau, die Ost-West ausgerichtete B 185, von der BAB A9 zum Harz (Alexisbad), verläuft etwa in der Mitte des bebauten Stadtgebietes (Knotenpunkt Museumskreuzung). Die BAB A9 (Nürnberg-Berlin) schneidet das Stadtgebiet im Südosten.

Die kreisfreie Stadt Dessau verfügt über eine Fläche von ca. 14.800 ha. Dessau hat 19 Stadtteile, von denen nach ihrer Siedlungsstruktur 11 zur Inneren Stadt (zusammenhängendes kompaktes Stadtgebiet) und 8 zur Äußeren Stadt (vom zusammenhängenden Stadtgebiet räumlich getrennte Siedlungsgebiete) gehören (zur Siedl.struktur vgl. Kap. 3.2.4).

Im Norden bildet die Elbaue eine natürliche Grenze der Siedlungsentwicklung der Kernstadt, im Osten ist die Muldaue als eine solche Grenze anzusehen. Die Stadtteile Waldersee und Mildensee liegen am Ostrand der Muldaue.

Die angrenzenden Städte und Gemeinden sind:

#### Landkreis Anhalt-Zerbst:

- Stadt Roßlau/Elbe
- Gemeinden Brambach, Rodleben
- Gemeinde Vockerode
- Stadt Oranienbaum

#### Landkreis Wittenberg:

- Gemeinden Jüdenberg und Möhlau

#### Landkreis Bitterfeld:

- Gemeinden Retzau, Schierau, Tornau v.d. Heide

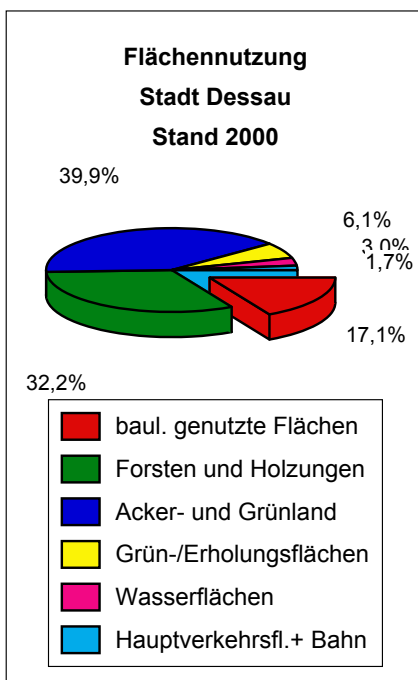
#### Landkreis Köthen/Anhalt:

- Gemeinden Quellendorf, Libbesdorf, Reppichau, Chörau
- Stadt Aken/Elbe

Die nebenstehende Grafik zeigt die Anteile der Haupt-Flächennutzungen am Stadtgebiet der Stadt Dessau, wie sie sich im Jahr 2000 darstellten.

### 3.2.2 Land- und Forstwirtschaft

Die landwirtschaftliche Nutzung nimmt von der gesamten Stadtfläche etwa 40 % ein (5.924 ha). Große zusammenhängende, weitgehend strukturlose Ackerflächen liegen östlich der Muldaue zwischen Waldersee und Mildensee sowie Kleutsch und Sollnitz. Die im westlichen Stadtgebiet gelegenen Ackerflächen im Umfeld der Ortslagen Groß-/Kleinkühnau, Mosigkau und Kochstedt sind durch Gewässerläufe und



Gehölzgruppen / -reihen stärker gegliedert.

Wegen der Standortbedingungen (hoher Grundwasserstand, Hochwasser) wird in der Elb- und Muldaue weit überwiegend und standortgerecht Grünlandwirtschaft getrieben. Ackernutzung findet nur an einigen Stellen statt.

Im Auenbereich der Mulde sind die Böden teilweise kontaminiert (Ursache ist die früher starke Verschmutzung des Muldewassers). Auch wenn die Gewässerbelastung heute zurückgegangen ist, bleibt die Bodenbelastung (v.a. chlorierte Kohlenwasserstoffe) doch noch lange Zeit bestehen. Für die Überschwemmungsbereiche wurde deshalb ein Nutzungsverbot ausgesprochen.

Waldbestände nehmen rund 32 % der Gemarkungsfläche Dessaus ein (4.788 ha). Sie besetzen in der Regel Standorte, die landwirtschaftlich schlecht nutzbar sind (zu naß, zu trocken, zu nährstoffarm o.ä.). Solche Standorte finden sich einerseits in der Elb- und Muldaue, andererseits auf den sandigen, überwiegend nährstoffarmen Böden der Mosigkauer und Oranienbaumer Heide sowie des Dessauer-Akener Niederterrassen- und Dünenzuges (Kühnauer Heide). Auf den Flächen der Mosigkauer und der Oranienbaumer Heide wird die forstwirtschaftliche Nutzung sehr intensiv betrieben. In großen Teilen dominiert die Kiefer. Die frühere Altersklassenwirtschaft (Kahlschlagbetrieb) wurde durch eine Dauerwaldwirtschaft unter mehr ökologischen Bedingungen abgelöst.

### 3.2.3 Naturschutz

Die aus Sicht des Naturschutzes wertvollsten Flächen konzentrieren sich in Elb- und Muldaue. Hier ist stellenweise noch die natürliche Vegetation der Hart- und Weichholzauenwälder vorhanden (Schwarzerle, Esche, Ulme, Traubenkirsche, Eiche, div. Baumweiden). In den ungenutzten Auenzonen im unmittelbaren Anschluß an die Elbe wachsen üppige, artenreiche Hochstaudenfluren, die an unzugänglichen, sumpfigen Stellen in natürliche Röhrichtbestände übergehen (z.B. beim Saalberghau gegenüber dem Hafen Roßlau).

Die Mosigkauer, Oranienbaumer und Kühnauer Heide (alles ehemalige militärische Sperrgebiete/Übungsflächen) enthalten wegen ihrer langjährigen Ungestörtheit hinsichtlich Nährstoffeintrag/Eutrophierung selten gewordene Biotope (z.B. Sandheiden, Magerrasen, z.T. verbuscht), Strukturen und Arten.

Wertvolle Feuchtstandorte (u.a. feuchte Wiesen) liegen verstreut im westlichen Teil des Plangebietes um Kochstedt und Mosigkau.

3

## Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

**3**

**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der  
Konflikte und Bedarfe**

**3.2.3.1 Schutzgebiete / Schutzobjekte des Naturschutzes**

Die nachfolgende tabellarische Zusammenstellung benennt die naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und -objekte der Stadt Dessau:

<b>Biosphärenreservat (BioRes)</b>		
- Flusslandschaft Mittlere Elbe		
<b>Naturschutzgebiete</b>		
- Saalberghau (=Schutzzone II BioRes)	- Untere Mulde (=Schutzzone II BioRes)	
- Rößling	- Mittlere Oranienbaumer Heide	- Brambach
<b>Landschaftsschutzgebiete</b>		
- Mittelelbe (entspr. im wesentl. der Schutzzone III Biosphärenres.)		
- Mosigkauer Heide		
- Oranienbaumer Heide		
<b>Flächennaturdenkmale (FND)</b>		
- Raumerwiese	- Halber Mond am Entenfang	- Kroatenhau
- Trockenhegersee	- Schwarzer See	- Brückhau
- Großer Glashau	- Schmielenwiese	- Sommerwiese
- Neue Teichwiese	- Hegenteichwiese	- Hinterteichwiese
- Roter Hausbusch	- Zoberbergquelle	- Böhmenhau
- Trockenheger	- Die Vikarei	
<b>Naturdenkmale flächenhaft (NDF),</b>		
- Kleutsch	- Hochwasserschutzwall am Akenschen Torhaus	
- Diederings-Fichten	- Fließgraben Teil I und II	- Kochsche Löcher
- Brillenschötchen-Hügel im Kühnauer Park	- Kreuzberg	- Kümmerlingbach
- Lorkwiese	- Richterwinkel am Schwedenwall	- Neuer Graben
- Schilflachenhau	- Schwedenwasser	- Soolbruch bei Törten
- Streitheger	- Oberlauf der Taube	
<b>Sonstige:</b>		
Vordere Moch-Hau, Mochteiche und Mochwiese sind Bestandteile des NSG Mittlere Oranienbaumer Heide		
<b>Naturdenkmale</b>		
- Alle Alt-Eichen ab 4m Brusthöhenumfang (ca. 500 Stück)		
- Weitere Baumnaturdenkmale (28 St.)		
- Geologische Naturdenkmale (2 Stück)		

Ohne Ausweisungsverfahren sind gemäß § 30 NatSchG LSA weitere Biotope unter besonderen Schutz gestellt. Handlungen, die diese Biotope zerstören oder erheblich beeinträchtigen können, sind verboten (Ausnahmen möglich). Im Plangebiet trifft dies zu für: Sümpfe, Röhrichte, seggen-/binsen-/hochstaudenreiche Naßwiesen, Quellbereiche, Verlandungsbereiche stehender Gewässer, naturnahe Bachabschnitte und Kleingewässer, temporäre Flutrinnen, Zwergstrauch-/Wacholderheiden, Trockenrasen, Bruch-/ Sumpf-/Auwälder, Hecken, Feldgehölze.

Wegen ihres Schutzes ohne Ausweisungsverfahren wird bei den §30-Biotopen im FNP auf die Darstellung verzichtet. Im Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan der Stadt Dessau sind weitere Informationen vorhanden. Eine vollständige Erfassung aller §30er Biotope steht noch aus.

Naturschutzfachliche Planungen sind im Kap. 4.4.1.4 nachrichtlich wiedergegeben.



### 3.2.4 Siedlungs- und Stadtstruktur

Der historische Kern von Dessau mit der Marienkirche als Mittelpunkt liegt auf einer Talsanddüne, die entlang des westlichen Muldeufers verläuft. Von diesem Kern aus entwickelte sich die Stadt in über 800 Jahren zuerst nach Osten und Süden, später vorrangig nach Norden, Süden und Westen. Blütezeiten in Dessaus Entwicklung waren im Laufe des 16. Jahrhunderts, 17./18. Jahrhunderts (Der Alte Dessauer), 18./19. Jahrhunderts (Aufklärung, Fürst Leopold III. Friedrich Franz) und des 19. Jahrhunderts (Industrialisierung) zu verzeichnen. Hervorzuheben sind ferner die fruchtbringenden Tätigkeiten der Junkers-Unternehmungen und des Bauhauses, die die Stadt in den 1920er Jahren international bekannt gemacht haben.

Die Stadtstruktur ist im Zentrum durch eine geschlossene Bebauung gekennzeichnet. Die vorstädtischen Bereiche sind sowohl durch eine geschlossene als auch durch eine ländlich geprägte Bebauung, die außerstädtischen Bereiche durch eine ländlich geprägte Bebauung geprägt. Besonders in den - ursprünglich ebenfalls überwiegend ländlich strukturierten - vorstädtischen Bereichen hat mehrgeschossiger Wohnungsbau zur Verstädterung (Urbanisierung) beigetragen.

Dessaus Wohnbezirke sind stark durch deren Entstehungszeiten geprägt und folglich entsprechend vielseitig und heterogen strukturiert. In den zum inneren Stadtbereich zählenden Stadtteilen Alten und Törten sowie in den äußeren Stadtteilen ist im Regelfall die dörfliche geprägte baulich-räumliche Struktur erhalten geblieben.

Als Resultat der Industrialisierung ab Mitte des letzten Jahrhunderts setzte eine rasant ansteigende Nachfrage nach Wohnraum ein, die gleichzeitig zu einer Entmischung der Stadtbevölkerung nach sozialen Schichten in unterschiedliche Wohnbereiche führte.

Dessau-Nord z.B. entwickelte sich als Wohnort des kleinen und gehobenen Mittelstandes. Die bürgerlichen Bevölkerungsschichten zogen mit zunehmender Industrialisierung "industrieferne" Bereiche vor, wo allmählich in attraktiver Vorstadtlage Villenbebauung entstand. Als Beispiel ist hier Ziebigk zu nennen, das dadurch stark an Bedeutung gewann.

Arbeiterviertel entstanden südlich und vor allem südwestlich der Innenstadt, z.B.: Amalienstraße, Raguhner Straße, Umgebung der Pauluskirche, Radegaster Straße, Tornauer Straße, Pestalozzistraße, Gutenbergstraße, Lutherplatz. Die oft sehr schlechten Lebensbedingungen in den dichten Baustrukturen der Arbeiterwohnquartiere beschleunigten während der Weimarer Republik die Reform des Wohnungsbaus.

3

**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der Konflikte  
und Bedarfe**

**3**

**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der  
Konflikte und Bedarfe**

Splittersiedlung	Einwohner <sup>1</sup>	Wohngebäude / Wohneinheiten <sup>2</sup>	Entstehung als	Siedlungsgefüge
Hagenbreite	132	84	Behelfsheimsiedlung	städtebaul. Ordnung tlw. vorh.
Lange Fichten	90	42	Behelfsheimsiedlung	städtebaul. Ordnung tlw. vorh.
Dietrichshain	55	25	Behelfsheimsiedlung	ungeordnet
Bergens Busch	47	30	Streusiedlung / Behelfsheimsiedlung	stellenweise geordnet
Neuer Acker	42	18	Behelfsheimsiedlung	ungeordnet
Helle Eichen	26	12	Behelfsheimsiedlung	ungeordnet
Schwarzer Stamm	30	11	landwirtschaftliche Hofstellen	geordnet
Im Zietetal	27	8 <sup>3</sup>	Wohnbauten für Landarbeiter	städtebaulich geordnet
Am Eiskeller	23	9 <sup>3</sup>	landwirtschaftliche Hofstellen	stellenweise geordnet
An der Hohen Straße	11	6 <sup>3</sup>	Behelfsheimsiedlung	ungeordnet

<sup>1</sup> Angaben des Amtes für Stadtentwicklung (Stand: 30.06.2003).  
<sup>2</sup> Angaben nach Gebäude- und Wohnraumzählung 1995  
<sup>3</sup> nach Zählung durch Amt 61 am 08. Juni 2001

So ergab sich die Möglichkeit, vorhandene Ideen des Siedlungsbaus der Moderne in bauliche Realität umzusetzen. Das Engagement des Dessauer Bauhauses spielte hierbei eine Vorreiterrolle -z.B. in den Vorstädten Ziebigk und Törten. Als Beispiele von Siedlungsprojekten aus dieser Zeit seien Quartiere der 20er und Anfang der 30er Jahre aus den Federn von Gropius, Meyer, Migge oder Fischer genannt. Sie ergänzten das Wohnungsangebot Dessaus durch rationell gefertigte und ästhetisch anspruchsvoll gestaltete Quartiere. Die Eisenbahnersiedlung am Bahnhof Süd entstand zu dieser Zeit (1925). Die Siedlung "Hohe Lache" wurde ab 1919 u.a. von Overhoff und Elster entwickelt.

Während des Dritten Reiches war Dessau Gauhauptstadt für Magdeburg-Anhalt. In diesen Jahren entstanden ca. 10.000 Wohnungen, deren Bau durch den hohen Bedarf an Arbeitskräften infolge der Entwicklung der Stadt zu einem Schwerpunkt der Rüstungsindustrie hervorgerufen worden war. Ca. 4.000 Wohnungen entstanden als Siedlungsbauten (u.a. Dessau-Süd -Junkers, Waldersee -Junkers, Alten, Haideburg -IG Farben). Ca. 6.000 Wohnungen wurden als mehrgeschossiger Wohnungsbau errichtet, dessen Spektrum sich von Wohnungen für den gehobenen Mittelstand (u.a. Gropiusallee/Bauhausplatz) bis zu einfach ausgestatteten Wohnungen in den Werkssiedlungen (u.a. Dessau-West) erstreckt. Nicht nur diese sind als Quelle des heutigen Wohnungsleerstandes (Stand Ende 1999: 5.860 Wohneinheiten, entsprechend 12% des Bestandes) auszumachen.

Auf Dessauer Stadtgebiet sind auch sogenannte Splittersiedlungen im Außenbereich entstanden, die nicht einer jahrhundertelangen baulich-räumlich strukturellen Entwicklung entstammen (vgl. Kasten). Die Siedlungen entwickelten sich in der Regel vielmehr aus der Umnutzung ursprünglich privilegierter Vorhaben -z.B. landwirtschaftlicher Hofstellen- oder aus Behelfsheimsiedlungen in Zeiten mit erheblichem Wohnungsnotstand, die gegen Ende des 2. Weltkrieges entstanden sind. Splittersiedlungen im Außenbereich sind in ihrer Struktur durch Bauten gekennzeichnet, die zwar in einem engeren Raum liegen, aber weder die siedlungsstrukturellen Eigenschaften eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils aufweisen noch in organischer Beziehung zu einem gewachsenen Ortsteil stehen.

Einige der Splittersiedlungen haben sich durch teilweise gewollte Verfestigung und Erweiterung in den letzten Jahrzehnten zu im Zusammenhang bebauten Ortsteilen entwickelt (Hagenbreite in Törten, Lange Fichten in Mildensee) oder es sind -zumindest optisch- Beziehungen zum benachbarten, zusammenhängend bebauten Ortsteil entstanden.

**3**  
**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der Kon-  
flikte und Bedarfe**

Im Zweiten Weltkrieg wurden über 80% der innerstädtischen Bausubstanz zerstört, weil Dessau als Rüstungsstadt und bedeutendes Zentrum der herrschenden Nationalsozialisten bevorzugtes Ziel alliierter Luftangriffe war. So mußten Teile der Stadt großflächig neu aufgebaut werden. Der planmäßige Wiederaufbau der Stadt begann 1951 zunächst in traditioneller Bauweise, ab 1957/58 dann in industrieller Bauweise. Es entstand in mehreren Schwerpunktbereichen, oft in zentraler oder innenstadtnaher Lage, der DDR-typische industriell gefertigte Wohnungsbau. Beispiele sind Lustgarten/ Muldstraße, der Bereich beim Pollingpark und im südlichen Innenstadtbereich Dessaus die Bereiche um die Wasserwerk- und Ackerstraße. Bestehende Quartiere wurden oft flächendeckend durch vorgefertigte Wohnbauten ersetzt -oft ohne Rücksicht auf die historischen Stadtstrukturen und Straßenführungen. Die so entstandenen, völlig neu gegliederten Wohnsiedlungen hatten zwar vergleichsweise gute Ausstattungsmerkmale, die früheren Stadtstrukturen waren damit aber restlos beseitigt. Stadterweiterungsprojekte fanden in den 70er/80er Jahren im "Quartier Kreuzberg" (Heinz-Steyer-Ring, Werner Seelenbinder-Ring) sowie bei Alten im "Quartier Schaftrift" und am "Zoberberg" statt. Die Planungen für die Großsiedlung Zoberberg wurden nicht komplett realisiert. Mit der Bebauungsplanung 'Zoberberg' werden neue Maßstäbe für die Ergänzung und Vervollständigung dieser Siedlung gesetzt.

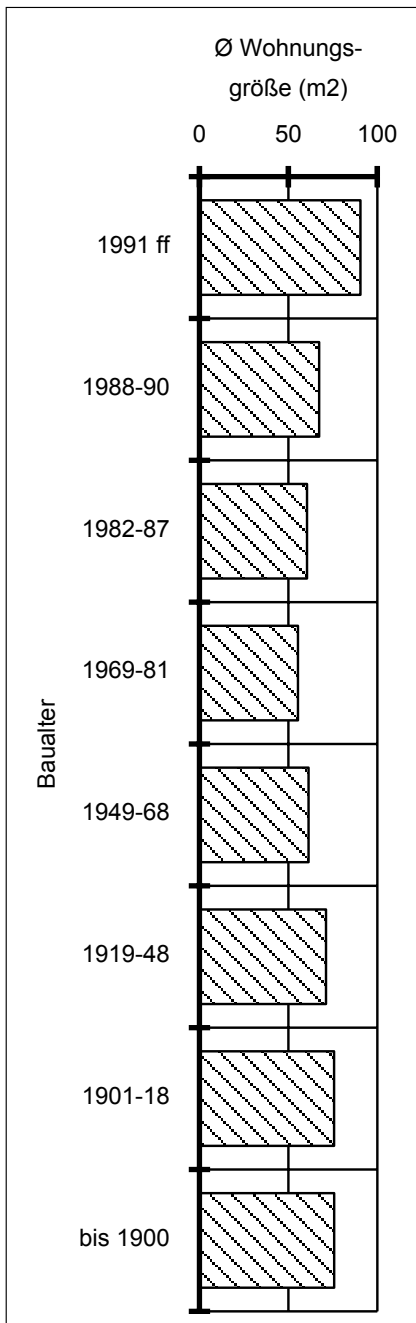
Die Wiedervereinigung brachte auch in der Stadtentwicklung Dessaus eine Neu-/Umorientierung mit sich. Nicht nur in der Stadterneuerung, sondern auch in der Bereitstellung von Wohnbauland für den Einfamilienhausbau ergaben sich kurzfristig große Handlungsbedarfe. Auf diese wurde mit entsprechenden Satzungen (Sanierungssatzungen, Gestaltungs- / Erhaltungssatzungen) bzw. mit Baulandausweisungen vorrangig in den Außenstadtteilen reagiert.

Das Stadtgebiet von Dessau vergrößerte sich im Laufe seiner Geschichte kontinuierlich. Die heutigen Grenzen der Stadt gehen überwiegend auf die Eingemeindungen der Jahre 1923, 1945 und 1950/52 zurück. Mit der Kreisgebietsreform 1994 kamen zusätzlich die Gemeinden Kleutsch und Sollnitz zu Dessau. Heute präsentiert sich Dessau als große Mittelstadt mit großstädtischem Charakter, aber auch mit Stadtteilen, die ihren eigenständigen Charakter weitgehend bewahrt haben. Im Stadtgebiet finden sich aber auch hohe Anteile an land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit den herausragenden Auenlandschaften von Elbe und Mulde.

Dessau ist nach nebenstehender Tabelle gegliedert:

Struktur einheit	Unter- gliederung	Zuordnung der Stadtteile
Innere Stadt	Innerstädt. zentr. Bereiche mit Zentrum	Innerstädt. Nord Innerstädt. Mitte
	Innenstadtnah. Bereich	Innerstädt. Süd Süd West
	Vorstädtischer Bereich	Törten Haideburg Ziebigk Siedlung Alten Zoberberg Teile von Süd
Äußere Stadt	Außen- stadtteile	Mildensee Waldersee Großkühnau Kleinkühnau Kochstedt Mosigkau Kleutsch Sollnitz

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe



#### 3.2.4.1 Bausubstanz / Baualtersstruktur / Wohnungsgrößen

Baualtersstruktur und Bausubstanz des heutigen Dessauer Wohnungsbestandes spiegeln sich in der Geschichte und in aktuellen Wohnungsbauprogrammen wider. Nach den Erhebungen der Dessauer Gebäude- und Wohnraumzählung aus dem Jahre 1995 entstand über die Hälfte des Dessauer Wohnungsbestandes in der Nachkriegszeit, Ursache der starken Zerstörung der Stadt während des 2. Weltkrieges (s.o.). Nur noch 6 % aller Wohnungen der Stadt entstammen dem letzten Jahrhundert. Einen hohen Anteil mit ca. 32 % der derzeitig bestehenden Wohneinheiten nehmen die Wohnungen der Jahre zwischen 1919 und 1948 ein, weil diese Wohnungen aufgrund ihrer Vorstadt-Lage häufig von Kriegszerstörungen verschont blieben. Die Baualtersstruktur gibt außerdem Hinweise auf die große Energie, die in den Wohnungsbau in der Wiederaufbauphase zwischen 1949 und 1968 gesteckt wurde. Mit einem sehr hohen Anteil ist der Wohnungsbau ab den späten 60er Jahren vertreten, der vorwiegend in Montagebauweise, später fast ausschließlich in industrieller Massenvorfertigung ausgeführt wurde. Zwischen 1969 und 1981 entstanden rund 25 % des gesamten derzeitigen Wohnungsbestandes der Stadt. 1982 bis 1987 wurde der industrielle Wohnungsbau weitergeführt und hat seinen Anteil auf über 40% vergrößert.

Während vor 1948 durchschnittlich noch relativ großzügig geschnittene Wohnungen errichtet wurden, erreichten die im Zuge der Wiederaufbauphase ab 1949 und vor allem die in den 70er Jahren fertiggestellten Wohnungen nur noch geringe durchschnittliche Wohnungsgrößen. Erst in den achtziger Jahren wurden nach und nach wieder größere Wohnungszuschnitte projektiert. Der verstärkte Einfamilienhausbau in den 90er Jahren schlägt sich in einem rasanten Größenzuwachs der neu errichteten Wohnungen nieder. Die in allen Entstehungszeiten vorherrschenden 2- und 3-Raumwohnungen (gerechnet ohne Küche und Bad), hatten vor allem in der Nachkriegszeit bis in die 80er Jahre hinein einen sehr hohen Anteil an den neu errichteten Wohnungen. So herrschen diese Wohnungsgrößen mit 70 % aller Wohnungen auch beim derzeitigen Wohnungsbestand in Dessau vor.

Das nebenstehende Diagramm gibt die Wohnungsgrößen in Dessau wieder, gegliedert nach der Entstehungszeit der jeweiligen Gebäude.

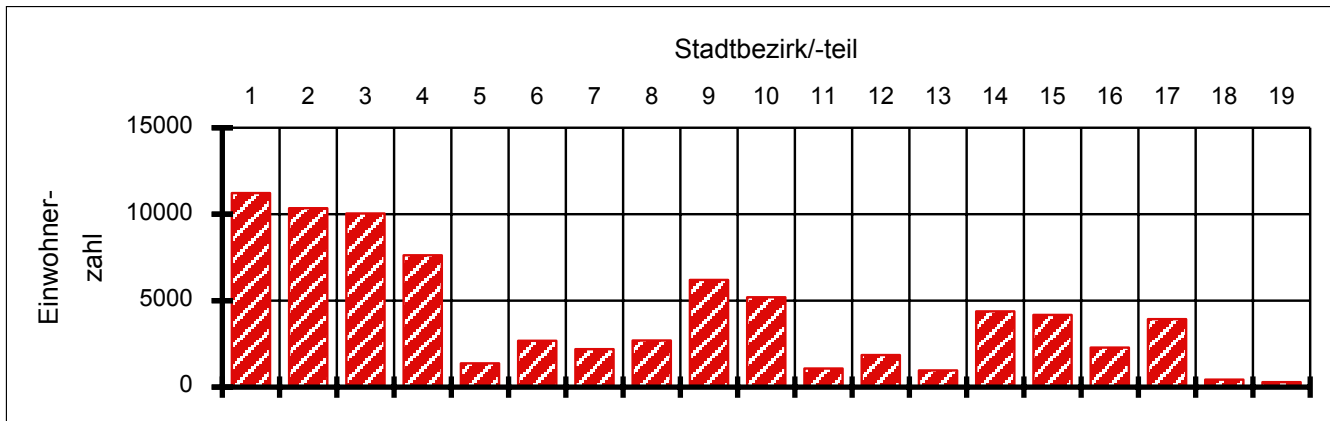
#### 3.2.4.2 Einwohnerdichte / Wohnfunktion

Die Wohndichten im Stadtgebiet variieren stark, wobei vorallem die innerstädtischen Bezirke hohe Dichten aufweisen. Die Plattenbau-Quartiere der 70er und 80er Jahre treten hierbei besonders stark hervor. Aber auch die gründerzeitli-

chen Quartiersstrukturen, der Geschöß-Werkswohnungsbau der 30er und 40er Jahre und die Quartiere der Wiederaufbauphase der 50er und 60er Jahre spiegeln sich mit vergleichsweise dichten baulichen Strukturen im Stadtbild wider.

Die vorstädtischen Bereiche und die Außenstadtteile mit ihren meist aufgelockerten baulichen Strukturen weisen demgegenüber relativ geringe Einwohnerdichten auf (sh. Tab.).

**3**  
**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der Konflikte  
und Bedarfe**



Als Grundlage für die Gliederung der Stadt nach Schwerpunkten und unterschiedlichen Wohnfunktionen/-qualitäten können sowohl die Einwohnerdichte der einzelnen Wohnquartiere der Stadt als auch ihre Entstehungszeit (Baualterstruktur) herangezogen werden. Daraus entsteht folgendes Bild (in Klammern die %-Bevölkerungsanteile im Jahr 2002):

Stadtzentrum und kompakte Wohnbereiche im innenstadtnahen Bereich (51%)

Stark verdichtete Wohnquartiere unterschiedlichen Baualters, verschiedener baulicher Ausprägung und geringem Grünanteil. Intensive Mischung mit öffentlichen Einrichtungen, Handel und Dienstleistungen. "Wohnen und Arbeiten"-Funktion ist stark ausgeprägt.

Mit dem Innenstadtbereich verwachsene vorstädtische Bereiche (30%)

(Ziebigk, Siedlung, Alten, Zoberberg, Törten, Haideburg)  
Einheitlich genutzte, oft kompakte Wohnquartiere (verdichtete Baustrukturen) nahe der Innenstadt mit meist guter Durchgrünung. Gut erreichbar sind auch die Naturräume im Umfeld Dessaus. Die Mischung von Wohnen mit Arbeitsplätzen ist gering ausgeprägt.

Außenstadtteile (19%)

(Waldersee, Mildensee, Kleutsch, Sollnitz, Kleinkühnau, Großkühnau, Mosigkau, Kochstedt) Dörflich geprägtes Wohnen in meist aufgelockerten, gut durchgrüneten Wohngebieten (teilweise aber auch in verdichteten Siedlungsformen). Erreichbarkeit des Dessauer Stadtzentrums gut. Vermischung mit Arbeitsplätzen gering.

Stadtteil	Nr.	EW-Zahl
Innerstädt. Nord	1	11.221
Innerstädt. Mitte	2	10.345
Innerstädt. Süd	3	10.041
Süd	4	7.623
Haideburg	5	1.374
Törten	6	2.679
Mildensee	7	2.194
Waldersee	8	2.695
Ziebigk	9	6.198
Siedlung	10	5.196
Großkühnau	11	1.075
Kleinkühnau	12	1.854
West	13	965
Alten	14	4.379
Kochstedt	15	4.175
Mosigkau	16	2.285
Zoberberg	17	3.930
Kleutsch	18	432
Sollnitz	19	286
ohne Zuordnung	99	k.A.
Dessau 06/2003	Σ	78.947

(Daten vom EW-Melderegister)

Dichtetyp bei Wohnbauflächen	Dichte WE/ha von-bis	ØDichte WE/ha
ländlich	3,4-7,8	6
Außenstadtteile	15,8-20,4	17
Gründerzeitviertel; Innenstadt	76-88	80
Plattenbau-standorte	101-109	105

3

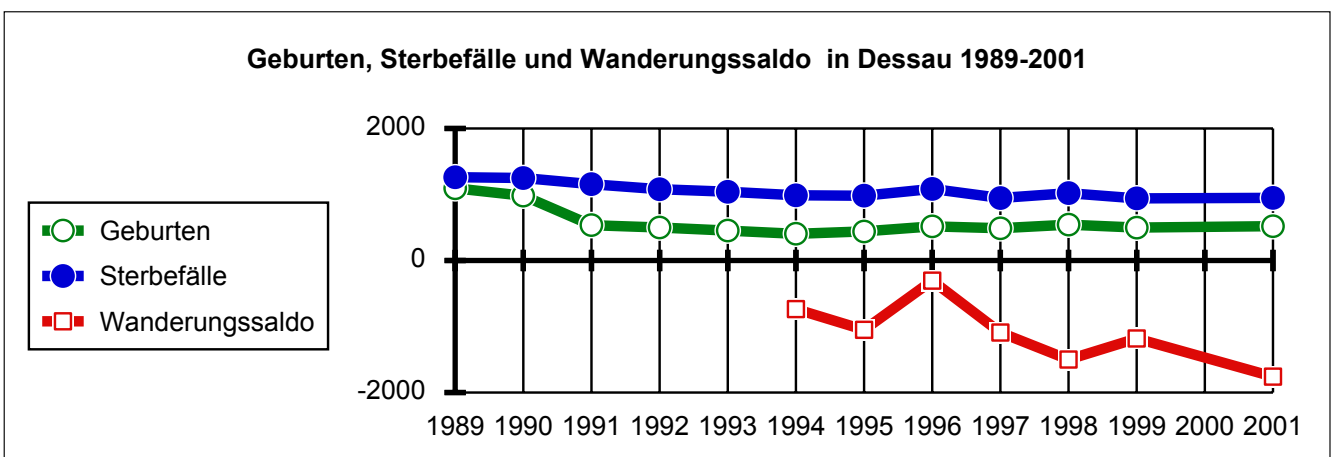
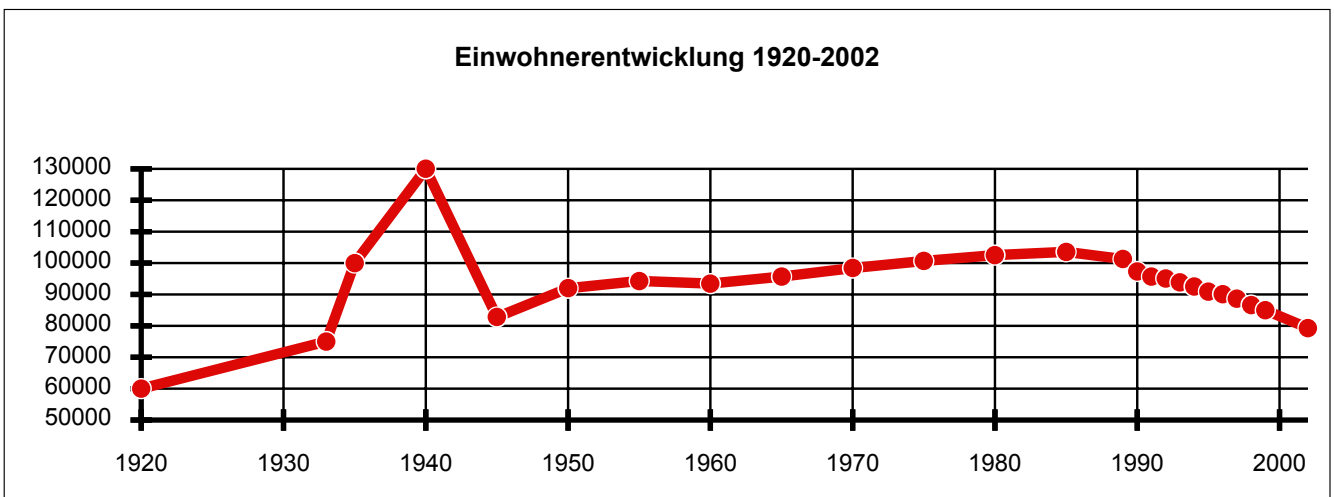
**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der  
Konflikte und Bedarfe**

3.2.4.3 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Um 1920 wohnten in Dessau etwa 60.000 Menschen. Mit der industriellen Entwicklung nach dem ersten Weltkrieg stiegen die Bevölkerungszahlen stark an. Nach dem zweiten Weltkrieg stiegen sie bis 1985 weiter mehr oder weniger kontinuierlich von 83.000 auf rund 104.000 an, ab 1987 war die Entwicklung rückläufig. Die Wiedervereinigung führte zu weiteren erheblichen Abnahmen bei der Bevölkerung. Zwischen 1990 und 1994 lag der Wanderungssaldo bei minus 6.168 (16.800 Wegzüge, 10.632 Zuzüge), verursacht vor allem durch Abwanderungen in die alten Bundesländer (Arbeitsplatzwanderung). Seit 1994 resultiert der negative Wanderungssaldo vermehrt aus Umzügen ins Umland. Neben negativen Wanderungssalden sind seit 1989 auch die Geburtenzahlen stark rückläufig. Zwischen 1989 und 1994 gingen sie um fast 2/3 zurück. Ein Anwachsen der Geburtenzahlen zeichnet sich unter den gegebenen Bedingungen nicht ab. Am 30.09.1998 hatte Dessau eine Einwohnerzahl von 86.905, Ende 2000 lag sie bei 83.150, Ende 2002 bei 79.300 Personen. Diese in den folgenden Grafiken dargestellten, stark rückläufigen Zahlen geben den Rahmen für weitere Konfliktanalysen und Bedarfsermittlungen.

zur Grafik "Einwohnerentwicklung":

Der "Ausreißer" zwischen 1935 und 1945 bildet die 10jährige Eingemeindung der Nachbarstadt Roßlau und die kriegsbedingten Entwicklungen ab.



### 3.3 Wohnbauentwicklung

#### 3.3.1 Wohnen in der Stadt

Die Wohnung und das Wohnen in der Stadt wird auch in Zukunft ein offenes Thema bleiben. Der Grund liegt in der klassischen Doppelgesichtigkeit der Wohnungsfrage als einer zugleich ökonomischen und kulturellen Frage. Aus der Überschneidung mit der ökologischen Problematik erwachsen zusätzliche Zielkonflikte (Begrenzung des Flächen- und Ressourcenverbrauchs versus "unbegrenzte" Wohnflächennachfrage). Die Probleme dieser ökonomischen, kulturellen und ökologischen Rahmenbedingungen unterliegen einer Dauerauseinandersetzung.

Das Wohnen ist ein elementarer Lebensbereich für den Menschen. Unsere Städte existieren auf einer ökonomischen Basis, die durch Handel, Wirtschaft, Industrie und Gewerbe getragen wird. Unsere Städte sind lebenswert durch ein quantitativ und qualitativ ausreichendes Wohnangebot, das zur menschlichen Grundausstattung gehört. Die Verknüpfung von Arbeiten und Wohnen macht vorrangig "Stadt" aus, und beides ist damit zugleich Ursache und Wirkung für die Existenz und die Lebensfähigkeit unserer Städte.

Vorab müssen jedoch erkennbare Ambivalenzen angesprochen werden, die heute für eine Stadt, die dort stattfindende Arbeit und das Wohnen mitentscheiden:

- Einerseits sind Städte wie Dessau in ihren räumlichen Grenzen und administrativen Zuständigkeiten zu klein, um die anstehenden Aufgaben zufriedenstellend lösen zu können. Andererseits ist es schwierig, die Organisationseinheiten zu finden und effektiv einzusetzen, die den alltäglichen Anforderungen der Stadtbewohner und der Einwohner der Region in angemessener Zeit gerecht zu werden.
- Einerseits ist der Traum von der Allzuständigkeit öffentlicher Verwaltung und den segenspendenden Subventionen der öffentlichen Kassen sowohl vom Geber als auch vom Empfänger noch nicht ausgeträumt. Andererseits wird aber die Umsetzung von Geboten und Gesetzen als "staatliche Steuerung" und "Übergriff der Verwaltung" gebrandmarkt.
- Einerseits sind für die ökonomische Basis unserer Wirtschaft zunehmend globale Kontakte unerlässlich, um die Absatzmärkte zu vergrößern und krisenunanfälliger zu werden. Andererseits wird die kleinräumige Gliederung unserer städtischen Lebensräume zum Vorteil menschlicher Kontakte immer wichtiger. Das tägliche Leben und Wohnen orientiert sich für viele immer deutlicher auf Stadtteile und Quartiere.

Menschen brauchen identifizierbare räumliche Einheiten, zu denen sie gehören, die sie beschreiben können und in denen

3

**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der Kon-  
flikte und Bedarfe**

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

ihre Gedanken wohnen. Die Wohnung ist die kleinste Einheit, ein Ort der Sicherheit, Ruhe, des Schutzes auch vor den Anforderungen, die die Gesellschaft an jeden Einzelnen stellt.

Auch ein funktionierender Wohnungsmarkt basiert auf Angebot und Nachfrage. Das heißt: für die regionalen Teilmärkte innerhalb einer Stadt oder einer Region sind Wohnungsleerstände ein Spiegel des Marktes. Durch die in den 90er Jahren steuerlich angeheizte qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes und des Wohnungsneubaus ist aus dem Nachfrage- eher ein Angebotsmarkt geworden. Statistisch gesehen kann in Dessau von einer angemessenen Wohnungsversorgung gesprochen werden; Teilsegmente allerdings, z.B. preisgünstiger Wohnraum für große Familien oder Wohnungseigentum in Einfamilienhäusern werden aber nach wie vor nachgefragt. Unter dem Aspekt der sozialen Funktion des Wohnens können nicht alle Bedürfnisse durch den Markt befriedigt werden. Es gilt also weiterhin, denjenigen, die aus ihrer persönlichen Situation heraus nicht oder nur begrenzt marktfähig sind, menschenwürdige Wohnungen zu schaffen und zu sichern. Dies dient auch zur Sicherung des sozialen Friedens.

Wohnen beschränkt sich nicht allein auf die Wohnung. Im Wohnumfeld / Quartier kennen sich Bewohner untereinander. Ein Stadtteil als städtischer Teilbereich (mit dem sich die Dessauer am ehesten identifizieren) umschließt mehrere Quartiere. Die Übergänge vom Wohnumfeld zum Quartier und zum Stadtteil sind fließend. Entscheidend ist jedoch, dass die Bewohner sich mit dem Lebensraum identifizieren, in dem sie wohnen. Die polyzentrische Gliederung Dessaus in Stadtteile und Quartiere mit bedarfsgerechter Versorgung durch Infrastruktur in zumutbarer Entfernung ist die Basis für überschaubare Lebensbereiche.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Wohnungsbau mit die nachhaltigste Investition in der Stadt. Die Wohnnutzung stellt quantitativ den weit überwiegenden Anteil der baulich genutzten Flächen. Der Veränderungsdruck in der neuen Gesellschaftsordnung hat die Randwanderungen in Dessau mit den Tendenzen der Landschaftszersiedelung begünstigt und erfordert in der Folge einen erheblichen Ausbau der Infrastruktursysteme (Kosten-Nutzen-Fragen z.B. bei Erschließungsmaßnahmen in der Konkurrenz zu Nachbargemeinden). Die Zielsetzung der Politik für das Wohnen muss deswegen auch siedlungsstrukturelle Belange einschließen.

Der Wohnungsmarkt in Dessau weist derzeit einen großen Überhang an Wohnungen auf.



Dennoch ist weiterhin eine aktive, sozialverträgliche Wohnungspolitik vonnöten. Sie wird ausgelöst

- vom ständigen, schnellen wirtschaftlichen Strukturwandel
- von Veränderungen im Altersaufbau der Bevölkerung
- vom großen Mangel an Arbeit
- von Wohnungsleerständen (über 5.800)
- von der Zunahme der Haushalte, die ihre Wohnkosten aus eigenem Erwerbseinkommen nicht bezahlen können.

Für Dessau bedeutet eine aktive Wohnungspolitik auch den Rückbau von Wohnraum, nicht zuletzt, um den Wohnungsmarkt nicht völlig zusammenbrechen zu lassen. Dazu hat die Stadt Dessau ein Stadtentwicklungskonzept (STEK Dessau, StadtBüro Hunger, 2001) erstellt, aus dem die folgenden Randbedingungen für Prognosen und Ziele zitiert werden (*Kursiv-Schrift*):

### 3.3.2 Prognosen und Zielzahlen

Die Bevölkerungsentwicklung -nachfolgend am Beispiel des Wohnbauflächenbedarfs erörtert - ist die Basis für sämtliche Bereiche der Stadtentwicklung, wie beispielsweise auch für die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen sowie der technischen, sozialen und kulturellen Infrastruktur.

- *"Bevölkerungsentwicklung*  
*Im Zuge der gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen musste Dessau wie nahezu alle ostdeutschen Städte in den letzten 10 Jahren gravierende Bevölkerungsverluste hinnehmen. Zwischen 1989 und 2000 ging die Einwohnerzahl von 101.262 auf 83.153 zurück. Dies entspricht einem Bevölkerungsrückgang von 18 %. Im Durchschnitt verlor Dessau mehr als 1.600 Einwohner jährlich.*
- *Räumliche Bevölkerungsbewegung*  
*Etwa zwei Drittel der Bevölkerungsverluste resultieren aus Wanderungsdefiziten. Zwischen 1995 und 1999 zogen pro Jahr im Durchschnitt etwa 1.060 Personen ins Umland. Demzufolge können 35 % aller Wegzüge als Ausdruck von Suburbanisierung gewertet werden. Mit 65 % geht die Mehrzahl der Wegzüge über das Umland hinaus und ist vorrangig durch Arbeitsmigration verursacht. Das Wanderungssaldo zwischen Dessau und dem Umland weist ein deutliches Defizit auf (auf 3 Wegzieher kommen knapp 2 Zuzieher), allerdings haben in den letzten Jahren die Wegzüge wieder abgenommen, während die Zuzüge anwuchsen, was auf einen leichten Trend zur Re-Urbanisierung schließen lässt. Bei den Außenwanderungen war der Saldo etwas ausgeglichener, allerdings ist hier die Zahl der Wegzieher seit 1995 um 36 % gewachsen, während sich die Zahl der Zuzieher um 13 % verminderte. Dies deutet auf eine wachsende Differenz von Beschäftigungsangeboten zwischen dem Standort Dessau und anderen Regionen hin.*
- *Natürliche Bevölkerungsentwicklung*  
*Ein Drittel des Bevölkerungsverlustes wurde vom Geburtendefizit verursacht. Während die Zahl der Sterbefälle in den letzten Jahren weitgehend konstant blieb, sank die Zahl der Neugeborenen nach 1990 um die Hälfte ab. Das Defizit der natürlichen Bevölkerungsentwicklung hat sich bei etwa 450 Personen pro Jahr eingepegelt.*
- *Altersstruktur*  
*58,4 % der Dessauer sind im beschäftigungsfähigen Alter. Kinder und Jugendlichen nehmen einen Anteil von 23,9 % ein. Der Anteil an Senioren*

3

## Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

liegt bei 17,7 %. Im Vergleich zur Altersstruktur des Landes Sachsen-Anhalt liegt der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung leicht unter dem Landesdurchschnitt, der Anteil von Personen im beschäftigungsfähigen Alter sowie von Senioren leicht darüber.

Folge des Geburtenrückgangs und des altersselektiven Wanderungsprozesses ist eine Erhöhung des Durchschnittsalters der Dessauer Bevölkerung. Während sich die Zahl der Kinder seit 1990 halbiert hat und auch die Generation der Zwanzig- bis Dreißigjährigen deutlich geschrumpft ist, wächst der Bevölkerungsanteil der Einwohner im Vorruhestands- und Ruhestandsalter beständig an.

- **Innerstädtische Bevölkerungsbewegungen**  
Seit 1995 sind insgesamt 44.695 Personen innerhalb der Stadt umgezogen. Im Durchschnitt hat während der letzten 5 Jahre jeder zweite Dessauer seine Wohnung gewechselt. Die von Mietwohnungsbau geprägten Stadtteile haben erhebliche Einwohnerverluste hinnehmen müssen, während die vorrangig mit Eigenheimen bebauten Stadtteile Einwohnergewinne zu verzeichnen hatten.

Den stärksten Bevölkerungszuwachs hatten die Stadtteile Kochstedt, Törten, Mildensee, Waldersee, Ziebigk, Großkühnau, Mosigkau und Kleutsch zu verzeichnen. In der Innenstadt ist das Gründerzeitgebiet Dessau Nord der einzige Stadtteil, der keine größeren Einwohnerverluste hinnehmen musste und seit 1997 sogar wieder leichte Zugänge zu verzeichnen hat, was den Erfolg der städtebaulichen Sanierung unterstreicht. Größere Bevölkerungsverluste erlitten die Stadtteile Mitte, Innerstädtisch Süd, Süd, West und Siedlungen. Auch am Zoberberg gelang es trotz umfangreicher öffentlicher und privater Modernisierungsanstrengungen nicht, die Einwohnerzahl zu stabilisieren. Größter Verlierer war der Stadtteil West, der seit 1994 annähernd 70 % seiner Einwohner verlor.

#### **Szenarios der Bevölkerungsentwicklung**

Setzt sich der gegenwärtige Trend unter unveränderten Rahmenbedingungen fort, wird Dessau nach der Bevölkerungsprognose des Stadtentwicklungskonzepts im Jahr 2009 nur noch etwa 69.800 Einwohner haben (Trendszenario).

Schwächt sich die Suburbanisierung weiter ab und nähert sich die Geburtenrate wieder dem Bundesdurchschnitt an, könnte Dessau im Jahr 2009 etwa 74.800 Einwohner haben (Stabilisierungsszenario I - gedämpfte Schrumpfung).

Sollten darüber hinaus die Zuzüge im Ergebnis einer Beschäftigungsexpansion deutlich anwachsen und die Geburtenquote den Bundesdurchschnitt erreichen, kann sich die Einwohnerzahl von Dessau bis 2009 auf einem Niveau von etwa 80.500 Personen stabilisieren (Stabilisierungsszenario II - Konsolidierung).

Alle drei Szenarien beschreiben aus heutiger Sicht plausible Möglichkeiten der zukünftigen Entwicklung. Das Eintreten der einen oder anderen Variante hängt von Rahmenbedingungen ab (u.a. Förderprogramme, Standortentscheidungen), die von der Stadtpolitik nur teilweise beeinflusst werden können."

Den Angaben des STEK liegen die Ergebnisse der langjährigen Analyse- und Bewertungstätigkeit in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung durch die Stadt Dessau zugrunde.

Als fachliche Grundlage für die Angaben im STEK ist ferner der Beschluss der Landesregierung Sachsen - Anhalts vom 12. Juni 2001 zur regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (Var. 1 als Planungsgrundlage)

herangezogen worden. Im FNP der Stadt Dessau werden die Flächen - und Strukturbedarfe diesen Bevölkerungsvorgaben entsprechend angepasst.

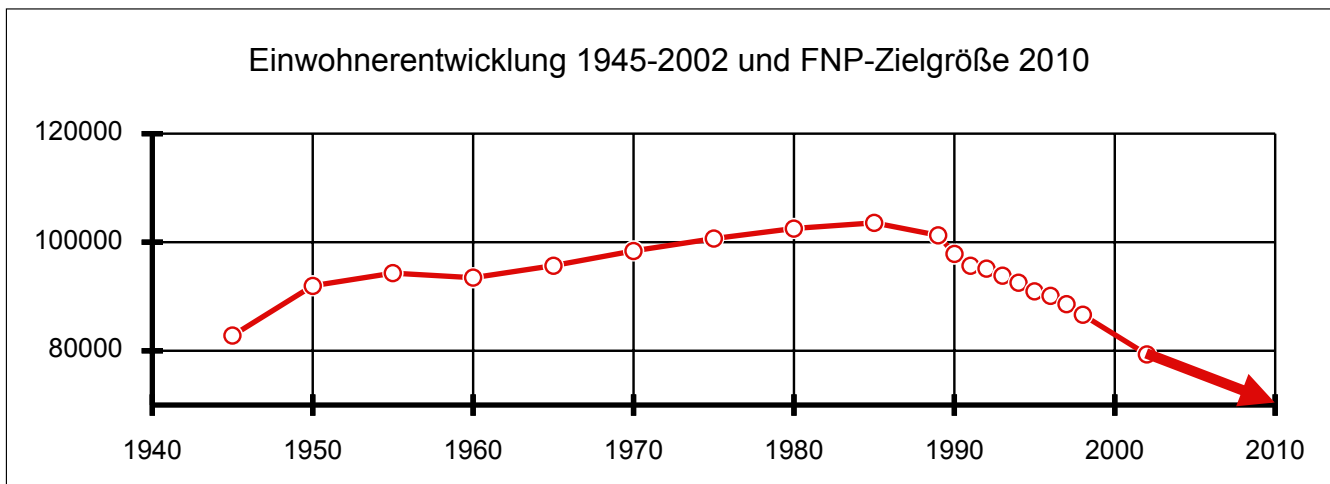
Für die Ermittlung des Wohnungsbedarfs in der vorliegenden Flächennutzungsplanung wird unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich tatsächlich erfolgten Entwicklung für 2010 eine **Bevölkerungszielzahl von 70.000 Personen** zugrunde gelegt.

Die Stadt Dessau muss mit dieser gegenüber 2000 sehr niedrigen Zielgröße (- 13.313 Personen) davon ausgehen, dass sich der Trend der letzten 10 Jahre bei der Bevölkerungsentwicklung wenigstens bis zum Jahr 2010 fortsetzt. Es besteht jedoch nur die Aussicht, die derzeitige Abwanderungstendenz umkehren zu können, wenn die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten und ihrer Eigenschaft als Oberzentrum gleichzeitig danach strebt, ihre Attraktivität zu steigern und entsprechende zentrale Funktionen an sich zu binden. **Hierzu gehört auch, in angemessenem Umfang Flächenreserven für heute nicht absehbare Entwicklungen gegebenenfalls rasch mobilisieren zu können.**

**3**  
**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der Konflikte  
und Bedarfe**

Jahr	Trend-szenario	Stabilis.-szen. I	Stabilis.-szen. II
1999	84409	84409	84409
2004	77018	78567	80178
2009	69820	74780	80541

Quelle Tab. oben: STEK Dessau 2001. Grundlage für die STEK-Szenarien ist die aktuell veröffentl. Bevölkerungsprogn. des Statist. Landesamtes. Diese geht davon aus, dass im Jahr 2015 nur noch 66.772 Einwohner in Dessau leben.



**3.3.2.1 Wohnungsbedarf**

Ziel von Wohnungsbedarfsprognosen ist es, eine möglichst konkrete Vorstellung über die Anzahl zu erwartender Haushalte und deren spezifischer Bedarfe zu erhalten. Wohnungsbedarfsprognosen unterliegen planungspolitischen Setzungen, indem mit ihnen das wohnungs- und sozialpolitische Versorgungsziel eines abgegrenzten Raumes definiert wird. Sie unterscheiden sich deshalb stark von Wohnungsnachfrageprognosen, die auf effektive kaufkraftbewährte Wohnungsnachfragen abzielen. Für die vorbereitende Baulleitplanung (FNP) sind sie ein wichtiger Bestandteil des Näherungsweges, auf dem die auszuweisenden Baulandgrößen einigermaßen sinnvoll bestimmt werden können.

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Für Wohnungsbedarfsprognosen und abzuleitende Wohnbaulandbedarfe in der Flächennutzungsplanung sind vor allem die Einflußgrößen Neubedarf, Nachholbedarf und Ersatzbedarf von Bedeutung. Diese werden durch mittelfristig kaum einzuschätzende Neubaubedarfe korrigiert, die in Teilmärkten als Reaktion auf aktuelle Bedürfnisse (z.B. große Wohnungen/Einfamilienhäuser) auftreten, für die es bis dato keine adäquaten Angebote im Bestand gab.

Wichtige Einflussgrößen auf die Wohnbaulandentwicklung aufgrund der Nachfragestruktur sind auch folgende Fakten:

- Es ist eine Zunahme älterer Menschen bei gleichzeitigem Rückgang der Zahl der Kinder und Jugendlichen festzustellen. Die Neigung zur Familiengründung nimmt ab. Bereits 1996 waren in den alten Bundesländern 69 und in den neuen 63 Prozent aller Haushalte kinderlos. Mit dem weiteren Ansteigen der Lebenserwartung und einem besseren gesundheitlichen Status gibt es auch zunehmend mehr alleinstehende ältere Menschen, die längere Zeit einen selbständigen Haushalt führen (bei geringerer Nutzungsintensität);
- Eine Zunahme der Haushalte (trotz stagnierender Bevölkerungsanzahl) entsteht auch in Zukunft durch frühzeitiges selbständiges Wohnen der Kinder, durch zunehmende Ehescheidungen, durch Singularisierung u.a. Damit wächst die Nachfrage nach abgeschlossenen Wohnungen.

Da die Zielgruppe der Alleinstehenden oder Paare, gleich welcher Altersgruppe, wegen der zunehmenden Singularisierung und Alterung in unserer Gesellschaft besonders stark wächst, wird immer wieder betont, dass kleine Wohnungen gebaut werden müssen. Hierbei wird in der öffentlichen Diskussion vielfach übersehen, dass unsere Wohnungsbestände zu einem größeren Teil aus kleinen Wohnungen bestehen. Die Vier-Personen-Wohnung war bis vor wenigen Jahren kaum größer als 60 m<sup>2</sup>. Damit kann man unterstellen, dass der größte Teil der Wohnungen für Zielgruppen ohne Kinder zahlenmäßig bereits vorhanden ist, er muß hierfür nur "mobilisiert" werden (Ausstattung, Infrastruktur), wenn die Lage nachfragemäßig "stimmig" gestaltet (Gemengelagen) werden kann.

- Die Wohnflächenansprüche je Einwohner nehmen zu: alte Bundesländer z.Zt. Ø 36,6 m<sup>2</sup>; neue Bundesländer z.Zt. Ø 29m<sup>2</sup>, basierend auf der Nachfrage kaufkräftiger Gruppen.
- Ein Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgrößen und der Belegungsdichten, auch aufgrund des vorher Gesagten, ist zu konstatieren: In den deutschen Großstädten finden wir derzeit schon zum Teil unter 1,9 Personen pro Haushalt.
- Die Anzahl der Eigentümerhaushalte wächst. Sie hat heute in den alten Ländern 43%, in den neuen 24,4% erreicht.

### 3.3.2.2 Herleitung des Wohnbauflächenbedarfs

Zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs greift der FNP auf die nebenstehende Herleitung aus dem Stadtentwicklungskonzept 2001 (= STEK) der Stadt Dessau zurück, das dann folgenden Schluss zieht:

*"Der nicht mehr zu vermarktende Wohnungsbestand wird nach dieser Wohnbedarfsprognose und Abschätzung der Wohnungsbauentwicklung nach dem Trendszenario der Einwohnerentwicklung bei 11.700 WE liegen.*

*Zielgröße für den Stadtumbau ist, im Prognosezeitraum bis 2009/2010 in Dessau mindestens 6.900 Wohnungen vom Markt zu nehmen.*

*Damit ist eine Größenordnung benannt, die auch unter verbesserten Rahmenbedingungen mit Sicherheit nicht mehr nachgefragt wird. Darüber hinaus gibt es in Dessau mindestens 4.800 Wohnungen mit unklaren Zukunftschancen. Die Zukunftsfähigkeit der einzelnen Wohnungsbestände und das Mengengerüst des erforderlichen Rückbaus werden in Abhängigkeit von der Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt regelmäßig zu überprüfen sein."*

Als Randbedingungen aus dem Stadtentwicklungskonzept und den anzunehmenden Wohnungs- und Belegungsdichten sind für den FNP-Entwurf zu berücksichtigen:

- Die ha-Werte der vom Markt zu nehmenden 6.900 Wohnungen hängen stark von den dafür ausgesuchten bestehenden Bauflächen ab. Sinnvoll ist es, hier solche Flächen auszusuchen, wo der Leerstand bereits heute hoch ist, wo noch keine Sanierungsmaßnahmen erfolgt sind und/oder wo sonstige städtebauliche Mißstände gegeben/vorhanden sind.
- Die Reduzierung der Wohneinheiten kann durch kompletten Rückbau von Flächen/Gebäuden oder durch Umstrukturierung/Auflockerung von dicht bebauten Wohngebieten erfolgen (in vielen Plattenbaugebieten Dessaus können heute z.T. über 100 WE/ha gezählt werden). Es wird davon ausgegangen, dass besonders in den innerstädtischen und innenstadtnahen Bereichen, die eine Um- bzw. Neustrukturierung erfahren sollen, die Anzahl Wohnungen je ha in erheblichem Maße zurückgehen muss, um den aktuellen städtebaulichen Entwicklungstendenzen gerecht zu werden. Je nach Standort kann es zu Reduktionen bei der Wohnungsdichte um etwa 40 WE/ha kommen. Im Durchschnitt kann -nach bisherigem Erkenntnisstand- die Wohnungsdichte innerhalb der betreffenden Stadtumbaubereiche von derzeit durchschnittlich 70 WE/ha auf Ø 30 WE/ha sinken. Frei werdende Flächen in den Umstrukturierungsbereichen sollen dazu genutzt wer-

## 3

### Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

*"Eine Gegenüberstellung von Wohnraum- und Einwohnerzahl ergibt, dass in Dessau rein quantitativ die Voraussetzungen für sehr aufgelockerte Wohnverhältnisse bestehen. Mit einer Relation von 1,78 Personen zu 2,56 Räumen je Wohnung lag Dessau bereits Ende 1999 nahe an der statistischen Idealbelegung (Raumzahl überschreitet Personenzahl um Eins). Dabei sind allerdings die Leerstände von 5.860 WE (12 % des Gesamtbestands) nicht berücksichtigt, weswegen die reale Belegungsdichte mit 2,1 Personen je Wohnung erheblich höher ausfällt. Demgegenüber wohnt ein Viertel der 4-Personen-Haushalte sehr beengt. Hoher Leerstand und beengtes Wohnen treten zeitgleich auf.*

- **Wohnraumbedarf und Wohnungsangebot** Legt man die aus heutiger Sicht wahrscheinlichen Trends von Auflockerungs-, Erweiterungs- und Ersatzwohnbedarf zugrunde, dann wird die reale durchschnittliche Wohnungsbelegung bis 2009 auf 1,9 Personen je Haushalt sinken und die reale durchschnittliche Wohnfläche je Einwohner auf 34 m<sup>2</sup> steigen. Inklusiv eines Verfügungsfonds von 5% ergibt sich für 2009 folgender Wohnraumbedarf: **37.430 Wohnungen nach dem Trendszenario der Bevölkerungsentwicklung** Diesem prognostizierten Bedarf wird 2009/2010 nach Abschätzung und Plausibilitätsprüfung des Bautrends ein Angebot von ca. 47.445 WE (Trendszenario) gegenüberstehen. Als plausibel wurde angenommen, dass sich der Eigenheimbau im Falle des Trendszenarios bei etwa 100 Wohnungen pro Jahr einpendelt. Unterstellt wurde ebenfalls ein begrenzter Mehrfamilienhausbau in Form von Baulückenschließungen zur Stärkung des urbanen Zentrums, wobei ein Volumen in der Größenordnung des Ersatzwohnbedarfs (knapp 70 WE) angenommen wird.  
*Der nicht mehr zu vermarktende Wohnungsbestand wird nach dieser Wohnbedarfsprognose und Abschätzung der Wohnungsbauentwicklung nach dem Trendszenario der Einwohnerentwicklung bei 11.700 WE liegen.*

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

den, die Grünflächenanteile zu erhöhen und damit die Wohnumfeldsituation entscheidend zu verbessern.

Neben dem STEK 2001 wird die Entwicklung des Eigenheimbaus in Dessau im Zeitraum von 1997 bis 2003 als Basis für die Herleitung des Wohnbauflächenbedarfes herangezogen, weil ein Bedarf an mehrgeschossigem Wohnungsbau derzeit spürbar nicht zu erkennen ist. Die geringfügige Nachfrage in Bezug auf diese Wohnform kann durch Modernisierung leerstehender Bausubstanz in den innerstädtischen und innenstadtnahen Bereichen gedeckt werden.

Bauanträge für Eigenheime in Dessau zwischen 1997 und 2003  
(Bauordnungsamt Dessau v. 09.09.03)

<u>Jahr</u>	<u>Anzahl</u>	<u>Bemerkung</u>
1997	240	
1998	213	
1999	165	
2000	176	
2001	104	1. - 3. Quartal.
2001	140	1. - 4. Quartal (Interpolation)
2002	89	
2003	40	bis 09. 09. erfasst

Basierend auf dieser Übersicht kann ein jährlicher Zuwachs von 100 Eigenheimen im Durchschnitt angesetzt werden, wenn man mögliche -und durchaus zu erwartende- Effekte durch die Ansiedlung des Umweltbundesamtes ab 2005 und in den darauffolgenden Jahren einbezieht.

Bisher angewendete Herleitungs- bzw. Berechnungsansätze für den Wohnbauflächenbedarf sind -unter Zugrundelegung einer Einwohnerzielzahl- auf dem flächenmäßigen Wachstum der Siedlungsstrukturen aufgebaut gewesen. Der mit den aktuellen städtebaulichen Entwicklungstendenzen erforderliche Paradigmenwechsel zwingt zu einem konsequenten Umdenken. Jetzt ist von einer degressiven Bevölkerungsentwicklung -verbunden mit einer flächenmäßigen Schrumpfung der Siedlungsstrukturen- auszugehen.

Allerdings bringt anhaltende Nachfrage nach Wohnen im Eigenheim einen steigenden Flächenbedarf nur für diese Wohnform mit sich:

Innerhalb der Bebauungsplangebiete für die Entwicklung von Wohnstandorten in den vorstädtischen und äußeren Stadtteilen gibt es derzeit noch 544 freie Bauplätze. Unter Hinzuziehung von Lücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in den Außenstadtteilen -das sind etwa 110 Grundstücke- sowie möglichen neu zu errichtenden 36 WE im Bereich des Stadtumbaus "Elballee" und angenommenen neu zu errichtenden 49 WE im Bereich des Stadtumbaus "Kreuzbergstraße" (Ostseite) stünden in Dessau z.Z. etwa 739 Eigenheimbauplätze zur Verfügung.

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Kon- flikte und Bedarfe

Ausgehend von einem möglichen Eigenheimzuwachs um 100 Einheiten pro Jahr ergibt sich aus den Bestandsflächen eine Vorhaltung im FNP für diese Art der Wohnnutzung für einen Zeitraum von 7 Jahren. Das entspricht dem Zielhorizont des FNP für 2010 unter Zugrundelegung einer Zielzahl von 70.000 Einwohnern.

Die Umsetzung des vorhandenen Bedarfes an Eigenheimen ist theoretisch in drei Richtungen gegeben:

1. Bau von Eigenheimen innerhalb der Stadtumbaugebiete, in den kompakt bebauten innerstädtischen, innenstadtnahen und vorstädtischen Gebieten, wobei zu beachten ist, dass diese Flächen nicht sofort verfügbar sind. Der Prozess des Stadtumbaus steht erst am Anfang. Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Aspekte sind noch in Einklang zu bringen und einer - zunächst planerisch- einvernehmlichen Lösung zuzuführen. Noch vorherrschende historisch gewachsene Benachbarungen untereinander nicht verträglicher Nutzungen (Gemengelagen) lassen derartige Standorte zur Zeit wenig attraktiv erscheinen.

2. Komplettierung der entwickelten Eigenheimstandorte durch die Bebauung der noch 544 vorhandenen freien Grundstücke. Eine zügige Umsetzung ist jedoch momentan nur innerhalb der Standorte möglich, bei denen die Stadt selbst als Bauträger tätig ist.

3. Entwicklung im Bestand in den äußeren Stadtteilen beispielsweise durch Lückenschließungen; auch hier ist zu beachten, dass es derartigen Standorten aufgrund ihrer Lage innerhalb dörflicher Strukturen mitunter an der gewünschten Attraktivität mangelt. Ferner spielen die Eigentumsverhältnisse für eine Verfügbarkeit eine wesentliche Rolle.

Zu beachten ist dabei auch Attraktivitätssteigerung der Standorte zur Stärkung der oberzentralen Funktion. Zu dieser Funktion gehört ebenfalls die Bildung von Flächenreserven in angemessenem Umfang als "Sicherheit" für eine zügige Aktivierung, um auf unvorhergesehene Bedarfe und Sondereffekte reagieren zu können. Solche Effekte sind mit der laufenden Ansiedlung des Umweltbundesamtes (UBA) und entsprechender Nachfolgeeinrichtungen zu erwarten. Zur Deckung dieser spezifischen Bedarfe ist u.U. der Standort "Große Lobenbreite" in wesentlich reduziertem Umfang gegenüber FNP 2000 geeignet.

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

## 3.4 Wirtschaftliche Entwicklung

### 3.4.1 Gewerblich/industrielle Entwicklung bis 2000

Die Entwicklung der gewerblich-/industriellen Struktur Dessaus setzte maßgeblich mit dem Anschluß der Stadt an das Eisenbahnnetz durch die Berlin-Anhaltische Eisenbahn ein. Auf der Strecke Berlin-Wittenberg-Coswig/Anhalt-Roßlau-Dessau-Köthen/Anh. wurde im Abschnitt Dessau-Köthen im September 1840 der fahrplanmäßige Verkehr aufgenommen. Bestimmender Standortfaktor dieser Zeit war der direkte Anschluß an das Schienennetz. Dies läßt sich noch heute an der Lage fast aller gewerblichen Flächen der Stadt ablesen.

Etwa zur Jahrhundertwende hat sich die Stadt Dessau mit damals über 50.000 Einwohnern als wirtschaftliches Zentrum des Landes Anhalt durchgesetzt. Weil die fürstliche Landesregierung die Ansiedlung von Chemie-Großbetrieben verhindert hat, entstand in Dessau eine heterogene gewerblich-/industrielle Struktur mit hohen Anteilen des Fahrzeug-, Maschinen- und Flugzeugbaus, der Motoren- und Getriebeproduktion, der Feinchemie und der Gasgeräteherstellung.

Die "verhinderte" Chemieindustrie siedelte sich im Norden (Coswig, Wittenberg) und Süden der Region (Bitterfeld, Wolfen) an.

Vor und während des zweiten Weltkrieges erreichte die industrielle Produktion in der Stadt ihren Höhepunkt. Das Wirtschaftsleben der Stadt war stark von der Rüstungsproduktion abhängig. Während des Krieges arbeiteten in den Rüstungsbetrieben Dessaus fast 42.000 Menschen, darunter rund 1/3 Kriegsgefangene und ausländische Zwangsarbeiter.

Mit der Demontage und dem Abtransport vieler industrieller Produktionsanlagen brach nach dem Krieg die wirtschaftliche Basis der Stadt fast völlig zusammen. Durch das Wirtschaftssystem der DDR ohne Konkurrenz, mit gesicherten Absatzmärkte vor allem in die Sowjetunion und andere Ostblockstaaten, konnte ein Teil der gewerblichen Strukturen bewahrt und die Industrie auf Waggonbau, Zementanlagenbau, Elektromotorenbau, Getriebebau, Meßgeräte, Nahrungs- u. Genussmittel spezialisiert werden.

Nach der Vereinigung kam es infolge des Übergangs von der Plan- zur Marktwirtschaft und des damit verursachten Wegbrechens des osteuropäischen Marktes sowie der Globalisierung im Wirtschaftsgeschehen zu starken Einbrüchen bei Industrie und Gewerbe. Dessau ist mit seinem ehemals hohen Anteil an Arbeitsplätzen in der Großindustrie davon besonders betroffen.



In den letzten 10 Jahren erfolgten deshalb vielfältige Veränderungen im Wirtschaftsleben der Stadt. Die Tertiärisierung schlägt sich im Arbeitsplatzangebot nieder; gewerbliche Neuan siedlungen veränderten das Gesicht der Stadt. Ein Großteil der aus dem 19. Jahrhundert stammenden Gewerbe- und Industrieflächen ist aber immer noch ungenutzt. Ihre Reaktivierung muß unter veränderten Standortanforderungen moderner Betriebsstrukturen und erhöhten Ansprüchen an den Umweltschutz sowie höheren Anforderungen an die Lebensqualität in der Stadt betrieben werden.

Die folgende Aufstellung über die wirtschaftliche Entwicklung in Bezug auf Industrie und Gewerbe dokumentiert auch die Ursachen für die Entstehung und Entwicklung der noch heute vorhandenen typischen historisch gewachsenen Gemengelagen und Benachbarungen (sh. auch Kap. 3.11.2).

**3**  
**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der Konflikte  
und Bedarfe**

<b>Jahr</b>	<b>Ereignis</b>
<b>Um 1850</b>	Dessauer Wollspinnerei in der heutigen Willy-Lohmann-Straße. Gründung der späteren Dessauer Papierfabrik in der Nachbarschaft zur Wollspinnerei, westlich der Eisenbahnlinie Dessau-Bitterfeld-Leipzig (1857 eröffnet).
<b>1847</b>	Gründung der Anhalt-Dessauischen Landesbank (ADL) - erste deutsche Aktienbank
<b>1855</b>	Gründung der "Deutschen Continental-Gas-Gesellschaft" (DCGG). Sie siedelte sich in direkter Nähe zum heutigen Wörlitzer Bahnhof an ("Gasviertel") und war Anlaß für viele Neugründungen von Unternehmen (s.u.).
<b>1864</b>	Dampfbierbrauerei in der Brauereistraße.
<b>1866</b>	Seifenfabrik Kämmerer in der Elisabethstraße.
<b>1870</b>	Firma Polysius beginnt mit der Produktion landwirtschaftlicher Maschinen auf dem Geisthof. Das Unternehmen spezialisierte sich in der Folgezeit auf den Anlagenbau im Chemiesektor und in der Zementherstellung. Im Zementanlagenbau (ZAB) wurde die Produktionstradition von Polysius auch nach 1945 am gleichen Standort weitergeführt.
<b>1870</b>	Zuckerraffinerie nahe der Dessauer Innenstadt. Ausschlaggebend für den Aufbau der Raffinerie war einerseits die Anbindung an das Eisenbahnnetz, andererseits die Nähe zu den Kohlevorkommen und das nahe gelegene Zuckerrübenanbaugebiet um Köthen. Die Zuckerraffinerie ging später in den Werken der Gärungschemie auf.
<b>1872</b>	Berlin-Anhaltinische Maschinenbau AG (BAMAG). Sie erschloß zum Ende des 19. Jahrhunderts ein neues Industriegebiet zwischen dem Kabelweg und der Bahnlinie nach Leipzig. Nachfolgewerke der BAMAG waren bis in die 90er Jahre am gleichen Standort die Elmo Elektromotorenwerke und das Getriebewerk ASUG.
<b>1877 ff</b>	Anhalter Tapetenfabrik und die spätere Hefefabrik Dessau sowie viele Klein- und Mittelbetriebe entstanden ab 1877 in der Elisabethstraße. Die heute dieses Quartier noch immer stark prägende Brauerei in der Brauereistraße wurde 1899 fertiggestellt (Nachfolge der 1864 gegründeten Dampfbierbrauerei).
<b>1890</b>	In Alten (westlich des Bahnhofs Alten und südlich der Köthener Bahn) entsteht eine zweite Zuckerraffinerie.
<b>1890</b>	"Versuchsstation für Gasmotoren" im Gasviertel, gegründet von Hugo Junkers und Oechelhäuser.

<b>1891 ff</b>	Beginn der Erschließung des Schlachthofgeländes im Stadtteil Dessau-Nord. Mehrere Kapazitätssteigerungen des städtischen Schlachthofes im Laufe seines Bestehens, so dass über 100 Jahre lang an diesem Standort Tiere geschlachtet werden konnten.
<b>1894</b>	Gründung der Dessauer Gasbahngesellschaft - Gasstraßenbahn (ab 1901 elektrisch)
<b>1895</b>	Deutsche Gasbahngesellschaft, die 1898 in die Dessauer Waggonfabrik umgewandelt wurde. Damit begann eine über 100 Jahre alte Fertigungstradition im Norden der Stadt. Bis zur Wende 1989 beschäftigte das Werk 3.500 Menschen und war damit der größte Arbeitgeber in Dessau.
<b>1896</b>	Junkers macht sich mit einem eigenen Produktionswerk in der Albrechtstraße (bei der späteren Waggonbau) selbständig
<b>1900ff</b>	Autowerkstätte Friedrich Lutzmann (in Fa. Opel aufgegangen)
<b>1904</b>	Junkers Kaloriferwerk in der Altener Straße entwickelt sich zum endgültigen Produktionsstandort, der im Laufe der Zeit noch erweitert wurde ("Junkers Flugzeugwerke").
<b>1911</b>	Aufnahme des elektrischen Zugbetriebes auf der Strecke Dessau - Bitterfeld
<b>1915</b>	Bau des ersten Ganzmetall-Flugzeuges, damit schafft Junkers den Durchbruch. Die Junkers Flugzeugwerke florieren bis in die 30er Jahre hinein. Ab 1947 wurden die Junkerswerke, nachdem zunächst der Vorkriegsstand der Produktion wieder erreicht worden war, komplett demontiert; die Produktionshallen wurden gesprengt, Maschinen und Eisenteile abtransportiert. Ab 1952/53 werden Teile des Geländes von der Kasernierten Volkspolizei und ab 1956 durch die NVA genutzt
<b>1919</b>	Aufnahme des Luftpostverkehrs Dessau - Weimar
<b>1922</b>	Bau eines Ausbesserungswerkes für elektrische Lokomotiven durch die Reichsbahn am Bahnhof Süd in Törten (Strecke nach Leipzig). Das hochmoderne Werk konnte 1929 in Betrieb genommen werden und ist bis heute mit ca. 1.000 Mitarbeitern immer noch einer der größten Arbeitgeber in der Stadt.
<b>1924</b>	Eröffnung des Flugplatzes nördlich der Dessau-Köthener Eisenbahn.
<b>1933ff</b>	In den Jahren nach 1933 wird die Stadt Dessau zu einem der wichtigsten und größten Standorte der Rüstungsindustrie ausgebaut, damit verbunden ist ein erhebliche Zuwanderung von Arbeitskräften, die Stadt zählt erstmals über 100.000 Einwohner.
<b>1945 ff</b>	Zehn Jahre nach Kriegsende waren fast alle Großbetriebe der Stadt Dessau verstaatlicht, so u.a. Dessauer Waggonfabrik, Fa. Polysius Zementanlagen, Gasgeräteeindustrie, Zuckerraffinerie. In den 70er Jahren waren auch der größte Teil der bis dahin noch privaten oder halbstaatlichen Klein- und Mittelunternehmen in volkseigene Betriebe überführt worden. Auf dem Stammgelände der Junkerswerke in der Junkersstraße/ Altener Straße produzierte der "VEB Junkalor" Gasanalyse- und Meßgeräte sowie Produkte der Regelungstechnik. Teile des Junkerschen Produktionsgeländes nördlich der Altener Straße werden seit 1948 militärisch genutzt - zuerst durch die sowjetische Besatzungsmacht, ab 1952/53 durch die NVA und seit 1990 durch die Bundeswehr. Andere Teilbereiche wurden nach Sprengung und Demontage der Produktionsmittel ganz aufgegeben und der Nutzung des Flugplatzes zugeordnet.
<b>1968</b>	Errichtung des Plattenwerkes I entlang der heutigen Industriestraße.
<b>1972</b>	Südlich der Kochstedter Kreisstraße wird die VEB Magnetbandfabrik angesiedelt. Sie ist eine "Tochter" des Fotochemischen Kombines in Wolfen und beschäftigte über 3.000 Menschen. Nach der Wende wurde der Produktionsstandort aufgegeben.

**3**  
**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der Kon-  
flikte und Bedarfe**

<b>1975-1981</b>	Errichtung des Plattenwerkes II für den industriellen Wohnungsbau an der Weststraße. Die Platten waren insbesondere für die Neubaugebiete/Großsiedlungen Schaftrift und Zoberberg sowie das Neubauquartier am Lustgarten bestimmt. Das Gelände wird seit 1990 von Betrieben des Baugewerbes und von zahlreichen großflächigen Einzelhandelsunternehmen genutzt.
<b>1990 ff</b>	Der industrielle Zusammenbruch nach der Wiedervereinigung traf die Stadt Dessau aufgrund des hohen Anteils an Betrieben der Großindustrie sehr hart. 1990 lag Dessau mit einem Anteil an Industriebeschäftigten von knapp 50 % noch fast an der Spitze ostdeutscher Städte über 50.000 Einwohnern. Dies machte mit der Einführung der Marktwirtschaft die Umstrukturierung besonders problematisch und hatte die Entlassung einer großen Anzahl von qualifizierten Facharbeitern zur Folge. Die offizielle Arbeitslosenquote des Hauptamtes Dessau betrug im Dezember 1999 21,2 %.
<b>1995 ff</b>	Aufgabe des tradit. Waggonbaustandortes durch die DWA; Übernahme durch eigens gegründete Industrieparkgesellschaft mit Stadt als Hauptgesellschafter, städt. Flächen jetzt nahezu völlig vermarktet, Standort u.a. für innovativen Schienenfahrzeugbau ("Metropolitan"-Reisezug) 1995: 600 Arbeitskräfte, 1999 insges. 1200 Arbeitskräfte. Kauf der ehem. MBF-Flächen durch die Stadt, Vorbereitung und Durchführung der Vermarktung durch die Stadt mit dem bisherigen Ergebnis u.a. der Ansiedlung zweier Großunternehmen mit überregionaler Bedeutung. Die Stadt entwickelt in bezug auf die Revitalisierung von Altindustriestandorten und Konversionsflächen die Strategie des "Dessauer Weges".

### 3.4.2 Zielzahlen für gewerbliche Bauflächen

Hinsichtlich der künftigen Entwicklung von gewerblichen\* Bauflächen ist es -entsprechend der Funktion Dessaus als Oberzentrum- ein primäres Ziel der Stadt, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und die Entstehung und Etablierung neuer zu unterstützen. Wesentliche Voraussetzungen hierfür sind die Sicherung der Entwicklungsfähigkeit vorhandener Betriebe und die Möglichkeit der Ansiedlung neuer Betriebe.

Der Bereitstellung bzw. Vorhaltung von geeigneten Flächen kommt besonders deshalb große Bedeutung zu, weil sich im Bereich Gewerbeentwicklung die Nachfrage wesentlich variabler und in kürzeren Zeitintervallen ändert als z.B. im Bereich Wohnen.

\* Anmerkung: "Gewerbliche" Bauflächen in diesem Sinne werden im Dessauer FNP in allen "G"-Flächen (Gewerbe- und Industriebauflächen) und ca. zu 50% in den "M"-Flächen (Mischbauflächen) ausgewiesen.

**3**

**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der  
Konflikte und Bedarfe**

Der rechnerische Bedarf an arbeitsplatzrelevanten Sonderbauflächen, gemischt zu nutzenden und gewerblich/industriellen Bauflächen für den Zielhorizont des FNP 2003 (ca. 2010) wird in der folgenden Tabelle ermittelt:

Tab.: **Flächenbedarf "G+M+SO" unter Berücksichtigung v. Pendlern u. sektoraler Arbeitsplatzverteilung**

Pos.	Kategorien		Anzahl	Anteil
1	Einwohner-Zielgröße 2010 in Dessau		70.000	
2	Anteil Erwerbspers. = mögl. Arbeitsplatz-Nachfrager aus Dessau <sup>1)</sup>	53,2%	37.240	100,0%
3	tatsächl. Beschäftigte in Dessau von 37.240 (Ant. Pos.2) <sup>1)</sup>		19.737	53,0%
4	Auspendler in die Region von 37.240 (Ant. Pos.2) <sup>1)</sup>		3.054	8,2%
5	Fernpendler nach außerhalb der Region von 37.240 (Ant. Pos.2) <sup>1)</sup>		3.873	10,4%
6	Arbeitslose von 37.240 (Ant. Pos.2) <sup>1)</sup>		7.187	19,3%
7	Beamte, Selbständige, geringfügig Beschäftigte		3.389	9,1%
8	Potentielle Arbeitsplatz-Nutzer aus DE in Dessau (Pos.3 + Pos.6 + Pos.7)		30.313	81,4%
9	abzügl. unvermeidbarer Sockel an Arbeitslosigkeit		2.607	7,0%
10	<b>rechnerische Arbeitsplatz-Nutzer aus DE in Dessau (Pos.8 - Pos.9)</b>		<b>27.707</b>	<b>74,4%</b>
11	Einwohner in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ohne Dessau		330.000	
12	Anteil Erwerbspers. = mögl. Arbeitsplatz-Nachfrager in d. Region <sup>1)</sup>	53,2%	175.560	100,0%
13	tatsächl. Beschäftigte von Pos. 12 <sup>1)</sup>		99.894	56,9%
14	<b>Einpendler aus d. Region (analog Pos.4) v. 175.560 (Pos.12)</b>	<b>8,2%</b>	<b>14.396</b>	
15	<b>Σ Ziel Arbeitsplatzangebot 2010 in Dessau (Pos.10 + Pos.14)</b>		<b>42.102</b>	100,0%
16	abgeleiteter Anteil Erwerbstätige im Sektor Gewerbe und Industrie <sup>2)</sup>		11.368	27,0%
17	abgeleiteter Anteil Erwerbstätige im tertiären Sektor <sup>3)</sup>		30.735	73,0%
18	Ø Flächenbedarf von gewerbl./industr. Arb.plätzen (incl. Erschließ.)	m2	563	
19	Ø Flächenbedarf von tertiären Arbeitsplätzen (incl. Erschließ.)	m2	55	
20	Σ Flächenbedarf für gewerbl./industr. Arb.plätzen (Pos.16 x Pos.18)	ha	639	
21	Σ Flächenbedarf für tertiären Arbeitsplätzen (Pos.17 x Pos.19)	ha	169	
22	<b>= Angemessene "Bauflächen für Arbeitsplätze" (= G + 50%M + 50%SO) 2010 ca. ha</b>		<b>808</b>	
23	+ Sonderkontingent gewerbl. Bauflächenentwicklung Flugplatz	ha	153	

<sup>1)</sup> analog zur stat. Verteilung 1998

Anmerkungen zur Tabelle oben:

<sup>1)</sup> analog zur statist. Verteilung 6/1998

<sup>2)</sup> z.B. produzierendes Gewerbe, Großhandel, Nachrichten, Verkehr (lt. Jahresbericht 1996 d. Min. f. Wirtsch., Technik und Europaangelegenheiten d. Landes Sachsen-Anhalt)

<sup>3)</sup> z.B. kleinteiliger Einzelhandel, Büros  
Scheinbare Abweichungen in den dargestellten Ergebniszahlen sind auf die automatische Rundung der Tabellenkalkulation zurückzuführen.

\* Flächenbedarf G-Arbeitsplätze,  
Quelle : Jahresbericht 1996,  
Wirtschaftsministerium LSA:  
Ø Nettofläche/AP = 450 m<sup>2</sup>  
Ø Bruttofläche/AP = 562,5 m<sup>2</sup>

Ansatz AP tertiär:  
Ø Nettofläche/AP = 50 m<sup>2</sup>  
Ø Bruttofläche/AP = 55 m<sup>2</sup>

Diese Berechnung für einen Bedarf an G/M/SO-Flächen wird für den FNP 2003 zu Grunde gelegt. Selbstverständlich darf die vorgenommene rechnerische Ableitung des gewerblichen Bauflächenbedarfs aber nicht dazu verleiten, das Ergebnis für absolut zu halten. Neben der Relativität der gewählten Berechnungsparameter sind weitere Unwägbarkeiten aus der tatsächlichen demografischen, wirtschaftlichen und technologischen Entwicklung sowie das Vorhalten der Flugplatzflächen im Voraus nicht zu greifen. Damit die "Stellschrauben" der Ermittlung deutlicher werden, wird die v.g. Tabelle hier näher beschrieben:

Zur Vereinfachung werden die Einwohner-Zielzahl von 70.000 EW und die aus der weiteren Region auf Dessau zu beziehenden Einwohner analog der statistisch in Dessau erfaßten Verteilung sowie das Ziel einer relativen Vollbeschäftigung (vom derzeitigen Stand um 2/3 reduziert, Pos. 9) dem Rechenmodell zur Ermittlung der potentiellen Arbeitsplatznachfrager zugrunde gelegt: Von den Dessauern (Pos. 1) sind 53,2% erwerbsfähig und damit mögliche Arbeitsplatz-Nachfrager (Pos. 2). Tatsächlich sind davon aber nur 62,1%

auf dem Dessauer Arbeitsmarkt untergebracht (Pos. 3 + Pos. 7). 18,6% pendeln auf Arbeitsplätze außerhalb Dessaus (Pos. 4 + Pos. 5), 19,3% sind arbeitslos.

Damit sind ca. 30.000 Dessauer Einwohner oder 81,4% der Erwerbspersonen potentielle Arbeitsplatz-Nutzer, für die -vermindert um den für unvermeidbar gehaltenen Sockel an Arbeitslosigkeit (Pos. 9)- also ca. 27.700 "rechnerische" Arbeitsplatz-Nutzer durch die flächennutzungsplanerische Widmung Vorsorge getroffen werden soll (Pos. 10). In der Region treten analog zur Dessauer Situation etwa 175.000 Personen als mögliche Arbeitsplatznachfrager auf (Pos.12). Tatsächlich beschäftigt sind davon wiederum nur 56,9% (Pos.13). Unter Berücksichtigung der Dessauer Auspendlerzahlen, insbesondere in die Region, erscheint -unter der Prämisse einer angemessenen Erfüllung oberzentraler Aufgaben- eine ebenso große Arbeitsplatzbindung aus der Region an Dessau (8,2%) als angemessen (derzeit ca. 11.500, Ziel 2010 ca. 14.400 gem. Pos. 14). Daraus ergibt sich für 2010 die Aufgabe, für ca. 42.000 Personen Bauflächen für Arbeitsplätze bereitzustellen (Pos.10 + Pos. 14).

Bei üblichen Flächenbedarfen (Pos.18/19) und einer Dessauer Arbeitsmarktteilung in 27% Gewerbe- und Industriearbeitsplätze ( $\varnothing$  ca. 450 m<sup>2</sup>/AP\*) und 73% Arbeitsplätze im tertiären Sektor ( $\varnothing$  ca. 50 m<sup>2</sup>/AP) ergibt sich dann ein Bedarf von ca. 639 ha (Pos.16 x Pos.18 = Pos. 20) für gewerblich/industriell strukturierte und von 169 ha (Pos.17 x Pos.19 = Pos. 21) für tertiäre Arbeitsplätze, insgesamt in Pos. 22 also ein **Bedarf von ca. 808 ha Bauflächen für Arbeitsplätze** zuzüglich der Flugplatzflächen von ca. 153 ha für zentralörtliche gewerblich/industrielle und tertiäre Arbeitsplätze.

Mit der Tabelle auf der folgenden Seite wird ein Überblick über den "Belegungsstand" Ende 2001 bei den gewerblich genutzten/nutzbaren Bauflächen in Dessau gegeben. Die Tabelle beleuchtet die Herleitung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs von der Bestandsseite: Die in den letzten Jahren im Bereich des Flugplatzes ausgewiesenen Gewerbegebiete nehmen eine (Brutto-)Fläche von rund 153 ha ein. Rund 140 ha davon sind noch nicht genutzt. Zusammen mit den übrigen noch freien/brachliegenden Gewerbeflächen und angesichts der momentanen wirtschaftlichen Situation müsste -ähnlich den Wohnbauflächen- als Konsequenz im FNP eine flächenmäßige Rücknahme der Gewerbeflächen erfolgen.

Dies soll in einem gewissen Umfang auch geschehen, indem bestehende, aber leerfallende Gewerbeflächen umgewidmet werden (neue Gewerbeflächen weist die vorliegende FNP-Planfassung 2003 nicht mehr aus!).

### 3

## Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Die Zusammenstellung der bereits bestehenden und rechtskräftigen Bebauungsplanflächen im Vergleich mit den Flächennutzungsplanausweisungen zeigt, dass die errechneten Bedarfe mit den Bestandsdarstellungen korrespondieren und die in der vorliegenden Planfassung ausgewiesenen "Flächen für potentielle gewerbl. Nutzung" die oben vorgenommene Bedarfsableitung unterschreiten.

Gewerbegebiet	Sta- tus	Belegungs- Stand:		Bemerkungen zu den im Folgenden ab- geleit. Flächengrößen im FNP 2003
		genutzt (ha)	Ende 2001 noch frei (ha)	
BPlan 101 (Dessau-Mitte)	B	185,4	45,4	Redukt. für weitere Grünflächen
BPlan130 (Gärungschemie)	B	22,2	6,5	
BPlan 133 (Köckertstr.)	B	15,9	3,0	
BPlan 141 (ASUG)	B	14,1	0,8	
BPlan 150 (Gasgeräte-Industrie)	B	14,0	6,2	
BPlan 151 (Gasviertel)	B	1,8	1,8	
BPlan 147 (Schlachthof)	B	4,3	2,2	Redukt. für weitere Grünflächen
BPlan 102 (GE West)	B	14,1	2,6	
BPlan 103 (GE Ost)	B	28,9	12,1	Redukt. für weitere Grünflächen
BPlan 104A (Köthener Str.)	B	5,3	2,6	
BPlan 104B	B	27,5	7,4	
VE -Plan Nr. 10	VB	1,6	0,0	
Elmo		9,1	1,7	
Debolon		8,9	0,0	
Waggonbau		35,5	4,8	
GE-Flächen Waldersee		11,3	2,7	Redukt. für weitere Grünflächen bzw. LN
Kühnauer Str./Laukötter		4,4	0,0	
Sped. Schulze (B 184 bei Haideburg)		3,7	0,0	
Entlang der Bahn (Bitterfelder-Elisabeth- Quellendorfer Str)		3,4	2,1	Redukt. für weitere Grünflächen
<b>GE-Baugebiete = Netto-G-Nettobauflächen 1)</b>		<b>411,4</b>	<b>101,9</b>	
<b>Brutto-G-Bauflächen ohne Flugpl. (FNP10/03) 1)</b>		<b>462,5</b>		GIS-gestützte Ermittlung incl. Erschl.
<b>50% d. Summe SO- und Mischbauflächen 2)</b>		<b>299,6</b>		
<b>FNP 03-Flächen f. potentielle gewerbl. Nutzung</b>		<b>762,1</b>		ca. 46 ha unter "Bedarfsflächen", Tab. S.59
BPlan 121 (Flugplatz)	B	152,3		Gesonderte Betrachtung, sh. unten

Status: **B**=BPlangebiet; **VB**=vorhabenbezogener BPlan

zur Tab. oben:

1) Die Werte wurden aus großmaßstäblichen Flurkarten nach den tatsächl. Gegebenheiten ermittelt (also "Nettoflächen", überwiegend ohne Flächenanteile für Erschließung etc.). Im FNP werden dagegen wegen anderer Maßstabsebene und Kartengrundlage Bruttoflächen ermittelt. Wegen Vergleichbarkeit wird der Bruttowert herangezogen (FNP 2003).

Die Mobilisierung der freien Flächenanteile ist oft schwierig wegen Eigentumsverhältnissen und oder Kosten für die Freilegung bei vorhandenen Gebäuden (gilt insbesondere für "alte/ge-wachsene Gewerbegebiete")

2) Der gewerblich genutzte/nutzbare Anteil der SO- u. M-Flächen geht mit 50 % der jeweil. Gesamtfläche in die Bilanz ein. Gesamtfläche SO: 122 ha. Gesamtfläche M: 477 ha.

Die Entwicklung der Industrie- und Gewerbefläche am Flugplatzgelände, für die das Land Sachsen-Anhalt Fördermittel bewilligt und ausgereicht hat, erfolgt in Übereinstimmung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung. Aus diesem Grund ist diese Fläche in der Herleitung zum Bedarf an gewerblichen Bauflächen hinzuaddiert (s. auch S. 59).

Aus den gewerblichen Zielzahlen für Dessau allein wäre das Industrie- und Gewerbegebiet am Flugplatzgelände nicht vollständig abzuleiten.

### 3.5 Öffentliche Freiräume und Grünflächen

#### 3.5.1 Grün- und Freiflächen

Zu den Flächentypen, die neben Aufenthalts- auch Freizeit-, Erholungs-, Stadtbild- und (teilweise) stadtökologische Funktionen erfüllen, zählen private, öffentliche und halböffentliche Flächen.

Als öffentliche Freiräume besitzen insbesondere die Straßen und Wege sowie die öffentlichen Plätze eine wichtige Bedeutung. Hier spielt sich das öffentliche Leben ab. Straßen sind nur zum Teil dazu da, Verkehrsraum für Kraftfahrzeuge bereitzustellen. Insbesondere die Gehwege und Bürgersteige sind auch Aufenthalts- und Spielort sowie Begegnungsstätte für die Bevölkerung. Deshalb muß je nach Lage und Funktion der Straße auch diesen Aspekten besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Die Siedlungsentwicklung um die Jahrhundertwende mit ihrer schon ausgeprägten Grün- und Freiflächenplanung, die Auenbereiche von Elbe und Mulde sowie die charakteristischen Elemente des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs prägen noch heute die städtische Struktur und das Stadtbild von Dessau. Daneben sind die zahlreichen Dauerkleingärten, vornehmlich in den Randbereichen der Kernstadt und in den Stadtteilen, bedeutende Elemente der Freiraumstruktur, wobei insbesondere die älteren Anlagen mit ihren hohen Anteilen an Obstgehölzen und Nutzgärten von besonderem Wert sind.

Die vom Stadtrat 1997 beschlossene Konzeption zur Jugendarbeit in Dessau berücksichtigt die Entwicklung der Freizeitstätten. Ein bundesweites Novum stellt die Spielraumkonzeption dar, die planerische Ansätze für eine kinderfreundliche Stadtentwicklung beinhaltet (beschlossen 1999).

Von Bedeutung sind schließlich auch die Friedhöfe als wichtige Oasen der Ruhe, denn gerade in Großstädten mit ihrer oft hektischer Betriebsamkeit sind solche stillen Bereiche im Freien Mangelware.

Nachfolgend wird die Durchgrünung der einzelnen Stadtteile Dessaus beschrieben.

Im nebenstehenden Kasten sind die begrüneten Stadtplätze, kleineren Grünanlagen und einige lineare Grünachsen zusammengestellt.

Die zum Stadtgebiet gehörenden Parkanlagen des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches sind im Kap. 3.8.2 gesondert beschrieben.

3

### Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### Flächensummen der Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet Dessau (zus. über 1.100 ha):

286 ha	Landsch.garten/Parkanlagen/ Friedhöfe
400 ha	Sonstige Grünflächen
334 ha	Kleingartenanlagen
68 ha	städtische Sportflächen
33 St.	öffentliche Spielplätze
200 St.	Spielplätze auf "Wohnfreiflächen"

#### Begrünete Stadtplätze und kleinere Parkanlagen in Dessau (vgl. auch Themenkarte Grünflächen ...)

Achteck
Akazienwäldchen
Anger am Napoleonsturm Mildensee
August-Bebel-Platz
Bahnhofsvorplatz
Bauhausplatz
Dorfplatz Sollnitz
Dorfteich Mosigkau
Friedensplatz/Theater
Friederikenplatz
Funkplatz
Goethestraße/Stadtplatzsituation
Grünzug in der Elballee
Hohe Lache
Johanniskirche/Franz-Denkmal
Lindenplatz
Lorkpark / Lorkpromenade
Naundorfer Park
Niemanscher Platz
Pauluskirche
Pollingpark
Ring-/Lessingstr. "Kastanieninsel"
Rondell (Ost- und Westseite)
Schwimmhalle Süd
Stadtpark
Werderanlagen (Werderstraße)
Ziebigker Kirche
<b>Grünachsen (Bsp.)</b>
Werderanlagen-Funkplatz- Albrechtstr.- Schillerstr.-Schillerpark
Johanniskirche-Kavaliestr.- Stadtpark
Kavaliestr.-Rondell-August Bebel Platz- Friedhofstr.- Raguhnstr.-Pol- ling-Bernburger Str.-Niemanscher Platz-Friedhof III-Heidestr.-Platanen- allee
Bahnhofsvorplatz-Antoinettenstr.-Frie- densplatz

**3**

**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der  
Konflikte und Bedarfe**

**3.5.2 Stadtteilbezogene Freiflächen**

• **Ziebigk, Siedlung und Innerstädtisch Nord**

Die Stadtteile Ziebigk, Siedlung und Innerstädtisch Nord sind geprägt von relativ homogenen Siedlungsstrukturen der Jahrhundertwende. Gemeinsam ist allen Wohngebieten ein hohes Maß an Durchgrünung und eine relativ gute Anbindung an die städtischen Naherholungsflächen, z.B. die Parkanlagen Große Kienheide, Georgium/Mausoleumspark, Hinterer Georgengarten (Beckerbruch), Schillerpark oder Friedrichsgarten. Hervorzuheben ist im Stadtteil innerstädtisch Nord die relativ große Zahl kleiner Stadtplätze, deren gezielt sparsame Begrünung die räumliche Wirkung der Platzsituationen unterstreicht.

Der Weg "An der Hohen Lache" ist eine markante, gliedernde Grünverbindung im Stadtteil Siedlung.

Bis ins Stadtinnere wirken auch die mit räumlich wirksamen Baumalleen bepflanzten Hauptverbindungsstraßen (u.a. in Siedlung und Ziebigk).

Die nördlichen Siedlungsrandbereiche werden überwiegend von Kleingärten, Auen und Parkanlagen bestimmt.

• **Stadtteile Innerstädtisch Mitte, Innerstädtisch Süd und West**

Bei den Stadtteilen innerstädtisch Mitte, innerstädtisch Süd und West herrschen hohe Versiegelungsgrade vor. Freiräume mit Aufenthaltsfunktion sind als Plätze vorhanden; ausgesprochene Grünräume sind mit Ausnahme des Stadtparks, des Akazienwäldchens (Siegfrieds Garten), des Historischen Friedhofs und des Pollingparks Mangelware. Die nach 1950 entstandenen Baugebiete mit Punkthochhäusern sowie Plattenbausiedlungen sind meist mit wenig wirksamem Abstandsgrün versehen (z.B. Törtener Straße).

Hervorzuheben ist die Muldaue als östliche Siedlungsbegrenzung mit ihren Erholungsmöglichkeiten. Sie besitzt für das gesamte innerstädtische Freiraumsystem einen besonderen Stellenwert (funktionale Verknüpfung von Siedlungsraum und Landschaft - vgl. Muldufer-Rahmenplan).

Die Bahnlinie nach Leipzig wird in den Stadtteilen innerstädtisch Mitte, innerstädtisch Süd und West von Industrie- und Gewerbeflächen begleitet. Wegen des hohen Versiegelungsgrades solcher Flächen ist der Grün- und Freiflächenanteil entsprechend gering. An gliedernden Grünräumen sind hier die Friedhöfe I (Historischer Friedhof mit angrenzenden Urnenfriedhof) und III sowie der Pollingpark (ehemaliger Friedhof II) zu nennen. Randlich liegen die Kleingartenanlagen Flora, Westend, Erholung und Eichenbreite.



• **Alten und Zoberberg**

Alten, bis 1923 selbstständige Gemeinde, ist längst mit der Stadt verschmolzen. Außer einigen großflächigen Kleingartenanlagen in der Ortsmitte sind keine nennenswerten Grün- und Freiräume vorhanden. Die Randzonen des Stadtteils werden im Norden von Bahn und ehemaligen Flugplatzgelände bestimmt. Südwestlich grenzt der ab 1980 entstandene Stadtteil Zoberberg mit 6-geschossigen Plattenbauten an, wo eine Wohnumfeldverbesserung mit einer zentralen Nord-Süd-Grünachse durchgeführt wurde.

Die Bebauung am südlichen Stadtrand geht unvermittelt in die Taubeniederung über. Es existiert ein durchgehender Taube-Grünzug zwischen Ortslage Alten und Städt. Klinikum bzw. zwischen Alten und dem Stadtteil Zoberberg.

• **Dessau-Süd, Törten und Haideburg**

Die Stadtteile Dessau-Süd, Törten und Haideburg sind vornehmlich von Einzelhausbebauung, daneben aber auch von städtebaulichen Strukturen der 20er Jahre (Bauhaussiedlung Törten, Laubenganghäuser) geprägt. In Dessau-Süd finden sich zudem Wohnbauten, die von 1939 bis 1944 entstanden sind, und Neubauten aus den 70er und 80er Jahren in Großblock- und Plattenbauweise. Industrie- und Gewerbegebiete findet man lediglich zwischen Heidestraße und der Bahnlinie nach Leipzig. Der Stadtteil Törten wird zudem durch die Landschaftsräume der Kümmerlinge und der Mulduferwiesen geprägt. Die Wohngebiete sind intensiv durchgrünt, zusätzlich werden sie in Nord-Süd-Richtung vom Lorkgraben durchzogen (Grünzug), in den Kleingartenanlagen, Sport- und Spielflächen integriert sind. Der Lork-Grünzug erstreckt sich bis in den Stadtteil Innerstädtisch Süd hinein.

• **Groß-, Kleinkühnau, Mosigkau, Kochstedt, Sollnitz, Kleutsch, Mildensee und Waldersee**

Die Stadtteile Groß-, Kleinkühnau, Mosigkau, Kochstedt, Sollnitz, Kleutsch, Mildensee und Waldersee sind dörflich geprägt mit einem hohen Durchgrünungsgrad und meist gut erhaltenen alten Ortskernen. Die Übergangsbereiche zur Landschaft werden vielfach noch von Obstgärten gebildet, einem Charakteristikum der Dessau-Wörlitzer Gartenreich (vgl. Kap. 3.8.2). Dies gilt insbesondere für den Norden von Großkühnau, für Waldersee und für Mildensee.

• **Dauerkleingärten (Kleingartenanlagen)**

Mit 285 ha Fläche nehmen die Kleingärten in Dessau eine besondere Stellung ein, weil damit rechnerisch auf jeden Einwohner der Stadt (2003: ca. 79.000) schon jetzt mehr als 36 m<sup>2</sup> Gartenfläche kommen, was deutlich über dem Durch-

3

**Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe**

Dauerkleingärten in Dessau	Anzahl	Gesamtfl.(ha)
<b>Kernstadt</b>		
Alten	7	39,7
Haideburg	-	-
Innenstadt Nord	19	46,7
Innenstadt Süd	1	0,88
Innenstadt Mitte	1	5
Siedlung	4	15,43
Süd	6	21,3
Törten	9	20,74
West	6	47,76
Ziebigk	5	11,7
Zoberberg	-	-
<b>Stadtteile</b>		
Großkühnau	4	13,34
Kleinkühnau*	5	17,71
Kleutsch	-	-
Kochstedt	2	4,2
Mildensee	3	6,6
Mosigkau	5	13,89
Sollnitz	1	4,91
Waldersee	6	14,77
<b>Gesamt</b>	<b>84</b>	<b>284,63</b>

\* incl. Verkehrslandeplatz

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

schnitt von Städten dieser Größenordnung liegt. In der nebenstehenden Tabelle sind die Dauerkleingärten nach Stadtteilen gegliedert und nach Anzahl und Flächengröße beziffert. Die in diesem Kapitel aufgeführten Flächenstrukturen sollen im vorliegenden FNP 2003 entsprechend den Darstellungsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

### 3.6 Verkehrsstruktur

Bereits 1992 wurden ein neuer Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau aufgestellt. 1999 wurde die "2.Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Dessau" beschlossen (VEP 1999). Weiterhin wurden im Sinne des Personenbeförderungsgesetzes der Entwicklungsrahmen und die Gestaltungsgrundsätze des künftigen ÖPNV-Systems im "Nahverkehrsplan Stadt Dessau 2002-2006" festgelegt. Die Inhalte von Verkehrsentwicklungsplanung und Nahverkehrsplanung werden als Fachplanungen in ihren Zielen dargelegt und fließen soweit möglich bzw. notwendig in den FNP ein. Die folgende Darstellung der vorhandenen Struktur basiert auf den genannten beiden Planungen.

#### 3.6.1 ÖPNV

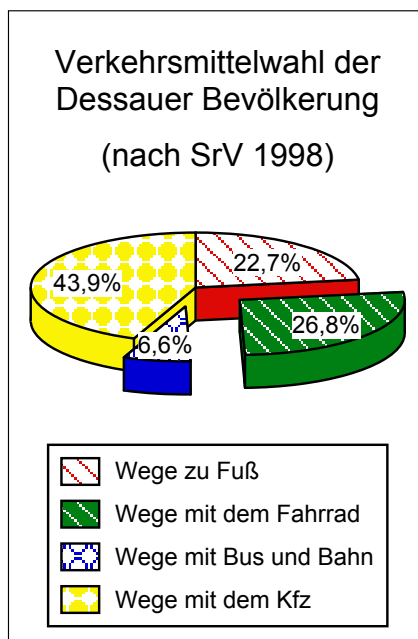
Der Hauptbahnhof Dessau ist Dreh- und Verknüpfungspunkt des schienengebundenen Verkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Er ist in folgende Bahnstrecken eingebunden:

- Magdeburg - Leipzig/Halle
- Berlin - Leipzig/Halle
- Aschersleben - Falkenberg/Elster über Wittenberg

Regional wird der ÖPNV durch RegionalExpress- und Regionalbahn-Linien, sowie Regionalbusverkehre durchgeführt. Die städtische ÖPNV-Erschließung wird von Straßenbahn- und Stadtbuslinien getragen, wobei die Straßenbahn als Rückgrat des ÖPNV zwischen Hauptbahnhof und Dessau-Süd bzw. Dessau-West verkehrt. Eine Sonderrolle spielt die Dessau Wörlitzer Eisenbahn deren saisonale Nutzung vor allem touristisch geprägt ist. Neben dem Hauptbahnhof sind die Bahnhöfe Dessau-Süd, Dessau-Mosigkau und Dessau-Alten Haltepunkte des schienengebundenen Regionalverkehrs. Der Anteil des ÖPNV am Modal-Split ist mit knapp 7,0% relativ gering, in vergleichbaren Städten liegt er bei 9,75 % (Cottbus) oder gar 19,1 % (Potsdam). Dafür ist in diesen Städten der Radverkehrsanteil entsprechend niedriger.

Am Dessauer Hauptbahnhof ist die Verknüpfung und Umsteigebeziehung zwischen den Verkehrsträgern durch die Modernisierungen und Umbauten der letzten Jahre mittlerweile optimiert.

SrV = "System der repräsentativen Verkehrsbefragung"



### 3.6.2 Straßennetz

Im Netz der überregionalen Straßenverkehrsverbindungen verläuft in Nord-Süd-Richtung die B 184 (Magdeburg-Leipzig) und in Ost-West-Richtung die B 185 (BAB A9 - Harz/Alexisbad). Beide führen derzeit noch durch die Dessauer Innenstadt (Knotenpunkt Museumskreuzung).

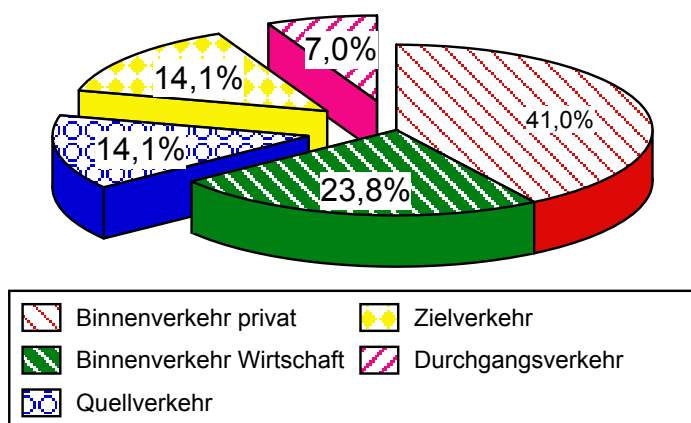
Neben den genannten Bundesstraßen gibt es die Landesstraßen: L63 (Aken/Calbe), L131 (Oranienbaum), L133 (Vockerode), L134 (Quellendorf) und die L135 (Sollnitz). Zu den Kreisstraßen zählen diejenigen nach Chörau, Raguhn und der Straßenabschnitt zwischen der L135 und Kleutsch.

Das Netz der klassifizierten Straßen ist integriert in das Netz der Hauptsammel- und Sammelstraßen, welche die Stadtteile und Kernstadtbezirke verbinden. Die Autobahn A9, Berlin-München, verläuft im Südosten-Osten durch das Stadtgebiet, Verknüpfungen bestehen über die Anschlußstellen Dessau-Süd und Dessau-Ost.

Die größten Straßenbelastungen weisen die Nord-Süd- und die Ost-West-Achse auf (B184, B185) mit Kfz-Verkehrsmengen von deutlich über 20.000 Kfz pro Tag. Aber auch wenn hier der Durchgangsverkehr mit seinem hohen Anteil an Schwerlastverkehr z.Z. eine erhebliche Belastungsquelle darstellt, ist doch das Problem des Quell- und Zielverkehrs sowie des Binnenverkehrs nicht zu unterschätzen. Denn wie die Grafik zeigt, hat der Durchgangsverkehr am gesamten städtischen Kfz-Verkehr mit 7% nur einen geringen Anteil; der die Stadtgrenze überschreitende Quell- und Zielverkehr erreicht 28%, der Verkehrsanteil beim Binnenverkehr liegt bei 65%, wobei 1/3 auf den sog. Wirtschaftsverkehr entfällt.

## 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Verkehrsanteile im Kfz-Verkehr an einem durchschnittlichen Werktag (nach VEP 1999)



Entsprechend dem bundesweiten Trend steigt auch in Dessau der Kfz-Besitz, durchschnittlich standen 2002 1.000 Einwohnern 404 Privat-Pkw zur Verfügung. Der Motorisierungs-

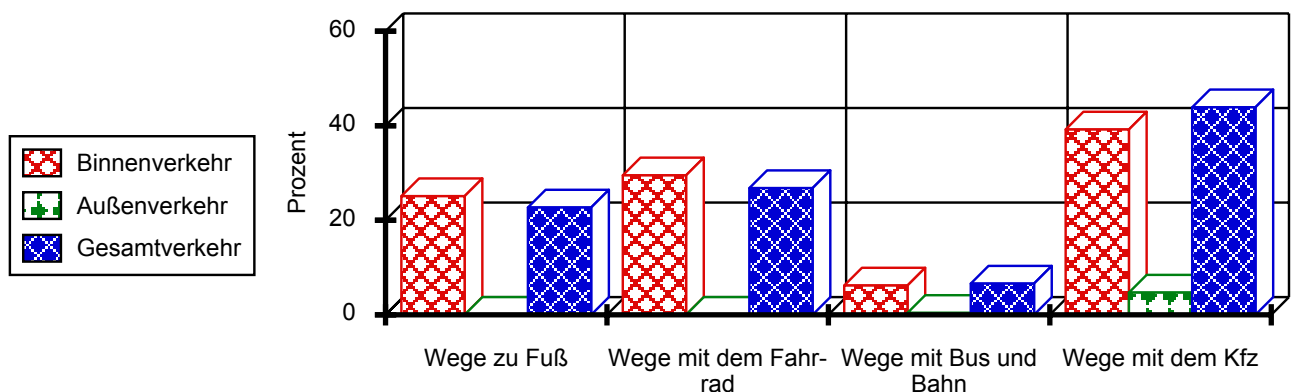
### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

grad ist tendenziell in den Stadtteilen in Randlage höher als in den Kernstadtbezirken.

Allgemein werden der Kfz-Verkehr und die mit ihm verbundenen Belastungen als negativ bewertet. Neben den Anwohnern der belasteten Straßen, leidet vor allem die Attraktivität und Aufenthaltsqualität der innerstädtischen Bereiche unter dem Kfz-Verkehr. Durch den Aus- und Neubau vorhandener Straßen, innerörtlicher Umfahrungen und Netzschlüsse in Randlage soll eine stadtverträglichere Führung und Lenkung der Hauptverkehrsströme erreicht werden. Erste Abschnitte im Süden und Westen sind schon fertiggestellt. Im nördlichen Stadtgebiet befinden sich verschiedene Trassen in der Planung bzw. im Bau, u.a. für die Stadteinfahrt Nord, die Bahnhofstr. und die Ostrandstraße einschließlich einer zweiten Muldebrücke.

Verkehrsmittelwahl der Dessauer Bevölkerung (nach SrV 1998)

differenziert nach Binnen-, Außen-, Gesamtverkehr



Beim innerörtlichen Verkehr dominieren noch mit knapp 50% die nichtmotorisierten Verkehrsarten Fuß- und Radverkehr; vorrangig werden Erledigungen in der Innenstadt zu Fuß ausgeführt. Ihre Anteile und diejenigen des ÖPNV (knapp 7%) am Verkehrsaufkommen sind durch den wachsenden Kfz-Verkehr gefährdet. Aufgrund ihrer Umweltverträglichkeit ist eine Stärkung der Verkehre des Umweltverbundes (also Fuß-/ Radverkehr und ÖPNV) anzustreben. Stichworte einer langfristig tragfähigen Förderung des Umweltverbundes sind also Verkehrsvermeidung (v.a. Reduzierung des Individualverkehrs) durch Steigerung der Verkehrsanteile von öffentlichen Verkehrsmitteln, des Rad- und Fußverkehrs und der Mischung von Wohnen, Arbeiten, Einkauf, Freizeit. Mit der Flächennutzungsplanung soll also vorrangig das Ziel "Stadt der kurzen Wege" durch die Darstellung der notwendigen Verkehrsflächen beeinflusst werden.

### 3.6.3 Defizite und Mängel im Verkehrssektor

Zusätzlich zu den durch die allgemeine Verkehrsentwicklung ausgelösten Konflikten werden nachfolgend die in der Defizitanalyse der 2. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes benannten Konflikte/Mängel zusammengestellt:

#### 3.6.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Für den öffentlichen Personennahverkehr erfolgte im Rahmen der Untersuchungen zum Nahverkehrsplan eine umfangreiche Defizitanalyse, die sich auf die ÖPNV-Qualitätskriterien: Fahrweg, Reisezeit, Strecken- und Liniennetz, Fahrplan, Haltestellen, Bike und Ride, Fahrgastinformationen, Tarife und Fahrzeuge bezieht. Es werden dort Defizite hervorgehoben, die bei den Maßnahmenentwicklungen für ein integriertes Verkehrssystem von besonderer Bedeutung sind:

- Teilweise noch schlechter Zustand des Straßennetzes in den äußeren Stadtteilen mit negativen Auswirkungen auf den Fahrkomfort, die Reisegeschwindigkeit, Fahrzeugverschleiß. Einsatzhemmnisse für Niederflurtechnik.
- Schwerpunkte der Beschleunigung öffentlicher Verkehre sind die Stadtbusstrecken, die das Straßenbahnsystem ergänzen. Dabei wird das Ziel verfolgt, bei der Anschlußsicherung die weitestgehende Einhaltung der Fahrpläne zu gewährleisten. Die wichtigsten Knotenpunkte hierbei sind: der Bereich Köthener Straße / Auenweg, der Bereich Mannheimer Straße / Weststraße, der Bereich Kavalierrstraße / Poststraße, der Zug Kreuzbergstraße / Wasserwerkstraße / Heidestraße / Kabelweg / Bernburger Straße sowie die Koordinierung im Zuge Albrechtsplatz - Kavalierrstraße.

#### 3.6.3.2 Radverkehr

Ebenso wie für die anderen Verkehrsträger wirken sich auch im Radverkehr in einigen Fällen noch vorhandene Schwachstellen aus, obgleich bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch Neubau und Instandsetzung der Radwege etliches verbessert wurde. In Tempo 30-Zonen sollte der Radverkehr in der Regel auf den Fahrbahnen geführt werden. Bei geringer Kfz-Verkehrsbelastung kann ebenfalls auf separate Radwege verzichtet werden, ohne die Verkehrssicherheit einzuschränken. Lücken im straßenbegleitenden Radwegenetz bestehen insbesondere in den Randlagen: L135 nach Kleutsch/Sollnitz, B185 in Mosigkau; Kreuzbergstr., Stadtweg, Möster Straße in Törten.

#### 3.6.3.3 Kfz-Verkehr

Die hohen Belastungen auf den Hauptverkehrsstraßen (Bundesstraßen) wirken sich negativ auf die Entwicklung des Innenstadtbereiches und die Lebensqualität in den Wohngebieten aus. Neben der Trennwirkung und den begleitenden

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

negativen Auswirkungen des KFZ-Verkehrs (Unfälle, Emissionen) führen Staubildungen u.a. zur Beeinträchtigung des Busverkehrs und zu ungewollten Verlagerungseffekten in das untergeordnete Straßennetz (z. B. Schleichverkehre durch Wohngebiete).

Die Unfallschwerpunktanalyse des Jahres 2002 weist für 6 Knotenpunkte 117 Unfälle mit 17 Verletzten aus. 8 dieser Unfallschwerpunkte liegen im Verlauf der beiden Bundesstraßen. Die für diese Schwerpunkte genannten Unfalltypen (genannt nach ihren Häufigkeiten) weisen auf Unfälle im Längsverkehr (Auffahrunfälle) und fehlerhaftes Einbiegen/Kreuzen (Mißachten der Vorfahrt) hin und stehen in enger Wechselwirkung zu den hohen Belastungen auf dem Bundesstraßennetz.

In den Randlagen der Stadt führt dagegen der Ausbauzustand der Landes- und Kreisstraßen (z. T. Natursteinpflaster mit Absenkungen) zu einer Beeinträchtigung der Anwohner durch Lärm und Erschütterungen.

Frühere Belastungen durch mangelhafte Organisation des Parkens sind mit der Umsetzung der Parkraumkonzeption für die Innenstadt beseitigt.

## 3.7 Stadtsanierung

### 3.7.1 Sanierungsgebiet Dessau-Nord

1991 fassten die politischen Gremien Dessaus den Beschluss über die Festsetzung eines Sanierungsgebietes Dessau-Nord, 1994 kam die Bestätigung des förmlich festgelegten Gebietes Dessau-Nord. Wesentliche Ziele der Stadtsanierung sind:

- Wiederherstellung des einzigen noch zusammenhängend erhaltenen Gründerzeitviertels Dessaus
- Bewahrung und Entwicklung historisch gewachsener Nutzungsvielfalt, städtebaulich-räumliche Strukturen und des vorhandenen Grüns in den Straßen- und Blockinnenbereichen
- Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung
- Sanierung der technischen Infrastruktur
- Umgestaltung des ehemaligen Schlachthofes und Herstellung der Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit

Die Umsetzung der Sanierungsziele ist in vollem Gange.

### 3.7.2 Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest

Im November 2001 beschloss der Dessauer Stadtrat die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen für ein zunächst etwa 55 ha großes Gebiet beiderseits des Hauptbahnhof-Geländes mit dem Ziel einer förmlichen Festlegung

als "Sanierungsgebiet Dessau-Nordwest". Im Juli 2003 trat die Sanierungs-Satzung für das Gebiet in Kraft. Der Bereich östlich (stadtseitig) des Bahnhofs wurde wieder herausgenommen, weil er zum Gebiet für den "Stadtumbau Ost" gehört. Ziel der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen ist es, die Nutzungskonflikte aufgrund historisch gewachsener Nachbarschaften aufzulösen, die unbefriedigende Verkehrssituation zu entschärfen sowie störende städtebaulich-räumliche Strukturen neu zu definieren. Abgestimmt werden müssen die Maßnahmen im geplanten Sanierungsgebiet mit den "Belangen", die von den Bauobjekten des UNESCO-Weltkulturerbes -Bauhaus, Meisterhäuser- ausgehen.

**3**  
**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der Konflikte  
und Bedarfe**

### 3.8 Denkmalpflege

#### 3.8.1 Denkmalsbereiche

In nebenstehender Tabelle sind die Dessauer Denkmalsbereiche aufgelistet. Im FNP sind die bedeutendsten dargestellt.

Von 1992 an diente zunächst die fortlaufende Erfassung denkmal- und erhaltungswürdiger Bausubstanz als stadtbild- bzw. ortsbildprägender Faktor zur denkmalpflegerischen Beurteilung weiterer Planungen. Für folgende Gebiete war die Erfassung abgeschlossen worden: Törten, Mildensee, Waldensee, Großkühnau, Kleutsch, Sollnitz, Mosigkau, Alten, Ziebigk, Kleinkühnau und Kochstedt. Die Erfassung wurde von der unteren Denkmalbehörde wahrgenommen, konnte jedoch mit der Inventarisierung des Landesamtes für Denkmalpflege nicht gleichgesetzt werden. Anfang 2003 ist die Inventarisierung der Denkmale im Stadtgebiet durch das Landesamt für Denkmalpflege abgeschlossen worden. Diese dient nunmehr als Grundlage für denkmalrechtliche Beurteilungen und Genehmigungen.

In Dessau sind damit 1.450 (!) Denkmäler registriert. Die Liste mit den eingetragenen Denkmälern ist im Stadtplanungsamt, Am Wörlitzer Bahnhof 1, einzusehen.

#### 3.8.2 Dessau-Wörlitzer Gartenreich

Seit 2001 gehört das Dessau-Wörlitzer Gartenreich zum Weltkulturerbe der UNESCO.

Besonders prägend für das Stadtgebiet von Dessau sind die zum Dessau-Wörlitzer Gartenreich gehörenden Garten- und Parkanlagen. Dessau wird häufig als "Stadt im Grünen" bezeichnet. Neben den sogenannten "stundenlangen" Obstbaumalleen, die als Grünverbindung gelten, gehören die im späten 18. Jahrhundert durch Fürst Leopold III Friedrich Franz von Anhalt-Dessau (1740-1817) entstandenen Landschaftsparks zu den entscheidenden Charakteristika des

**Denkmalsbereiche der Stadt Dessau**

Knarrbergsiedlung Ziebigk
Siedlung Törten
Funkplatz
Lidiceplatz
Zerbster Straße/Poststraße
Schillstraße, nördl. Kavallerstr., Johannisstr., Teile der Antoinettenstr.
Westseite Radegaster Straße
Turmstr., Törtener Str., Ackerstr.
Ebertallee - Meisterhäuser
Junkers-Bauten in der Altener Str., Junkersstr., Kühnauer Str., einschl. Teile des ehemaligen Junkers-Werk- flugplatzes
Wolfener Siedlung, Haideburg
eh. Gasgerätewerk Unruhstraße
Wohnquartier Antoinetten-, Friedrich- str., Friedensplatz, Fritz-Heese-Str.
Laubenganghäuser Peterholzstr., Mittelbreite
Straßenzeile Bornweg Törten
Siedlung Hohe Lache, Am Achteck
Häusergruppe Friedrich-List-Str. 1, Rathenaustr. 11 u. 77, Schwabestr. 3 u. 4
Teile des Dessau-Wörlitzer- Gartenreiches
Albrechtsplatz-östl. Häuserzeile
Albrechtstr.-Häuserzeile gegenüber Funkplatz
Mendelssohnstr.
Medicusstr.-Platzsituation
Rosenhof
Schillerstr.-Teil d. süd. Häuserzeile
Freibad Stillinge
Freibad Rehsumpf
Schillstr. 4-7
Teile d. ehem. Zuckerraffinerie
Wasserwerkstr.-Teil des nördl. Stra- ßenzuges
Zerbster Str. 34-46
Heidestr. Süd-Teil d. westl. Straßenzuges

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Weitere vertiefende Erläuterungen über die Bedeutung des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches für Dessau und die Region finden sich in der "Denkmalpflegerischen Rahmenzielsetzung für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich", der "Teilraumkonzeptionen für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich" (im Auftrag des Forums Dessau-Wörlitzer Gartenreich durch Büro Schumacher, Berlin, 1996 ff.) und dem Denkmalverzeichnis für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich vom 30.04. 1997.

Die mit \*) gekennzeichneten und im FNP dargestellten Garten- und Parkanlagen im Dessauer Stadtgebiet befinden sich aufgrund der umfangreichen Stadterweiterungen sowie der industriellen Entwicklungen des 19. und 20. Jahrhunderts und den damit für den heutigen Gesamtbereich des Gartenreichs verbundenen Störungen und Beeinträchtigungen außerhalb des als Kulturdenkmal ausgewiesenen Bereichs. Sie sind jedoch wegen ihrer geschichtlichen Verknüpfung integrativer Bestandteil des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs.

Großkühnauer Park, Vorderer und hinterer Georgengarten sowie Vorderer und hinterer Tiergarten sind gleichzeitig Waldflächen gem. § 2 Landeswaldgesetz. Ihre Bewirtschaftung erfolgt unter Beachtung der landeskulturellen Aspekte.

Dessau-Wörlitzer Gartenreichs. Berater, Reisebegleiter und Architekt des Fürsten war Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff. Die großflächige, homogene Gestaltung der Landschaft im Rahmen der aufgeklärten Geisteshaltung des sogenannten "Dessau-Wörlitzer-Reformwerkes" war in Deutschland einmalig und landschaftsarchitektonisch prägend.

Typische Elemente des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs sind an den Naturraum angepaßte Parkgestaltung, meist mit Gewässerreichtum, Hochwasserdämmen, Baumgruppen fremder Gehölzarten, reichhaltige Eichenbestände, Wallhäuser, ein Wiederauflebendes antiker Baukunst und insgesamt ein starker Einfluß englischer, holländischer und italienischer Stilrichtungen. Dabei war die "Verbindung des Schönen mit dem Nützlichen" ein wichtiger Leitsatz.

- **Bestandteile des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs**

- > **Garten- und Parkanlagen**

Die hohe Anzahl an Garten- und Parkanlagen, vornehmlich aus der Zeit um 1800, steht synonym für die Bezeichnung der Region als Dessau-Wörlitzer Gartenreich. Die folgende Auflistung gibt die Größe und den Erhaltungs- bzw. Pflegezustand wieder.

Anlage	ha	Hinweise
Großkühnauer Park	77,5	Weitere Restaurierungen und fachgerechte Pflege sind bei allen Anlagen erforderlich.
Vorderer Georgengarten mit Schloß Georgium und Hinterer Georgengarten (Beckerbruch)	118	
Schillerpark	14	
Luisium	14	
Anlage am Schwedenhaus	2	
Anlage am Scholitzer See mit antikisierendem Turm (Napoleonsturm)	1	
Vorderer und hinterer Tiergarten	345	
Jagdschloß Haideburg *)	6,4	
Neuer Begräbnisplatz vor dem Askanischen Tor *)	2,25	
Große Kienheide *)	18	
Schloßgarten Mosigkau *)	5,7	
Stadtgarten *)		
Friedhof I *)		
Friedhof III *)		
Großkühnauer Friedhof *)		
Israelitischer Friedhof		
Ehrenfriedhof *)		

Der Georgengarten (Georgium) ist als westliches Pendant zum Wörlitzer Park anzusehen. Der Kühnauer Park ist der westlichste (und jüngste) Teil des räumlich zusammenhängenden historischen Gartenreiches.



> **Bauten und Anlagen in der Landschaft**

Neben den Parkanlagen mit ihren vielfältigen Bauwerken und Ausstattungen in barocken, klassizistischen und neugotischen Formen stehen hier auch in der freien Landschaft zahlreiche Bauwerke als wichtige gestaltprägende Elemente. Historische Raststätten, Ruhesitze, zahlreiche Wallwachhäuser, eine Pyramide, einige Gedenksteine und ein Obelisk sind oder waren ursprünglich durch Alleen oder lange Sichtachsen miteinander verbunden. Diese Bauwerke stellen ebenso wie die Türme der Stadt- und Dorfkirchen gewollte "Point de Vues" und wichtige Orientierungspunkte in einer verschönerten Landschaft dar.

Straßen und Deiche sind als Bestandteil des Gartenreichs wichtige Gestaltungs- und Gliederungselemente. Die Straßen mit ihren charakteristischen Alleen und Obstbaumpflanzungen entsprechen in ihrem heutigen Verlauf überwiegend der historischen Straßenführung des 18. und 19. Jahrhunderts. Enge Kurven und Abzweige dienen im Sinne einer bewußten Gestaltungsabsicht der gezielten Blickführung der Betrachter. Dadurch wird immer wieder weiträumig die Landschaft mit ihren zahlreichen Bestandteilen und Sichtbeziehungen erschlossen. Die Deiche verlaufen als Hochwasserschutzwälle entlang von Elbe und Mulde durch das gesamte Gebiet.

Seit ihrer Entstehungszeit vor allem im 18. Jahrhundert, dienten sie von Anfang an auch als Fuß- und Fahrwege, da sie die längste Zeit vor dem Hochwasser geschützt waren.

Um der Bevölkerung und den Besuchern ein angenehmes und staubfreies Fortkommen zu gewährleisten, waren die Deiche stellenweise mit einem Oberweg auf der Dammkrone und einem Unterweg am innenliegenden Dammfuß versehen.

> **Gestaltete Landschaftsteile**

Wichtige prägende Landschaftselemente des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches sind die mit zahlreichen -teilweise fremdländischen- Solitärbäumen oder Baumgruppen bestandenen Grünlandflächen. Sie finden sich überwiegend an Elbe und Mulde. Neben den intensiver bewirtschafteten land- und

**3**  
**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der Konflikte  
und Bedarfe**

Bauwerk	Erbaut	Hinweise
<b>Rasthäuser:</b>		
Gasthof Elbzollhaus (an der Allee Dessau-Roßlau)	1788- 1789	wird zur Zeit saniert
Schwedenhaus, urspr. Deichwachthaus	1784-86	nach Brand 1981 Wiederaufbau erforderlich
Landhaus	1860	2002 als Ausflugsgaststätte wiedereröffnet
Gaststätte Kornhaus	1929-30	restauriert
<b>Aussichtspunkt:</b>		
Wallwitzburg	um 1800	Ruine, Wiederaufbau erforderlich
<b>Ruhesitze:</b>		
Amaliensitz (im Bereich der Großen Kienheide)	1793	restauriert
Ruhesitze im Hinteren Georgengarten (Beckerbruch)		
<b>Wallwachhäuser</b>		
Elbpavillion		
<b>Gedenksteine</b>		
Obelisk in Dessau-Großkühnau	1790	relativ gut erhalten

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

forstwirtschaftlichen Flächen vermitteln diese ursprünglich nur für die extensive Weidewirtschaft genutzten Grünlandereien die noch heute erlebbare Verknüpfung einer als Landesverschönerung verstandenen Landschaftsgestaltung. Aus der Verbindung von zahlreichen Parkanlagen, den vielgestaltigen Bauwerken in der Landschaft und den weiträumig gestalteten Solitärbaumwiesen ergibt sich der Eindruck einer insgesamt künstlerisch gestalteten Parklandschaft.

Grünland	ha	Hinweise	
<b>Elbwiesen</b>			
Pfarrwiese	2		
Bürgerwiesen	20		
Hoyersdorfer Wiesen	32		
Wiese am Hakenwall	18		
Wallwiese	8		
<b>Muldwiesen</b>			
Berenhorstswiese	14	Wegen weitgehend fehlender Pflege/Nutzung droht der Charakter der Wiesen verloren zu gehen. Es besteht Verbuschungsgefahr.	
Prinzenwiese/Wallwiese	40		
Braunsche Lache	50		
Wiese an der Plankenlinie (Luisium)	6		
Tiergartenwiese (Luisium)	18		
Jonitzer Hutung	20		
Friedrichsgarten	9		
Diepold Wiesen	15		
Tiergarten (Vorderer/Hinterer)	230		
Kreuzbergwiesen	25		
Törtensche Wiesen	6		
Wiese bei Raumers Stillige	5		
<b>Wiesen am Kapengraben</b>			
Jonitzer Wiesen	75		

Teil der bewusst gestalteten Landschaft sind auch die landwirtschaftlichen Nutzflächen des gesamten Bereichs. Sie erlauben die weiträumigen Blick- und Sichtbeziehungen zwischen den einzelnen Punkten und auf die kunstvoll gestalteten Kirchtürme sowie die landschaftsprägenden Stadt- bzw. Dorfsilhouetten. Als ökonomische Erwerbsgrundlage sind diese Flächen wichtige sozialgeschichtliche Zeugnisse des Franz'schen Reformwerks, soweit ihre bäuerliche Bewirtschaftung nicht agrarindustrieller Nutzung weichen mußte.

Gestaltete und damit zu schützende Landschaftsteile sind oft auch Gewässer, die z.B. entlang der Deiche und Wege als Gräben, Teiche und kleinere Seen vorhanden sind. Sie sind zum einen wasserbauliche Nutzbauten der umfangreichen Meliorationsmaßnahmen des 18. und 19. Jahrhunderts. Zum anderen sind es die Spuren der erforderlichen Erdentnahme zum Bau der weitläufigen Hochwasserschutzanlagen.

### 3.9 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Regionalen Entwicklungsprogramm für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist Dessau als Oberzentrum eingestuft.

Diese Zentralität "verpflichtet" Dessau, weit über den eigenen, örtlichen Bedarf hinausgehende soziale, kulturelle und sportliche Funktionen für die Bevölkerung der Region zu übernehmen.

Oberzentren sollen eine möglichst breite Palette von hochwertigen Infrastrukturangeboten vorhalten. Die nebenstehende Liste zeigt die in Dessau vorhandenen überörtlich bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen.

In der Dessauer Schulentwicklungs-, Altenhilfe- und Jugendhilfeplanung werden die Bedarfe ermittelt und, soweit sie raumrelevant sind, in die Bauleitplanung integriert.

Die infrastrukturelle Ausstattung für Kinder und Jugendliche wurde in den letzten Jahren den veränderten Rahmenbedingungen angepaßt, z.B. hinsichtlich der Organisation von Kindergartenplätzen oder dem Angebot von Freizeiteinrichtungen. Im gesamten Stadtgebiet von Dessau gibt es 34 Kinder- einrichtungen (Krippen, Kindergärten, Kindertagesstätten und Horteinrichtungen). Für Kinder und Jugendliche stehen 19 Freizeiteinrichtungen zur Verfügung.

Der vom Dessauer Stadtrat im Januar 2001 beschlossene mittelfristige Schulentwicklungsplan für die Schuljahre 2001/2002 bis 2005/2006 weist insgesamt 43 Schulen und schulische Einrichtungen aus:

- 14 Grundschulen
- 8 Sekundarschulen
- 1 Abendsekundarschule
- 4 Gymnasien, davon Liborius-Gymnasium in freier Trägerschaft
- 1 Abendgymnasium
- 3 Sonderschulen
- 3 Berufsbildende Schulen
- 1 Volkshochschule
- 1 Musikschule
- 7 sonstige Einrichtungen.

Zurückgehende Schülerzahlen führten zur Schließung von Schulstandorten. Dadurch wurde es möglich, andere, z.T. unter unzureichenden Bedingungen untergebrachte Schulen und schulische Einrichtungen wie die Volkshochschule, die Schule für Lernbehinderte "Pestalozzischule" und die Musikschule, in frei werdende Schulbauten zu verlegen.

3

<b>Bildungswesen, Forschung</b>	- Hochschule Anhalt mit den Fachrichtungen Architektur, Bauingenieurwesen, Design, Vermessungswesen - Stiftung Bauhaus
<b>Gesundheitswesen</b>	- Klinikum Alten - Anhaltische Diakonissenanstalt Dessau - Katholisches St. Josef-Krankenhaus - zentraler Blutspendedienst des DRK
<b>Kultureinrichtungen</b>	- Anhaltische Gemäldegalerie Georgium - Anhaltische Landesbücherei - Museum Schloß Mosigkau - Bauhaus - Sammlung - Museum für Naturkunde und Vorgeschichte - Museum für Stadtgeschichte - Anhaltisches Theater Dessau - Lehrpark für Tier- und Pflanzenkunde - Bauhaussammlungen - Bauhausbauten - Stiftung Bauhaus Dessau - Bauhaus Dessau/Meisterhäuser-UNESCO- Weltkulturerbe - Kinozentrum Wolfgangstraße - Kulturstiftung Dessau-Wörlitz
<b>Größere Sporteinrichtungen</b>	- Anhalt-Arena - Paul - Greifzu - Stadion - Sportzentrum Kreuzbergstr. - Naturbad Waldbad - Naturbad Adria - Südschwimmhalle - Stadtschwimmhalle
<b>Handel- und Kreditwesen</b>	- Kauf- und Warenhäuser - spezialisierte Einkaufs- und Dienstleistungseinrichtungen - größere Einrichtungen des Bank-, Kredit- und Versicherungswesens
<b>Behörden der höheren und mittleren Verwaltungsebene</b>	- Regierungspräsidium (Außenstelle Dessau des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt) - Polizeidirektion - Katasteramt - Staatl. Schulamt - Staatl. Forstamt - Amt f. Landwi. +Flurneordn. - Landesrechnungshof - Staatliches Rechnungsprüfungsamt - Staatshochbauamt - Finanzamt - L.amt für Verbraucherschutz - Landeseichamt - Gewerbeaufsichtamt - Arbeitsamt - Ev. Landeskirche Anhalt - ab 2005: Umweltbundesamt
<b>Justizbehörden</b>	- Landesverfassungsgericht - Finanzgericht des Landes Sachsen-Anhalt - Staatsanwaltschaft - Landgericht - Arbeitsgericht - Verwaltungsgericht - Sozialgericht - Amtsgericht

**3**

**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der  
Konflikte und Bedarfe**

**3.10 Ver- und Entsorgung, Altlasten**

Hierunter fallen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen für Wasser, Abwasser, Strom und Müll. Die technischen Anlagen und Netze in Dessau sind sanierungsbedürftig und teilweise nicht ausreichend dimensioniert, so dass sie den zukünftigen Anforderungen nicht in jedem Falle gewachsen sein dürften.

**3.10.1 Wasser**

Die "Dessauer Versorgungs- und Verkehrs GmbH-Stadtwerke" (DVV) versorgt den Planungsraum mit Trinkwasser. 75 % der Gesamtmenge werden in den Schutzgebieten "Waldersee/ Vockerode" und "Quellendorf" (Lkrs. Köthen) durch die DESWA selbst gefördert und in eigenen Wasserwerken aufbereitet. 25 % der Trinkwassermenge werden als Fernwasser aus der Elbaue bei Torgau bezogen. Im Zeitraum von 1989 bis 1996 war der Wasserverbrauch rückläufig. Seit 1997 ist er annähernd gleichbleibend.

Vom Entwurf der Abgrenzung für das im Verfahren zur Neufestlegung befindliche Wasserschutzgebiet Aken- Magnesit (Aken- Ost) sind im Stadtgebiet von Dessau Teile der Kühnauer Heide (Wasserschutzzone III) betroffen. Dieses Verfahren zur Neufestlegung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Änderungen des Entwurfes hinsichtlich der Grenzziehung für die Schutzzonen sind also durchaus möglich. Nach erfolgreichem Abschluss des Verfahrens und der damit verbundenen endgültigen Festlegung der Grenzen für das WSG Aken - Ost wird es nachrichtlich in die Flächennutzungsplanung übernommen.

<u>Messstellen-Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Lage / Standort</u>
4139 0197	Waldersee	am Schwedenwall
4139 11/69 OP	Waldersee	Kleingartenanlage Luisium
4139 11/69 UP	Waldersee	Kleingartenanlage Luisium
4139 5399	Dessau	Wasserwerkstr. / Fröbelstr.
4239 0005	Kochstedt	am Schwarzen Berg
4239 2897	Kleutsch	nahe dem Friedhof
50 200	Ziebigk	am Leopoldshafen
56 011	Waldersee	nahe der Jonitzer Mühle
56 012	Waldersee	nahe der Jonitzer Mühle
56 013	Dessau	B 185 - Muldbrücke

Innerhalb des Dessauer Stadtgebietes befinden sich die nebenstehend tabellarisch aufgelisteten Grund - und Oberflächenwassermessstellen des gewässerkundlichen Landesdienstes Sachsen - Anhalt (Stand: April 2003). Es ist zwingend geboten, deren Zuwegung zu gewährleisten.

Niederschlagswasser wird im Stadtgebiet von Dessau entsprechend den hydrologischen Gegebenheiten bzw. auf der Basis der in den betreffenden hydrologischen Gutachten getroffenen Aussagen entweder an Ort und Stelle versickert oder in Oberflächengewässer eingeleitet. Die Einleitung des Niederschlagswasser in Oberflächengewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

### 3.10.2 Abwasser

Am 31.12.02 waren etwa 90 % aller Einwohner der Stadtteile sowie alle Einwohner der Kernstadt Dessau "abwassertechnisch erschlossen". Bis 2008 soll die abwassertechnische Erschließung in Dessau abgeschlossen sein. Die 1976 errichtete zentrale Kläranlage an der Elbe wurde dem Stand der Technik entsprechend modernisiert, erweitert und 1997 offiziell in Betrieb genommen. Die Anlage ist so dimensioniert, dass sämtliche Dessauer Haushalte (auch die in den Außenstadtteilen) problemlos angeschlossen werden können.

### 3.10.3 Energieversorgung

Im Oktober 1994 nahm das neue Heizwerk der Stadt Dessau auf der Fläche der früheren "Gärungschemie" den Betrieb für die Fernwärmeversorgung auf. In einer zweiten Ausbaustufe wurde das Heizwerk zum Heizkraftwerk ausgebaut und liefert neben Fernwärme auch Strom. Gegenwärtig wird der "Scherbelberg" -Dessaus Mülldeponie am Nordrand der Morigkauer Heide schrittweise saniert. Dabei wird anfallendes Deponiegas mit Hilfe eines Blockheizkraftwerkes in Wärme und Strom umgewandelt und die Energie in das Fernwärme- bzw. das Stromnetz der Stadt Dessau eingespeist. Von der Wärmeversorgung profitiert die Waldsiedlung Dessau-Kochstedt. Die Umstellung der Gasversorgung von Stadtgas auf Erdgas ist in der Stadt Dessau abgeschlossen. Die Versorgung erfolgt über das Leitungssystem der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV- Stadtwerke).

### 3.10.4 Abfall / Deponien / Altlasten

Die Ablagerung des Restmülls erfolgt zur Zeit noch auf der städtischen Hausmülldeponie an der Kochstedter Kreisstraße. Ab 2005 ist eine Ablagerung ohne Vorbehandlung nicht mehr möglich. Der Abfallzweckverband "Anhalt-Mitte", dem der Landkreis Köthen sowie die kreisfreie Stadt Dessau angehören, wird die notwendigen Leistungen der Abfall-Vorbehandlung öffentlich ausschreiben. Es ist davon auszugehen, dass ab diesem Zeitpunkt die Abfälle das Entsorgungsgebiet Dessau verlassen werden.

Seit 1993 sind im Gewerbegebiet Mitte eine Anlage zur Kompostierung sowie eine zum Bauschuttrecycling in Betrieb.

Die Stadtverwaltung Dessau -Untere Bodenschutzbehörde/ Altlasten beim Amt für Umwelt- und Naturschutz/Grünplanung, verfügt zuständigkeitshalber über ein flächendeckendes Kataster von altlastverdächtigen Flächen und schädlichen Bodenveränderungen im Stadtgebiet.

3

**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der Kon-  
flikte und Bedarfe**

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Die Erfassung der Altstandorte und Altablagerungen erfolgte durch Recherchen in vorhandenen alten Stadtkarten, Archivmaterialien der Betriebe und anderer Institutionen, wie z. B. Nutzung des Stadtarchivs und Befragung von ehemaligen Mitarbeitern. Die Erfassung erfolgte durch eine tiefgreifende Recherche mit Hilfe eines Ingenieurbüros, das sämtliche gewerbliche Einrichtungen vor Ort erfasste, Mitarbeiter befragte und Einzelschwerpunkte begutachtete.

In einer zweiten Stufe wurden die Altablagerungen und Altstandorte einer beprobungslosen Erstbewertung nach einem vom Landes-Umweltministerium vorgegebenen Kriterienkatalog unterzogen. Anschließend erfolgte eine orientierende Untersuchung der Flächen, bei denen sich ein hohes Gefährdungspotenzial auf Grund der Erstbewertung herauskristallisiert hatte oder eine kurzfristige Nutzungsänderung anstand.

Des Weiteren wurden von Betrieben eine Vielzahl von Gefährdungsabschätzungen Anfang der neunziger Jahre durchgeführt, die als Anlage zum Freistellungsantrag mit eingereicht werden mussten. Diese dienten dem Nachweis der tatsächlich auf dem Grundstück vorhandenen Kontamination.

So konnten anhand der Gutachten eine Vielzahl von Verdachtsflächen hinsichtlich ihres tatsächlichen Gefährdungspotenziales bewertet werden. Im Kap. 3.11.3.1 wird auf problematischere Standorte hingewiesen.

#### 3.11 Konflikte aus der bisherigen Entwicklung Dessaus

Im Sinne des erforderlichen planerischen Ausgleichs bei den künftigen Nutzungen werden vorab bestehende Nutzungskonflikte beschrieben. Aus der bisherigen städtebaulichen, aber auch landschaftlichen Entwicklung haben sich an mehreren Stellen in Dessau Konflikte zwischen benachbarten Nutzungen ergeben. Das vorliegende Kap. 3.11 erläutert diese Konflikte und weist damit auf erforderliche grundlegende Planungsaussagen hin, die bei den vielfältigen neuen Nutzungsansprüchen im Siedlungsraum (= Siedlung + Landschaft) zukünftig städtebauliche Spannungen und Unverträglichkeiten vermeiden helfen. Daraus wird dann für den FNP 2003 ein verträgliches Planungskonzept abgeleitet und erläutert, das einerseits auf die bestehenden "konfliktreichen Benachbarungen" reagiert, andererseits Neuplanungen erst gar nicht zu zukünftigen Konflikten werden lässt.

Neben Nutzungskonflikten werden im vorliegenden Kapitel auch Nutzungsmängel bei der baulichen Ausnutzung, der Freiraumnutzung/-gestaltung etc. dargelegt.

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Kon- flikte und Bedarfe

Die Beseitigung aller Konflikte kann nicht innerhalb weniger Jahre erfolgen, weil Vorlaufzeiten für die notwendigen Folge- und Realisierungsplanungen berücksichtigt werden müssen und der finanzielle Aufwand groß ist. Voraussichtlich wird nicht einmal die übliche Laufzeit eines Flächennutzungsplanes von ca. 10 Jahren ausreichen, weil die Beseitigung mancher Konflikte z.B. mit Betriebsverlagerungen verbunden ist, diese aber in der heutigen Situation besonders problematisch sind (Kosten, Arbeitsplätze, Marktchancen). Die Konflikte müssen im Zusammenhang mit zukünftigen Stadtentwicklungsmaßnahmen bereinigt werden. Lediglich bei Situationen, die eine rasche Gefahrenabwehr erforderlich machen, muß möglichst umgehend gehandelt werden. Eine Einschätzung über die Dringlichkeit solcher Maßnahmen bedarf weiterer Untersuchungen, die aber über den Rahmen eines FNP hinausgehen.

#### 3.11.1 Nutzungskonflikte und Nutzungsmängel bei Bau- und Freiflächen

An vielen Standorten im Stadtgebiet kommt es zu Konflikten wegen Benachbarungen von stark emittierendem Gewerbe und/oder Verkehr einerseits und Wohnnutzung andererseits. Darüber hinaus bestehen Nutzungsmängel bei Bau- und Freiflächen, die wiederum zu Funktionsmängeln führen (sh. a. Pkt. 4.2 - Gemengelagen). Die folgende Aufstellung beschreibt diese Konflikte, nach den Stadtteilen geordnet.

#### Konflikte • Nutzungsmängel (nach Stadtteilen)

##### In den innerstädtischen und innenstadtnahen Bereichen:

##### **Innerstädt.-Nord, Innerstädt.-Mitte, Innerstädt.-Süd, Süd, West**

- Große Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität entlang der stark befahrenen Straßen wegen Immissionen und Trennwirkung des Verkehrs (z.B. Albrecht-, Kavalier-, Franz-, Askanische-, Altener-, Ludwigshafener Straße,).
- Beeinträchtigung der Aufenthaltsqualität in den Quartieren durch ruhenden Verkehr (Stellplatzbedarf, Konkurrenz zwischen Bewohnern, Bediensteten und Besuchern).
- Trennung des Stadtraumes vom Landschaftsraum durch Verkehrstrassen des Schienen- und Straßenverkehrs und Unterbrechung historischer Wege- und Sichtbeziehungen.
- Gemengelagenproblematik zwischen dem bedeutenden Industriekomplex 'Dessauer Waggonbau' und benachbarten Kleingartenanlagen.
- Nachholbedarf an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen insbesondere in älteren Quartieren.
- Gebäudeausstattung der Quartiere des industriellen Wohnungsbaus teilweise noch unzureichend (Muld-,Friederiken-, Rabestraße,

### 3

## Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Flössergasse, Lustgarten, Kreuzbergstr., Kl. Schaftrift).

Insgesamt haben verschiedene Fördermaßnahmen zu Verbesserungen beim Wohnumfeld geführt.

Anmerkung: Der Bereich des Stadtumbaus mit vorrangiger Priorität "Flössergasse" ist als Modellprojekt für die Internationale Bauausstellung 2010 (IBA) ausgewählt worden.

Kreuzbergstr.: Gebiet zur Um-/Neustrukturierung "Stadtumbau Ost" (vgl. Kap. 1.1.1.)

- Mängel in der sozialen und kulturellen Infrastrukturausstattung in einigen Stadtteilen.
- Gefährdung der heutigen Wohnnutzung und Verdrängung der heutigen Bewohner insbesondere in Dessau-Nord wegen Preissteigerungen infolge Modernisierung, Umwandlung in Eigentumswohnungen, Umnutzung für verträgliche gewerbliche Zwecke und erhöhter Nachfrage (z.B. Ansiedlung UBA). Die Gefährdung ist aber gleichzeitig auch Chance zur Erhaltung der Bausubstanz und zur sinnvollen Nutzungsmischung Wohnen/Arbeiten, weil die Bewohnerzahlen zurückgehen (altersbedingt, Wegzug in Außenstadtteile/Umland).
- In einer Stadt wie Dessau haben Plätze, teilweise auch ganze Straßenzüge, als Schnittpunkte im Stadtgrundriß wichtige Funktionen. Sie sind Zentrum von Handel und Dienstleistung, öffentliche Aufenthaltsräume und Orientierungspunkte und sie sollten ihrer urbanen Funktion entsprechend gestaltet werden, wie dies z.B. bei der Zerbster Straße geschehen ist.
- Nicht zu behebender städtebaulicher / architektonischer Bruch am Pollingpark/Lutherplatz sowie zwischen Leipziger Tor und Augustenhof wegen weitgehender Ersetzung der historischen Bausubstanz durch Plattenbauten. Gebiet zur Um-/Neustrukturierung - "Stadtumbau Ost" (vgl. Kap. 1.1.1.)  
Anmerkung: Der Bereich des Stadtumbaus mit vorrangiger Priorität "Heidestr. Nord" ist als Modellprojekt für die Internationale Bauausstellung 2010 (IBA) ausgewählt worden.
- Segregationstendenzen wegen der schlechten Ausstattung der Wohnungen z.B. im Rodebille-Viertel in Dessau-West (Konzentration sozial schwach gestellter, oft jüngerer Menschen). Gebiet zur Um-/Neustrukturierung "Stadtumbau Ost" (vgl. Kap. 1.1.1.)
- Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Arbeiten vor allem im Rodebilleviertel. Der einsetzende Strukturwandel auf den Gewerbeflächen hin zu anderen Nutzungen muß im Sinne einer verträglichen Nutzungsmischung Wohnen/Arbeiten gesteuert werden. Gebiet zur Um-/Neustrukturierung - "Stadtumbau Ost" (vgl. Kap. 1.1.1.)
- Teilweise unverhältnismäßig hoher Wohnungsleerstand: Davon am stärksten betroffen sind die Bereiche Dessau- West und "Heidestraße Nord" im Stadtteil Innerstädtisch Süd sowie -partiell - Dessau- Süd; Ursachen hierfür liegen weniger in der historisch gewachsenen Benachbarung mit Alt-Industriestandorten als vielmehr in der mangelhaften Wohnungsausstattung mit minimaler sozialer Infrastruktur. Hinzu kommen Abwanderungen von Bewohnern in andere Stadtteile, ins Umland oder in die alten Bundesländer.

#### In den vorstädtischen Bereichen:

#### **Ziebigk, Siedlung, Alten, Zoberberg, Törten, Haideburg**

Ziebigk/Siedlung:

- Stark trennende städtebauliche Zäsur durch Bahnlinie.



### Alten/Zoberberg:

- Starke Trennung zw. Wohn- und Einkaufsfunktion durch Köthener Straße (Großflächiger Einzelhandel im GE West, gleichzeitig Nahversorger für das Wohnquartier).
- Fehlende Stadtrandgestaltung im Gebiet Zoberberg  
Hinweis: Das Wohngebiet Zoberberg ist in das Programm "Die soziale Stadt" aufgenommen worden. Näheres in Kap. 4.1.

### In den außerstädtischen Bereichen:

#### **Großkühnau, Kleinkühnau, Kleutsch, Kochstedt, Mildensee, Mosigkau, Sollnitz, Waldersee**

- Verkehrsbedingte Immissionen im Bereich der Ortsdurchfahrten insbesondere von Mosigkau und Kochstedt. Die Durchgangsstraßen stellen nicht nur für die Anwohner ständige Gefahrenquellen und städtebauliche Barrieren dar.
- Kochstedt ist z.B. ein Stadtteil mit hohem Einwohnerzuwachs aufgrund der schon erfolgten und geplanten Bauflächen- ausweisungen bei der Ortsrandabrundung und Kasernenkonversion. Zur Erhaltung der spezifischen Eigenart der Orte muss bei zukünftigen Wohnflächenausweisungen und der Nachverdichtung in den Ortslagen auf eine behutsame, nachhaltige Entwicklung besonders geachtet werden: Die Belange der Ortsansässigen sind ebenso zu berücksichtigen wie die der Nachfrager nach Bauland.

### Splittersiedlungen:

#### **Bergens Busch, Dietrichshain, Neuer Acker, Helle Eichen, Schwarzer Stamm, Am Eiskeller, Im Ziethetal, An der Hohen Straße**

- Städtebauliche Struktur ist durch Bauten gekennzeichnet, die zwar in einem engeren Raum liegen, aber weder einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil selbst darstellen noch in organischer Beziehung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil stehen.
- Fehlen von siedlungsstrukturellen Eigenschaften eines im Zusammenhang bebauten, gewachsenen Ortsteils wie z.B. ein gewisses "Gewicht" nach Anzahl der Gebäude oder Ausdruck eines organischen Siedlungsgefüges.
- Führen bei weiterer Bebauung zu einer zunehmenden Zersiedlung der Landschaft.
- Bei Definition als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil" hoher Aufwand z.B. für vorschriftsmäßige abwassertechnische Erschließung. (Vgl. auch Kap. 3.2.4.)

3

## Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Kon- flikte und Bedarfe

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

#### 3.11.2 Gemengelagen

##### 3.11.2.1 Flächenzuordnungen

Bei Flächennutzungsentscheidungen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, also mit der Priorität für Innenentwicklung und größtmöglicher Funktionsmischung, ergeben sich deutliche Zielkonflikte im ökologischen und Umweltbereich z.B. hinsichtlich Mikroklima, Stadt-Biotop, Lärm-Immissionen u.ä. Diese Konflikte müssen aufgearbeitet werden.

So ist unter dem Oberziel der Nachhaltigkeit auch der Immissionsschutz als ein elementarer Planungsgrundsatz der Bauleitplanung anzusehen. Besonderes Gewicht bekommt er bei der Überplanung von Bestandsgebieten, die auch als "Gemengelagen" bezeichnet werden. Zu den städtebaulich relevanten Immissionen gehören hauptsächlich Lärmbelastigungen von öffentlichen Verkehrswegen und Flugplätzen sowie Lärm- und Geruchsbelastigungen von Produktions- und Feuerungsanlagen. Auch Sport- und Vergnügungsstätten treten als Lärmquellen mittlerweile häufiger in den Vordergrund.

Wenn bei der Aufstellung des FNP die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima zu berücksichtigen sind, sind diese als öffentlicher Belang einzustufenden Parameter mit den anderen öffentlichen Belangen, etwa mit den Belangen der Wirtschaft, gerecht abzuwägen und unter dem Oberziel der Nachhaltigkeit teilweise neu zu gewichten. Dass dem städtebaulichen Immissionsschutz nicht von vornherein Vorrang vor anderen Belangen zu kommt, ist auch schon bei der höchstrichterlichen Überprüfung von Bauleitplanung festgestellt worden.

Es bleibt aber festzuhalten, dass bei raumbedeutsamen Planungen/Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so anzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete oder auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (z.B. Klinikgebiete) vermieden werden.

Der vom Bundesverwaltungsgericht entwickelte Grundsatz der räumlichen Trennung von sich gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen lässt sich in Neubaugebieten auch ohne weiteres bewältigen. Eine andere Situation ergibt sich jedoch für ein Bestandsgebiet, das planerisch entwickelt werden soll. Hier lässt sich der Grundsatz der räumlichen Funktionstrennung nur verwirklichen, wenn vorhandene störende Gewerbebetriebe ausgelagert werden können.

Ansonsten ist (im verbindlichen Bauleitplan!) durch eine räumliche Gliederung und Sortierung von künftig zulässigen

Nutzungen nach §1 Abs. 5-10 BauN VO und durch aktive und passive Vorkehrungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 23 und 24 BauGB eine Verträglichkeit zwischen störenden Nutzungen, etwa Produktionsbetrieben, und schutzwürdigen Nutzungen zu gewährleisten.

Bei der Abwägung der Belange auf Standortsicherung der betroffenen Gewerbebetriebe und auf Immissionsschutz der Wohnbevölkerung ist der Grundsatz zur gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes läßt sich eine Verträglichkeit von beiden Nutzungen nur dann verwirklichen, wenn die Rechtspositionen beider Beteiligten -sprich Emittent und von der Immission Betroffener- durch entsprechende Vorkehrungen in der Bauleitplanung eingeschränkt werden. Die Grenze ist die Schwelle zur Gesundheitsgefahr.

Davon abgesehen gilt für Gemengelagen grundsätzlich das Verbesserungsgebot und das Verschlechterungsverbot. Dies bedeutet, dass durch die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben oder durch die Vergrößerung vorhandener Gewerbebetriebe die Immissionsbelastung nicht vergrößert werden darf. Andererseits darf durch die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude oder anderer störanfälliger Nutzungen wie Kliniken und Wohnheime die Situation der ansässigen Gewerbebetriebe nicht verschlechtert werden, etwa indem sie mit zusätzlichen Emissionseinschränkungen rechnen müssen.

### **3.11.2.2 Gemengelagen im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprojektes**

Der sogenannte "Baustein Gemengelagen" im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens "Städte der Zukunft" untersuchte in Dessau die Bedingungen, unter denen eine enge Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe sinnvoll ist. Ziel war es, Handlungsanweisungen zu entwickeln, nach denen bei bestehenden Gemengelagen auftretende Konflikte gelöst bzw. neue Gemengelagen entwickelt werden können. Der Stadt ist bewusst, dass sie bei jeder Gemengelagensituation entscheiden muß, welcher Nutzungsart der Vorrang eingeräumt werden soll, ohne den Bestandsschutz für die anderen vorhandenen Nutzungen zu vernachlässigen.

Hier trifft die Stadt grundlegende Entscheidungen - je nach Art der Gemengelage:

- vorrangig Wohnnutzung mit einfachem Bestandsschutz für gewerbliche Nutzungen
- vorrangig gewerbliche Nutzung mit Bestandspflege oder -zusätzlich- behutsamer Bestandsentwicklung.

**3**

**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der Konflikte  
und Bedarfe**

### 3 Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Zur Bewertung der 12 für das ExWoSt-Projekt ausgewählten, stadttypischen Gemengelagen wurden dazu mit einem Veränderungs-/Kriterienkatalog sowohl der Analyseteil als auch die Zusammenfassung der Ergebnisse über ein Geoinformationssystem (GIS) aufbereitet.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und besonders unter der Zielstellung des ExWoSt-Forschungsprojektes "Städte der Zukunft" ist die Stadt Dessau gehalten, von einer Außenentwicklung ihres Siedlungskörpers dann Abstand zu nehmen, wenn vorhandene Bauflächen innerhalb des Siedlungsgebietes aktiviert werden können. Hinsichtlich der vorhandenen, historisch gewachsenen Gemengelagen stellt sich aber eine solche Aktivierung wegen des Grundsatzes der gegenseitigen Rücksichtnahme als besonders problematisch dar.

Um die theoretischen Grundlagen und die anwendungsbezogene Dessauer Situation im Abwägungsvorgang bei der FNP-Aufstellung deutlicher sichtbar machen zu können, hat die Stadt Dessau die Untersuchung und das planerische und bauleitplanerische Behandeln von Dessauer Gemengelagen im Rahmen des ExWoSt-Projektes durchgeführt.

Unter Einbeziehung von Erkenntnissen anderer ExWoSt-Handlungsfelder und Bausteine als einer Basis zur Weiterentwicklung der bestehenden Definitionen sowie der Ableitung von entsprechenden Entwicklungskonzeptionen ergibt sich als Hauptkonsequenz für die Flächennutzungsplanausweisungen eine verstärkte Widmung von Mischbauflächen im vorliegenden FNP (sh. auch Kap. 4).

#### 3.11.3 Gefährdungen/Störungen

##### 3.11.3.1 Altlasten

Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17. März 1998 sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB sollen im Flächennutzungsplan die für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen gekennzeichnet sein, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Gleichzeitig sind über den Bauleitplan gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Deshalb wurden die im Altlastenkataster der Stadt registrierten Flächen mit dem zur vorgesehenen Nutzung bestehenden Konfliktpotenzial beschrieben und bewertet. Außerdem

wird der Handlungsbedarf für die Altstandorte und Altablagerungen bezüglich der geplanten Nutzung dargestellt.

Im FNP sind nur die 12 Flächen gekennzeichnet (§5, Abs.3 Nr.2 BauGB), bei denen sich der bisherige Verdacht erheblicher schädlicher Boden-/Grundwasserveränderungen nach Beprobung bestätigt hat und bisher keine Sanierung erfolgte, bzw. diese noch nicht abgeschlossen ist.

Im Anhang 1 sind die nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen tabellarisch zusammengestellt.

### 3.11.3.2 Lärm

Verkehrsbedingte Lärmbelastungen sind vor allem entlang der stark befahrenen Bundesstraßen im Stadtgebiet festzustellen. Betroffen sind davon nicht nur Wohn-, sondern auch Freiraumnutzungen. Weitere Lärmquellen sind der schienengebundene Verkehr sowie in Gemengelagen lärmintensive Gewerbe-/Industriebetriebe und Sport-/Freizeiteinrichtungen.

Die notwendige Lärminderung kann über verschiedene aktive und passive Maßnahmen erfolgen (s. Kasten); welche schlussendlich angewandt werden, ist einzelfallbezogen unter Beachtung der Rechtslage und bauplanungsrechtlicher Abwägungsprozesse zu entscheiden. Insbesondere in der Verkehrsentwicklungsplanung stellt die Lärminderung ein wesentliches Planungskriterium dar, das bei allen Vorhaben entsprechend berücksichtigt wird.

Für den Verkehrslandeplatz Dessau liegt die Betriebsgenehmigung durch die obere Luftfahrtbehörde vor. Auf die betriebsbedingten Lärmimmissionen reagiert der FNP mit der nachrichtlichen Darstellung einer "Fläche für Nutzungsbeschränkungen ..." (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB) insofern, als er die diese Fläche umgrenzende Fluglärmkontur auf der Grundlage der Neuberechnung der Lärmkonturen darstellt.

### 3.11.3.3 Luftqualität

Eine Raumheizung von Gebäuden mit Braunkohle, die in der Vergangenheit zu erheblichen Luftbelastungen in der Innenstadt beitrug, erfolgt heute nur noch in sehr geringem Maße. In der Folge ist die Luftbelastung mit SO<sub>2</sub> auf kaum noch messbare Werte zurückgegangen (2% des Immissionsgrenzwertes der TA Luft).

Die Voraussetzungen für eine Verbesserung der Immissions-situation sind seitens der Stadt Dessau mit der Umstellung von Stadt- auf Erdgas und mit der Inbetriebnahme eines Fernheizwerkes geschaffen. Allerdings stellt der Fahrzeug-

3

## Natürliche Rahmenbedingungen und Analyse der Konflikte und Bedarfe

Im FNP dargestellte Altstandorte/Altablagerungen:

Kat.Nr.	Bezeichnung
50003	chem. Reinig. Wasserstadt
50011	Gärungschemie
50016	ehem. Magnetbandfabrik
50017	Minoltanklager E.-Köckert-Str.
50024	Tafelgerätew. R.-Bosch-Str.
50049	Waggonbau
50054	Dess. Gasgeräte, Werk I
50061	Tankstelle Albrechtstr.
50078	Betonsteinwerk Kühnauer Str.
50122	Junkalor
60188	Tanklager Kühnauer Heide
69161	Trupp.Üb.Pl. Oranienbaum

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind z.B. Lärmschutzwände, lärmindernde Fahrbahnbeläge, geräuscharme Straßenbahnzüge usw.  
Passive Lärmschutzmaßnahmen greifen am Immissionsort und sind z.B. Lärmschutzfenster, lärm-dämmende Außenwände usw.

**3**

**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der  
Konflikte und Bedarfe**

verkehr, insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen, eine bedeutende Emissionsquelle für verkehrsrelevante Schadstoffe dar (NO<sub>2</sub>, Staub, Benzol, Ruß). Die Vorgaben und Grenzwerte der 23. BImSchV werden zwar bei weitem nicht erreicht, liegen in ungünstigen Lagen jedoch bei 20-40 % dieser Werte. Eine deutliche Verbesserung bei diesen verkehrsbedingten Immissionsbelastungen für die dicht besiedelten Innenstadtbereiche erfolgt durch die im VEP vorgesehenen und teilweise schon realisierten Umgehungs- und Tangentenstraßen. Diese verlaufen vielfach im Außenbereich oder durch nicht bewohnte Bereiche, womit sich die Anzahl der Betroffenen wesentlich verringert.

Im ExWoSt-Forschungsfeld "Fortschreibung des Klimagutachtens Dessau" wird auf diese Konflikte hingewiesen. Es werden aber auch erste Erfolge bei der Luftverbesserung verzeichnet: So hat z.B. von 1997 zu 1998 die Staubbela- stung im Stadtzentrum sowie entlang der Heidestraße im Süden Dessaus abgenommen, was auf Energieträgerumstel- lungen bei den Gebäudeheizungen zurückgeführt wird.

**3.11.3.4 Wasser**

Die Verschmutzung von Elbe und Mulde ist in erster Linie auf Einleitungen aus Industrie, z.T. Landwirtschaft und Kommunen zurückzuführen. Mit den Fortschritten bei der Abwasser- behandlung, aber auch wegen der Schließung ehemals ge- wässerverschmutzender Industriebetriebe (z.B. Wolfen/Bit- terfeld) hat sich die Wasserqualität in den beiden Flüssen deutlich verbessert. Bis 1989/90 war die Mulde durch indu- strielle Einleitungen (v.a.chlorierte Kohlenwasserstoffe) sehr stark verschmutzt. Deshalb sind heute die Böden in der Mul- daue vielfach kontaminiert und nur bedingt nutzbar (vgl. auch Kap. 3.2.2). Die Biologische Gewässergütekarte LSA weist im Bereich Dessau folgende Güteklassen aus:

- Mulde/Elbe: Güteklasse II, mäßig belastet
  - Taube: Güteklasse II-III, kritisch belastet
- (Quelle: Min. f. Landw. und Umwelt LSA, 2002)

Wegen der hohen Durchlässigkeit der Deckschichten (Sand- böden) und/oder wegen des geringen Grundwasserflurab- standes ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grund- wassers im Dessauer Stadtgebiet hoch. Aufgrund der hohen Grundwasserstände ist es verschiedentlich auch schon zu Vernässungen und Überschwemmungen von Kellern gekom- men. Bei allen Baumaßnahmen und Flächennutzungen muß auf diese Besonderheit geachtet werden.

### 3.11.3.5 Hochwassersituation

Auf die latente Hochwassergefahr für das Stadgebiet von Dessau und das extreme Hochwasser im August 2002 wurde bereits in Kap. 3.1.4 hingewiesen.

Besonders gravierend sind bei solchen Hochwasserereignissen die nordwestlichen und östlichen Außenstadtteile -hier insbesondere Waldersee und Mildensee- bedroht. Ein weiterer kritischer Punkt ist auch das zentrale Klärwerk am Elbbogen nördlich Ziebigk.

Im Juni 2002, noch vor der Hochwasserkatastrophe im August 2002- legte die Obere Verwaltungsbehörde einen Verordnungsentwurf zur Feststellung der Überschwemmungsgebiete entsprechend dem § 96 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Sachsen - Anhalt (WG LSA) vor. Seit Juni 2002 befand sich dieser Entwurf im Beteiligungsverfahren. Nach der Katastrophe im August wird nun der Entwurf durch die Behörde überarbeitet, das Beteiligungsverfahren ruht gegenwärtig. Nach Vorliegen eines aus der Auswertung des Hochwasserereignisses vom August 2002 resultierenden Bemessungshochwassers wird der Verordnungsentwurf zur Feststellung der Überschwemmungsgebiete nochmals geprüft. Nach Abschluss dessen erfolgt die Weiterführung des Beteiligungsverfahrens.

Am 25. März 2003 hat das Kabinett die "Hochwasserschutzkonzeption des Landes Sachsen - Anhalt" beschlossen. Deren öffentliche Bekanntgabe erfolgte am 03. April 2003.

Die Auswirkungen der Hochwasserproblematik auf den FNP werden in den Kap. 4.1 und 4.4 behandelt.

3

**Natürliche  
Rahmenbedingungen  
und Analyse der Kon-  
flikte und Bedarfe**

4

Der FNP 2003

## 4 Integrierte Ziele und abgeleitete FNP-Darstellungen

Im Kapitel 1.1.2 ist darauf hingewiesen, dass das Baugesetzbuch (BauGB) den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Dessau schafft.

Nach den §§ 1 Abs. 5 und 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere bestimmte Leitlinien zu berücksichtigen. Unter der in Kap. 1.1.1 geführten Nachhaltigkeitsdebatte sind in der Dessauer Flächennutzungsplanung einige davon besonders hervorzuheben. Im Zusammenklang mit den im vorigen Kapitel diskutierten Defiziten und anderen Rahmenbedingungen werden im vorliegenden letzten Kapitel die Darstellungen des Flächennutzungsplanes abgeleitet und erläutert.

### 4.1 Zielebene der Siedlungsentwicklung und der kulturellen und sozialen Infrastruktur

Nach § 1 (5) sind insbesondere zu berücksichtigen unter Ziff. 1:

**"Die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung"**

Dieser Belang enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung, dass die Bauleitpläne dem Wohl der Allgemeinheit zu dienen haben und präzisiert diese für die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins, nämlich das Wohnen und das Arbeiten. Die Bauleitplanung soll dafür sorgen, dass die Bevölkerung bei der Wahrung ihrer Grundbedürfnisse gesunde Bedingungen vorfindet.

Um dies zu erreichen, wird traditionell zur Vermeidung gegenseitiger Beeinträchtigungen eine räumliche Trennung von Wohnbauflächen, Erholungs- und Sportflächen und Gewerbeflächen vorgesehen. Eine solche Trennung ist bei Flächenausweisungen für stark emittierende Gewerbe-/Industriebetriebe unverzichtbar.

Bei der strikten Trennung der übrigen Nutzungen wird allerdings vielfach übersehen, dass gerade die überkommene Mischung miteinander verträglicher, unterschiedlicher Nutzungen zu einer wesentlichen Bereicherung des Wohn- und Arbeitsumfeldes führen und damit der Gefahr einer nachteiligen monotonen Entwicklung eines Gebietes entgegengewirkt werden kann.

Viele Anforderungen des Immissionsschutzes können dabei durch Abschirmung oder durch den Ausschluß besonders störender Betriebe nach § 1 Abs. 5 ff. BauNVO erfüllt werden, Störfaktor können aber auch starken Verkehr erzeugende Gewerbearten sein. Gemischte Strukturen helfen außerdem mit, das bei einer Trennung der Nutzungen zwangsläufig erforderliche Verkehrsaufkommen zu reduzieren und in vielen Fällen die Wege so zu verkürzen, dass sie für Fußgänger und Radfahrer attraktiv sind. Eine stärkere Mischung von Wohnen und Arbeiten soll deshalb insbesondere im Stadtzentrum und den zentrenahen Baugebieten angestrebt werden. Im Zuge der Forschungsfelder im ExWoSt-Modellvorhaben "Stadt der Zukunft" hat Dessau deshalb einen Beitrag zur Definition verträglicher Gemengelagen geleistet.



Bezüglich der Anforderungen an die Sicherheit sind Grundbedürfnisse der Menschen beim Wohnen und Arbeiten angesprochen. Sie finden naturgemäß in der Bauleitplanung ihre Grenze in den städtebaulichen Möglichkeiten der Stadt. Sie kann mit ihrer Planung zur Gefahrenabwehr beim Verkehr oder -schon in engeren Grenzen- bei der Kriminalität beitragen, etwa durch die sorgfältige Gestaltung von Wohn- und Arbeitsumfeldern. Die Formulierung spezieller Anforderungen die bauliche Gestaltung von Gebäuden unter Sicherheitsaspekten kann dagegen nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung sein. Auch der bauliche Brandschutz von Gebäuden oder die Sicherheit am Arbeitsplatz sind Felder, die der Flächennutzungsplanung nicht zugänglich sind, sondern mit den Mitteln des Bauordnungsrechts und des Gewerberechts gelöst werden müssen.

Weiterhin sind nach § 1 (5) insbesondere zu berücksichtigen unter Ziff. 2: **"Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung insbesondere durch die Förderung kostensparenden Bauens und die Bevölkerungsentwicklung"**

Traditionell eine der wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Gemeinde ist die Schaffung der Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Grundstücken für den Wohnungsbau. Der Bedarf in Dessau wird von den steigenden Wohnflächenansprüchen, der wachsenden Zahl kleinerer Haushalte, dem Sterbeüberschuß und den Wanderungsbewegungen bestimmt. Er richtet sich natürlich im Angebot auch nach der oberzentralen Bedeutung von Dessau und muß dabei insbesondere bei Arbeitsplätzen und Infrastruktur die Anforderungen aus einem größeren Einzugs- und Verflechtungsbereich auffangen und auch eine angemessene Rückwanderung aufgrund der bundesdeutschen Binnenwanderungsbewegungen berücksichtigen.

Die Bevölkerungsentwicklung ist im Kap. 3.3.2 deshalb prognostisch betrachtet, weil Art, Struktur und Umfang der erforderlichen Bauflächen und Infrastruktureinrichtungen im FNP entsprechend den dort ermittelten Bevölkerungszielzahlen dargestellt werden sollen. Auch wenn sich der (nicht vermehrbare) Boden eigentlich den Marktkriterien entzieht, muß zur Sicherung eines im Verhältnis zum Umland funktionsfähigen Baulandmarktes trotzdem ein angemessenes (Konkurrenz-)Angebot an Bauflächen bereitgestellt werden (Verfügungsfonds). Dabei werden natürlich Flächenreserven in vorhandenen Baugebieten betrachtet und vor der Darstellung neuer Bauflächen geprüft, welche Möglichkeiten zur Innenentwicklung (Nachverdichtung, Neunutzung von brach gefallenen Flächen) gegeben sind. Vor dem Hintergrund deutlich zurückgehender Einwohnerzahlen -nicht nur in Dessau- ergeben sich für die Innenentwicklung und die Umstrukturierung bestehender Baugebiete völlig neue Perspektiven.

Aber bereits dem für die unterschiedlichen Wünsche und Bedürfnisse aller Bevölkerungskreise erforderliche vielfältige Angebot kann im FNP direkt keine Rechnung getragen werden. Die Festsetzung der unterschiedlichen Arten des Wohnungsbaus - des mehrgeschossigen Wohnungsbaus wie des Eigenheimbaus - bleibt den detaillierteren Strukturentwicklungsplanungen bzw. den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen ebenso vorbehalten, wie die mögliche Ausweisung von besonderem Wohnungsbau für spezielle Gruppierungen in der Bevölkerung. Die nachhaltig wirksame Vermeidung sozialer Ghettos durch Einfügung von Wohnmöglichkeiten für sozial schwache Bevölkerungsgruppen und schwer integrierbare Problemgruppen in ein intaktes Umfeld und die erstrebenswerte Mischung unterschiedlicher Wohnformen, Wohnungstypen und Wohnungsgrößen in den Baugebieten muß sich auf andere Methoden des Stadtmanagements abstützen.

Die Möglichkeit der kommunalen Initiierung und Entwicklungsträgerschaft bei der Konversion bisheriger militärischer Liegenschaften fördert die Ei-

4

Der FNP 2003

gentumsbildung durch Bereitstellung von Bauland, das sich für die Errichtung von Eigentumswohnungen oder von Bauparzellen für Einfamilienhäuser eignet. Im Hinblick auf die überproportional gestiegenen Bau- und Bodenpreise kommt dabei dem kosten- und flächensparenden Städte- und Wohnungsbau eine zentrale Bedeutung zu. Verdichtete Siedlungsformen, minimierte Baugrundstücksgrößen und flächensparende Erschließungssysteme und die Konversion als solche leisten zudem einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Die Entwicklung der Waldsiedlung Kochstedt ist dafür ein Beispiel.

Weiterhin sind nach § 1 (5) insbesondere zu berücksichtigen unter Ziff. 4 **"Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes "**.

Die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile ist neben der Schaffung von bedarfsgerechten Wohn- und Gewerbeflächen ein wesentliches städtebauliches Anliegen und damit auch eine Aufgabe der Bauleitplanung. Für die Darstellungen im FNP ist die Erkenntnis wesentlich, dass ein Wirkungszusammenhang zwischen der "Außen-" und der "Innenentwicklung" der Stadt besteht. Die Stadt Dessau beobachtet deshalb aufmerksam, welche Funktionswandel sich in den vorhandenen Stadtteilen andeuten und wie sich das Umland entwickelt, um -soweit mit den Mitteln des FNP möglich- rechtzeitig lenkend und ordnend einzugreifen.

Als Beispiele seien hier stellvertretend folgende genannt: Die zentrale Lage innerstädtischer Wohngebiete führt oft zu einem Ausbreiten von Handels- und Dienstleistungsnutzungen in die Wohngebiete hinein. Hier kann es Aufgabe und Ziel der Stadt sein, die Wohnnutzung durch Bauleitplanung zu schützen. Das wird im Dessauer FNP durch eine sehr differenzierte Ausweisung von Wohn- und Mischbauflächen erreicht.

Durch das Brachfallen innerstädtischer ehemals gewerblich genutzter Flächen ergibt sich für die Stadt Dessau die Chance und Verpflichtung, die Nutzung dieser Flächen planerisch zu überdenken und die bestehende Struktur an neue Bedürfnisse anzupassen. Hier sei mit dem "Gasviertel" an eine der industriellen Keimzellen der Stadt erinnert, das über informelle Planungen als Standort für das Umweltbundesamt qualifiziert wurde und nun in der Bauleitplanung nach den neuen Anforderungen gesichert wird. Zu erwähnen ist der Umgang mit Konversionsflächen im innenstadtnahen Bereich: so wird gegenwärtig die bis 1991 von den russischen Streitkräften genutzte Fläche zwischen Hauptbahnhof und Bauhausgebäude durch die Einrichtung des Campus für die Hochschule Anhalt sowie des Neubaus für das Dessauer Arbeitsamt revitalisiert.

Mit dem Strukturwandel in den vorhandenen Stadtteilen vollzieht sich in der Regel auch ein Wandel des Ortsbildes. Auch die Außenentwicklung der Stadt greift grundlegend in das vorhandene Stadt- und Landschaftsbild ein. Es ist daher schon eine wesentliche Aufgabe der Flächennutzungsplanung, die potentiellen Nutzungsmöglichkeiten so weit bewußt zu machen, dass mögliche bauliche Maßnahmen im Stadtkern wie am Rande in das Stadtbild und in die Landschaft einfügbar werden.

Bei der baulichen Entwicklung von Wohn- und gemischten Bauflächen wird darauf geachtet,

- dass die von der Kernstadt abgesetzten Stadtteile ihre räumliche Eigenständigkeit und ihre städtebauliche Charakteristik behalten
- dass im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt wird (die Problematik von Baulücken-Verfügbarkeit darf dabei nicht verkannt werden)
- dass leer stehende innerstädtische Gebäude reaktiviert/umgenutzt werden
- dass in Rahmen des Programms "Stadtumbau Ost" (vgl. Kap. 2.2.3.2 und 3.3) innerhalb der neu-/umzustrukturierenden Stadtquartiere die gegenwärtige Wohnungsdichte spürbar zugunsten höherer Grünanteile reduziert wird, um aktuellen Entwicklungen gerecht zu werden.

Bei der Entwicklung von Gewerbe- und Industrieflächen gelten als Rahmenbedingungen:

- vorrangige Reaktivierung der vorhandenen Gewerbe-/Industrieflächen, ohne dabei aber unverträgliche Gemengelagen zu schaffen (z.B. über Nutzungsbeschränkungen auf den Gewerbeflächen - emissionsarmes Gewerbe)
- mittelfristige Beseitigung bestehender, nicht verträglicher Gemengelagen (Ersatzflächen müssen zur Verfügung stehen)
- optimale Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen, um den Landschaftsverbrauch zu minimieren
- Beachtung der Forderung nach "kurzen Wegen" zwischen Wohn- und Arbeitsstätte.

Weiterhin sind nach § 1 (5) insbesondere zu berücksichtigen unter Ziff. 8: **"Die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen"**. Unter dieser zunächst verwirrenden Aufzählung von Belangen, die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind, werden alle Belange des Erwerbslebens und der technischen Infrastruktur subsummiert, die für eine wirtschaftliche Entwicklung und für die Funktionsfähigkeit der Siedlungsräume erforderlich sind.

In der Nachhaltigkeitsdebatte sind hier zentrale Begriffe angesprochen, die sich bei der Flächennutzungsplanung allerdings sehr profan ausnehmen: Die Belange der Wirtschaft erfordern im FNP in erster Linie Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete, jedoch müssen auch dem nichtstörenden Kleingewerbe und dem Dienstleistungsbereich in Mischgebieten Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Vermehrte Bedeutung kommt auch in diesem FNP-Zielbereich den Gemengelagen und Verflechtungsbereichen zu, die eine sinnvolle Mischung von Wohnnutzung und Dienstleistungsbetrieben, Handel und Kleingewerbe aufweisen sollen, die dem Trend der strikten Trennung der Nutzungen mit den bekannten Folgen der Verödung zu bestimmten Tageszeiten entgegenwirken können.

Nachhaltiger Vorteil von Gemengelagen ist die günstige Zuordnung von Arbeitsplätzen und Wohnungen und die Schaffung guter Voraussetzungen für eine mittelständische Gewerbestruktur. Der vorliegende FNP kann allerdings auch bei differenzierter Flächenausweisung die Diskussion über die Funktionsfähigkeit von Gemengelagen nur vorbereiten. Mit der Schaffung günstiger Voraussetzungen für die Wirtschaft ist in der Regel auch die Sicherstellung von Arbeitsplätzen verbunden.

Im Themenbereich der Land- und Forstwirtschaft wird durch die Integration der Landschaftsplanung in den Dessauer FNP der Interessenkonflikt zwischen den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege auf der einen und der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung auf der anderen Seite in den Grundzügen bewältigt, und zwar durch die Darstellung von Flächen z.B. für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die Belange des Verkehrs werden durch die Integration von Verkehrsrahmenplanungen mit notwendigen überörtlichen und örtlichen Hauptnetzstraßen und den Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete berücksichtigt. Dabei kommt der verkehrsberuhigenden Netzgestaltung große Bedeutung zu (Schaffung v. Tempo-30-Zonen in den Wohngebieten).

Ebenso wie die vorstehenden Belange zur Siedlungsstruktur werden die übrigen Infrastrukturanforderungen in ihren Raumansprüchen berücksichtigt. Unter § 1 (5) sind insbesondere zu berücksichtigen unter Ziff. 3:

**"Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbe-**

4

## Der FNP 2003

### Der "Dessauer Weg":

Der Stadt Dessau stehen nur 25% ihres gesamten Stadtgebietes zur städtebaulichen Nutzung zur Verfügung. 75% aller un bebauten Flächen sind aus naturschutzfachlichen, denkmal-schützerischen oder wasserfachlichen Gründen unter Schutz gestellt und somit nicht baulich nutzbar.

Ziel ist es, vorhandene aufgelassene oder von Auflassung bedrohte Gewerbe-/Industrieflächenpotenziale kurzfristig wiederzunutzen oder einer neuen standortangepassten Nutzung zuzuführen. Hierzu erwirbt z.B. die Stadt selbst die Flächen, um dann auf ihnen unter in Anspruchnahme von Fördermitteln seitens EU (EFRE), Bund und Land eine moderne Infrastruktur einzurichten. Anschließend können schnell preiswerte, gut erschlossene Industrie- und Gewerbeflächen angeboten und gleichzeitig städtebauliche Missstände behoben werden.

Von entscheidender Bedeutung bei diesem Weg ist, dass die Verwaltung in einer konzertierten Aktion aller Fachdisziplinen in möglichst kurzer Zeit die notwendigen planungsrechtlichen und erschließungsseitigen Voraussetzungen für die erfolgreiche Vermarktung schafft.

Mit dieser Herangehensweise verfolgt die Stadt Dessau das Ziel, sowohl ihre landschaftlichen Schätze in Elb- und Muldeau dauerhaft zu erhalten als auch ihre traditionellen, historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbestandorte zu bewahren.

### URBAN II

Europäisches Förderprogramm für den Zeitraum 2000-2008, in das die Stadt Dessau Aufnahme gefunden hat.

#### Ziel

- Stärkung der Wirtschaftskraft
- Schaffung von Arbeitsplätzen u.a. durch Stärkung des Mittelstandes.

Untersetzung des Zieles durch bauliche Maßnahmen in den ausgewählten Fördergebieten Dessaus:

- Kompakt bebauter Innenstadtbereich mit gesamtem Stadtteil Innerstädtisch Mitte sowie Teilen von Innerst. Nord, Innerst. Süd, West und Siedlung.

Die Kernliste enthält u.a.:

- Sanierung u. Revitalisierung von Brachflächen und Gebäuden (Lange Gasse/Zerbster Str.; Gasviertel/Wörlitzer Platz; ehem. Schlachthofgelände)

### 4

## Der FNP 2003

(Forts. URBAN II)

- Aufwertung stadträumlicher Qualitäten, Stärkung lokaler Identität, Vernetzung innerstädtischer Teilräume (Kavalierstr./Museumskreuzung; Stadtschwimmhalle).

Daüber hinaus ist Dessau integriert im "Deutsch-Österreichischen Netzwerk" und im "EU-Netzwerk". In beiden Netzwerken wird nachhaltige Stadtentwicklung dokumentiert.

### Förderprogramm "Soziale Stadt":

Das Wohngebiet Zoberberg ist als Fördergebiet seit 1999 Bestandteil des Landesprogramms "Förderung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt", das durch die EU-Strukturfonds unterstützt wird.

Im Rahmen dieser Förderung verfolgt die Stadt Dessau für das Wohngebiet Zoberberg das Ziel einer integrativen, nachhaltigen Stadtentwicklung in wirtschaftlicher, sozialer, städtebaulicher und ökologischer Hinsicht. Im Einzelnen bedeutet dies u.a.:

- Stärkung des wirtschaftlichen Wohlstands und der Beschäftigung
- Förderung von Chancengleichheit, sozialer Eingliederung und Entwicklung
- Entwicklung des Wohngebiets zum attraktiven Wohnstandort für Mitarbeiter umliegender Unternehmen ("Stadt der kurzen Wege")
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts der Bewohner.

Mit dem hierfür vorliegenden Konzept dokumentiert die Stadt Dessau ihren Willen, die künftige Entwicklung des Wohngebiets Zoberberg den entstandenen aktuellen Bedingungen entsprechend anzupassen und in den Stadtumbau zu integrieren. Bereits Erreichtes in Bezug auf Modernisierung und Aufwertung wird dabei in seiner Nachhaltigkeit untersetzt.

Mit der Umsetzung der geförderten Maßnahmen wird es so möglich, das Wohngebiet zu einem in den städtischen Organismus voll integrierten, sozial stabilen und lebendigen Bestandteil der Stadt Dessau heranwachsen zu lassen.

Quelle: Wohngebiet Zoberberg, überarbeitetes Grundkonzept -die soziale Stadt. Projektgemeinschaft Zoberberg und Stadtplanungsamt Dessau, April 2001.

### sondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung".

Diese Planungsleitlinie konkretisiert die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung in zwei Richtungen: Gegenüber bestimmten Bevölkerungsgruppen und gegenüber bestimmten Belangen.

Im Rahmen ihrer Bauleitplanung stellt die Stadt nicht nur Flächenangebote für bestimmte Bevölkerungsgruppen bereit. Sie soll auch für ausreichende Freiflächen, eine entsprechende Ausgestaltung des Umfeldes und die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen sorgen. Für Familien sind kindergerechte Wohngebiete mit ausreichenden und sicheren Spiel- und Freiflächen, Kindergärten und Tagesstätten erforderlich. Für junge Menschen werden Jugendzentren, Sport- und Freizeiteinrichtungen angeboten. Den neuen Entwicklungen in der Altenbetreuung und der zunehmenden Zahl alter Menschen ist in der Bauleitplanung ebenso Rechnung zu tragen wie Menschen mit Behinderungen. Alte Menschen sollten so lange als möglich in ihrem gewohnten Umfeld verbleiben können. Dazu sind neben den entsprechend ausgestatteten Wohnungen, die allerdings nicht unmittelbar durch die Bauleitplanung festgelegt werden können, Einrichtungen für die Kurzzeitpflege und für ambulante Dienste erforderlich. Hinzu kommen Alten- und Pflegeheime und Betreuungseinrichtungen sowie eine möglichst große Schwellenfreiheit im öffentlichen Raum und im Wohnumfeld. Auch hier besteht das Ziel darin, eine Ghettoisierung zu vermeiden und die alten wie auch die behinderten Bürger in die Siedlungsstruktur so weit wie möglich zu integrieren.

Die Planung der Stadt soll den Bau von sozialen und kulturellen Einrichtungen ermöglichen. Dazu zählen Kinos, Bürgerhäuser, Sozialstationen unabhängig davon, ob ihre Betreiber dem öffentlichen oder privaten Bereich zuzuordnen sind. Im Bereich des Bildungswesens hat die Bauleitplanung durch Flächenbereitstellung und Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen Vorsorge zu treffen für die Errichtung von Schulen und Kindergärten, Hochschulen und Einrichtungen der beruflichen und privaten Fortbildung sowie Büchereien. In Dessau sind neue Standorte für schulische Einrichtungen nach bisherigem Erkenntnisstand nicht erforderlich. Bauliche Erweiterungen bzw. Neubauten, beispielweise von Turnhallen, erfolgen jeweils an den vorhandenen Schulstandorten.

Sportanlagen, Sportplätze und Bolzplätze sind entsprechend dem Bedarf in störungsfreier Zuordnung zu anderen Nutzungen vorzusehen. Dabei ist dem Breitensport, der wohnungsnahen sportlichen Betätigung und dem Wettkampfsport Rechnung zu tragen. Ebenso notwendig sind Erholungseinrichtungen im Siedlungsgefüge. Großräumig vernetzte und innerörtlich gliedernde Grünzüge mit integrierten Fuß- und Radwegesystemen sollten in die freie Landschaft und zu den Naherholungsgebieten führen.

All diesen unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten besonders wichtigen Belangen trägt auch die Dessauer Flächennutzungsplanung in vielfältiger Weise Rechnung, etwa durch die Darstellung von Gemeinbedarfsflächen, Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, Grün- und Freiflächen, Wasserflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen. Der direkte Einfluß auf die tatsächliche Umsetzung dieser Belange ist der Bauleitplanung selbst aber kaum gegeben.

#### 4.1.1 FNP-Umsetzung von Siedlungsentwicklung, Gemeinbedarf und Soz. Infrastruktur

4

Der FNP 2003

Im einzelnen entstehen aus der Integration der vorgenannten Ziele und der Rahmenbedingungen aus Kap. 3 folgende Umsetzungen in die FNP-Darstellungen.

- **Wohn-/Mischbau • Splittersiedlungen**
- **Gemeinbedarf • Gewerbe**

In Kap. 3.3.2.2 (S. 52 ff) wurde zum Wohnbauflächenbedarf dargelegt, dass bis etwa 2010 rund 1.386 ha Bauflächen für Wohnzwecke benötigt werden. Desweiteren wurde angesichts der zu erwartenden demografischen Entwicklung festgestellt, dass bis 2010 wenigstens 6.900 Wohnungen vom Markt genommen werden müssen.

Folgen der demografischen Entwicklung -2010 nur noch 70.000 EW- für die Stadt Dessau sind nicht ausreichende Auslastung der Infrastruktur, Überbestand an öffentlichen Einrichtungen, Ausdünnung von Stadtteilen: ein Schrumpfungsprozess ist unausweichlich. Die Hoffnung besteht, dass daraus auch neue Chancen für die Stadt erwachsen können. Im Stadtentwicklungskonzept (= STEK) Dessau sind einige städtebauliche Prinzipien formuliert, die als Eckpunkte für den Umgang mit dem Leerstand, dem Abriss und/oder der Neunutzung zu verstehen sind:

- Stärkung der Innenstadt - auch für das Wohnen
- Rückbau der Stadt von Außen nach Innen
- Betonung der Stadtstrukturen - Lesbarkeit  
Stadtteile/erweiterte Innenstadt
- Stärkung und Ausbau positiver Milieustrukturen  
(z.B. Umfeld Standort Hochschule)
- Auflockerung besteh., sozial tragfähiger Quartiere
- Abbildung historischer Strukturtypen (Gründerzeit,  
Siedlung Törten)
- Schaffung von Vielfalt an Strukturtypen -  
Mehrfamilienhaus/ Reihenhauses/Einfamilienhaus  
in verschiedenen Dichten (Stadt, Stadtteile)
- Entwicklung von Grünstrukturen -  
Stadt im Gartenreich
- Verringerung der Wohndichten in immissions-  
belasteten Lagen

Siehe auch die Ausführungen zur IBA  
2010 in Dessau im Kap. 1.1.1.

Für die Stadt Dessau bedeutet dies, in ihrer vorbereitenden Bauleitplanung **gegenüber dem Stand des Jahres 2000 die Wohnbauflächen-Darstellungen deutlich zurückzunehmen**. Lediglich für einen "Verfügungsfonds" wird noch eine neue Wohnbaufläche im FNP dargestellt. Zu beachten ist, dass auch von den Mischbauflächen die Hälfte für Wohnzwecke reserviert ist.

## 4 Der FNP 2003

Zu der rechts angegebenen Zahl von mindestens 6.900 Wohnungen kommt gemäß STEK noch einmal eine Dispositionsmasse von 4.800 Wohnungen, deren Zukunft regelmäßig überprüft werden muss.

> Diese neue Wohnbaufläche wird als Sicherheitsreserve angesehen, weil auf die vorhandenen/dargestellten Wohnbauflächen i.d.R. nicht kurzfristig zugegriffen werden kann (vgl. "Große Lobenbreite" S. 95).

> Die Rücknahme von wenigstens 6.900 Wohnungen vom Markt macht sich im FNP flächenmäßig direkt nicht bemerkbar, weil hier das Instrument der **Umstrukturierung** vorhandener Wohn- und Mischbauflächen genutzt werden soll. Im Zuge dieser Umstrukturierung werden Wohneinheiten auf dicht bebauten Flächen zurückgebaut (Plattenbaugebiete erreichten teilweise über 100 WE/ha), um so die Wohnqualität zu verbessern. Die umzustrukturierenden Flächen haben einen Flächenanteil von 70,5 ha Wohn- u. 67,6 ha M-Flächen. Sie sind im FNP gesondert gekennzeichnet.

Die folgende Tab. legt die angestrebte Reduzierung der Wohnungsanzahl, der Wohnungsdichte und der Bauflächen für die Wohnnutzung innerhalb der umzustrukturierenden Wohn- und Mischbauflächen dar.

Reduzierung der Wohnungen innerhalb der umzustrukturierenden Wohn- und gemischten Bauflächen									
Standort	Teilbereich (TB) 1)	Fläche (ha)	Art d. Nutz.	Bestand 2000		Ziel 2010		Diff. (Reduz.) WE	
				WE 2)	WE/ha 3)	WE	WE/ha		
Amalienstraße West	12	6,4	M	319	50	32	5	-287	
	21/22	10,6	M	277	26	53	5	-224	
	<b>gesamt</b>	<b>17,0</b>		<b>596</b>		<b>85</b>		<b>-511</b>	
Heidestraße Nord	1	28,2	W	2.397	85	282	10	-2.115	
	11	12,0	M	660	55	240	20	-420	
	16	2,3	M	160	69	12	5	-148	
	17	2,3	M	140	62	11	5	-129	
<b>gesamt</b>		<b>44,8</b>		<b>3.357</b>		<b>545</b>		<b>-2.812</b>	
Augustenstraße Eysenbeckstraße	13	8,5	M	475	56	381	45	-94	
	18	4,1	M	102	25	21	5	-81	
	<b>gesamt</b>		<b>12,6</b>	<b>577</b>		<b>402</b>		<b>-175</b>	
Österreichviertel / Südstraße	2/9	17,4	W	1.374	79	666	42	-708	
	19	5,6	M	831	79	236	42	-595	
	20	4,9	M	894	79	206	42	-688	
	<b>gesamt</b>		<b>27,9</b>	<b>3.099</b>		<b>1.108</b>		<b>-1.991</b>	
Kreuzbergstr. Rodebilleviertel	<b>5/8</b>	<b>10,4</b>	<b>W</b>	<b>1.243</b>	<b>119</b>	<b>627</b>	<b>60</b>	<b>-616</b>	
	6	3,4	W	325	95	247	72	-78	
	7	8,0	W	672	84	501	63	-171	
	14	6,4	M	148	23	76	12	-72	
	15	1,9	M	200	103	0	0	-200	
<b>gesamt</b>		<b>19,7</b>	<b>1.345</b>		<b>824</b>		<b>-521</b>		
Elballee	<b>gesamt</b>	<b>3/4</b>	<b>3,1</b>	<b>W</b>	<b>90</b>	<b>29</b>	<b>55</b>	<b>18</b>	<b>-35</b>
Ebertallee	<b>gesamt</b>	<b>10</b>	<b>2,6</b>	<b>M</b>	<b>262</b>	<b>100</b>	<b>13</b>	<b>15</b>	<b>-249</b>
WE gesamt				10.569		3.659		-6.910	
W-Flächen ges.:		70,5							
M-Flächen ges.:		67,6							
umzustrukt.Fläche ges.:		138,1							
Durchschnittl. WE /ha :					76,5		26,5		

1) Siehe Themenkarte im Anhang: "Umzustrukturierende Bauflächen im Rahmen des Stadtumbaus"

2) Teilweise Ermittlung durch Rückschluss aus vorhandener Wohnungsdichte (WE/ha)

3) Teilweise Ermittlung durch Rückschluss aus Zielzahl an WE bzw. an Eigenheimen

Im FNP- Entwurf mit Stand März 2000 waren insgesamt 1.330 ha Wohnbauflächen dargestellt. Aufgrund der neuen Entwicklungen wurden **mit dem vorliegenden Entwurf die Wohnbauflächen um über 265 ha reduziert** (sh. Tabelle).

**4**  
**Der FNP 2003**

Gestrichen wurden beispielsweise sämtliche Planungen, die in Konflikt mit bestehenden Schutzgebietsausweisungen standen (FFH, Biosphärenreservat, LSG).

Gestrichen wurden vor dem Hintergrund des Hochwassers im August 2002 auch alle Bauflächen in direkter Nachbarschaft zu Überschwemmungsbereichen.

Teilweise wurden auch bisherige Wohnbauflächen in Mischbauflächen umgewandelt - z.B. in den dörflich geprägten Stadtteilen. Desweiteren wurden innerhalb der

Wohn- und Mischbauflächen Differenzierungen vorgenommen und größere Hausgartenflächen als Grünflächen dargestellt. Damit soll den historisch gewachsenen Dorfstrukturen Rechnung getragen werden (z.B. der Dorfgarten in Großkühnau oder Hausgärten in Törten).

Trotz der negativen demografischen Entwicklungen muss gemäß den o.g. städtebauliche Prinzipien in der Dessauer Innenstadt die bestehende Wohnfunktion gesichert werden. Ebenso ist durch Ausbau bzw. Sicherung der Handels- und Dienstleistungsfunktionen die oberzentrale Funktion Dessaus zu stärken. Es bietet sich deshalb an, hier großzügig Mischbauflächen auszuweisen, weil dadurch die Zentrumsfunktionen insgesamt gestärkt und gleichzeitig eine zukünftige Ausweitung/Verlagerung dieser Funktionen auf angrenzende Wohnbauflächen verhindert werden kann.

Die zu Wohnbauflächen entwickelten Standorte "Kirschberg", "Große Loos", "Am Elbpavillon" und "Kornhausstraße" in Ziebigk, ferner die Standorte "Waldsiedlung" und "Hirtenhau"/

Darstell. Wohnbauflächen im FNP	ca. ha
Ausgangsstand 2000	1330
Endfassung 2003	1063
= Reduktion um bisher dargestellte Wohnbauflächen von ha:	-267
<b>Davon entfallen:</b>	
<b>a)</b> auf die umzustrukturierenden Wohnbauflächen im Rahmen des Stadtumbaus	-70,5
<b>b)</b> auf den Wegfall von Wohnbauflächen durch Änderung der Darstellungsart in landwirtschaftliche Nutzfläche bzw. Fläche für Wald	-64
Törten – Ergänzung Hagenbreite	1,1
Mildensee – Ergänzung Lange Fichten	1,2
Waldersee – Arrondierung östl. Ortsrand	2,5
Ziebigk – Große Kienheide	6,8
Großkühnau – Dorfgarten	5
Großkühnau – Kleinkühnauer Straße	5
Großkühnau – Eiskeller	5
Kleinkühnau – Elsholz	0,8
Kleinkühnau – Große Lobenbreit (Reduzierung um 12 ha Wohnbaufläche auf ca. 8,2 ha)	12
Alten – Altener Damm	8
Kochstedt – Kleinbahnstraße	6
Kochstedt – Forellenweg	0,8
Mosigkau – Knobelsdorffallee	2,5
Mosigkau – Am Rößling	7
<b>c)</b> auf den Wegfall von Wohnbauflächen durch Darstellungsänderung in Grünflächen (Hausgärten und äcker in Waldersee, Mildensee, Törten, Kochstedt, Mosigkau und Großkühnau)	-11
<b>d)</b> durch Darstellungsänderung in <u>gemischte Bauflächen in der Inneren Stadt</u> (Teile von Innerstädtisch Nord, Innerstädt. Mitte, Innerstädt. Süd u. Süd), in <u>Sonderbauflächen</u> (nahe dem Hochschulcampus) und in <u>Flächen für Gemeinbedarf</u> (Sportstätten, Kleiner und Großer Markt, Anh. Theater)	-85
<b>e)</b> durch Darstellungsänderung in gemischte Bauflächen in der Äußeren Stadt (historische Dorfkern)	-37

## 4 Der FNP 2003

"Winklerstraße" in Kochstedt sowie "Neuenhofenweg" in Alten und "Dellnauer Acker" in Mildensee haben derzeit einen Auslastungsgrad von durchschnittlich 68 % (vgl. Tab.).

Tab: Auslastungsgrad bzw. Reserven innerhalb der entwickelten Eigenheimstandorte

Standort	Verfahren	Akt. Planung	Auslastung		Reserven	
		(WE)	WE	%	WE	%
Ziebigk, Kirschberg	rechtswirksamer B-Plan	109	74 =	67,9%	35 =	32,1%
Ziebigk, Große Loos	§33 Abs. 1 BauGB	151	136 =	90,1%	15 =	9,9%
Ziebigk, Elbpavillon	rechtswirks. B-Plan 1.Änd.	69	15 =	21,7%	54 =	78,3%
Ziebigk, Kornhausstraße	§33 Abs. 2 BauGB	76	76 =	100,0%	0 =	0,0%
Zoberberg BPlan 115	rechtswirksamer B-Plan; 1. Änd.	48	0	0,0%	48	100,0%
Kochstedt, Waldsiedlung	teilw. rechts-wirks. B-Plan, teilw. §33 Abs. 2 BauGB	597	501 =	83,9%	96 =	16,1%
Kochstedt, Hirtenhau und Winklerstraße	§33 Abs. 1 BauGB	337	247 =	73,3%	90 =	26,7%
Alten, Neuenhofenweg	§33 Abs. 1 BauGB	118	27 =	22,9%	91 =	77,1%
Waldersee-Rotdornweg	Aufst.beschl.; §33 Abs. 1 BauGB	25	0	0,0%	25	100,0%
Mildensee, Dellnauer Acker	1. Änd. §33 Abs. 1 BauGB	81	26 =	32,1%	55 =	67,9%
Törten-Hagenbreite	§33 Abs. 1 BauGB	34	34	100,0%	0	0,0%
Kleutsch, An der Teiche (Schäferbreite)	rechtswirksamer B-Plan	55	20 =	36,4%	35 =	63,6%
<b>Gesamt</b>		<b>1.700</b>	<b>1.156 =</b>	<b>68,0%</b>	<b>544 =</b>	<b>32,0%</b>

Die Stadt Dessau unternimmt große Anstrengungen, der gegenwärtigen degressiven Einwohnerentwicklung erfolgreich entgegenzuwirken. Das bedeutet, im Rahmen ihrer Möglichkeiten und in ihrer Eigenschaft als Oberzentrum die Attraktivität der Stadt zu steigern und entsprechende oberzentrale Funktionen an sich zu binden. Unabdingbar ist dabei auch die Vorhaltung von Bauflächenreserven in angemessenem Umfang, um diese im Bedarfsfall zügig aktivieren zu können (perspektivische Planung).

Gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen - Anhalt vom 23. 08. 1999 sind in Zentralen Orten entsprechend ihrer Funktion für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender unausgelasteter Standorte Flächen auch für den Wohnungsbau schwerpunktmäßig bereitzustellen.

Die einzige vorgesehene zukünftige Siedlungserweiterung beim Wohnungsbau auf einer bisher nicht bebauten Fläche liegt in Kleinkühnau (Große Lobenbreite). Die Fläche war im FNP-Entwurf 2000 noch mit einer Größe von 27 ha dargestellt. Jetzt wurde aufgrund der degressiven Einwohnerentwicklung die Fläche auf rund 8,3 ha reduziert. Der durch die Stadt selbst für die Entwicklung ursprünglich vorgesehene Teilbereich von ca. 8 ha wurde komplett gestrichen.

Der **Standort "Große Lobenbreite"** soll auf einer Fläche von etwa 8,3 ha als Vorhaltefläche für eine Wohnnutzung in Form einer behutsam durchzuführenden siedlungsstrukturellen Erweiterung des Äußeren Stadtteiles Kleinkühnau ent-



wickelt werden, um vor allem individuellen Ansprüchen und Wünschen unterschiedlichster Art auch hinsichtlich der Grundstückszuschnitte für den gehobenen Bedarf Genüge zu tun. Die Schaffung von Möglichkeiten zur Deckung individueller gehobener Wohnbedarfe ergibt sich aus dem erforderlichen Angebot an Siedlungsflächen für ein Oberzentrum. Für die Entwicklung eines Wohnstandortes gerade auf der "Großen Lobenbreite" in Kleinkühnau sprechen neben der Kompensation des o. a. Flächendefizits und der Deckung individuellen und höheren Wohndedarfs im Vergleich zu anderen früher diskutierten Standorten wie z.B. Rößlingbreite in Mosigkau, Altener Damm oder Abrundungsflächen Waldersee folgende Gesichtspunkte:

- die Möglichkeit zur zügigen Aktivierung der Flächen im Bedarfsfalle (bei den innerstädtischen Stadtbauereichen ist dies derzeit nicht möglich, Baulücken sind i.d.R. nicht kurzfristig verfügbar)
- die vorhandenen infrastrukturellen Anbindungen und Einrichtungen
- die räumliche Nähe zur Innenstadt und zum in der Entwicklung befindlichen Industrie- und Gewerbegebiet auf dem Gelände des Verkehrslandeplatzes und die damit verbundene günstige verkehrs- und medientechnische Erschließung
- das gegenüber möglichen Alternativstandorten relativ geringe Konfliktpotential beispielsweise mit naturschutz-fachlichen sowie naturschutz- und denkmalrechtlichen Belangen

Andere potenzielle Wohnbaustandorte (z.B. Rößlingbreite/Mosigkau, Altener Damm, Arrondierungsflächen in verschiedenen Außenstadtteilen) sind mit erheblich mehr Problemen hinsichtlich städtebaulicher, naturschutzfachlicher sowie naturschutz- und denkmalrechtlicher Belange behaftet.

Neue Bauentwicklungen sollen sich durch Art und Maß der baulichen Nutzung harmonisch in die bestehende Siedlungs- und Landschaftsstruktur einfügen. Besondere Bedeutung kommt hierbei der situationsgerechten Ortsrandgestaltung und der Sicherung/Neugestaltung von Grünflächen innerhalb der Baugebiete zu. Der FNP stellt die erforderlichen Maßnahmen dar, soweit das maßstabsbedingt möglich ist.

Eine Bewertung der neuen Baufläche "Große Lobenbreite" aus landschaftsplanerischer Sicht erfolgt im Kap. 4.4.1.4 - Eingriffsbeschreibungen.

4

Der FNP 2003

> Von den **Splittersiedlungen** im Außenbereich werden im FNP die Gebiete "Hagenbreite" (Törten) und "Lange Fichten" (Mildensee) als Wohnbauflächen dargestellt. Sie haben sich in den letzten Jahrzehnten durch gewollte Erweiterung zu im Zusammenhang bebauten Ortsteilen entwickelt und es sind -zumindest optisch- Beziehungen zum benachbarten im Zusammenhang bebauten Ortsteil entstanden (Hagenbreite).

Bei den übrigen Splittersiedlungen fehlen die siedlungsstrukturellen Eigenschaften eines im Zusammenhang bebauten, gewachsenen Ortsteils wie z.B. ein gewisses "Gewicht" nach Anzahl der Gebäude oder Ausdruck eines organischen Siedlungsgefüges. Sie sollen nicht weiter entwickelt werden (genießen aber Bestandsschutz) und sind deshalb im FNP entsprechend der angrenzenden Nutzung dargestellt (i.d.R. Fläche für die Landwirtschaft oder Wald). Dies gilt für die Gebiete Bergens Busch, Dietrichshain, Neuer Acker, Helle Eichen, Schwarzer Stamm, Am Eiskeller, Im Ziethetal und An der Hohen Straße.

> Die **Gemeinbedarfsnutzungen** sind im Plan mit den entsprechenden Signets belegt. Notwendige bauliche Erweiterungen der jeweiligen Einrichtungen können auf den vorhandenen Flächen oder auch auf geeigneten Mischbauflächen erfolgen. Die Darstellung besonderer Gemeinbedarfsflächen erfolgt im FNP

- für den Bereich Rathaus/Marienkirche/Johannbau, um das "Herz" der Stadt hervorzuheben
- für den Bereich des Hauses "Robert Koch" vom St.-Joseph-Krankenhaus, um dem BPlan dieses Gebiets zu entsprechen (BPlan 104 A).

Der B- Plan begründet diese Festsetzung mit der zwingend erforderlichen Bestandssicherung der vorhandenen gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtung, deren Umgebung überwiegend gewerblich geprägt ist.

> In Kap. 3.4.2 wird hinsichtlich der **Entwicklung von gewerblichen Bauflächen** entsprechend der Funktion Dessaus als Oberzentrum das primäre Ziel der Stadt begründet, vorhandene Arbeitsplätze zu sichern und die Entstehung neuer zu unterstützen. Der Bereitstellung bzw. Vorhaltung von geeigneten Flächen kommt gerade in der vorbereitenden Bauleitplanung große Bedeutung zu, weil sich im Bereich Gewerbe die Nachfrage wesentlich variabler und in kürzeren Zeitintervallen entwickelt als z.B. im Bereich Wohnen.

Im FNP 2003 werden deshalb ca. 615 ha Gewerbliche Bauflächen dargestellt. Hier muss aber darauf hingewiesen werden, dass rund 60 % der Flächen aus dem Bestand kom-

men. Dazu gehören auch sämtliche vorhandenen industriellen Brachflächen. Diese sind zum größeren Teil bereits einer Wiedernutzung zugeführt worden.

Die verbleibenden Potentiale im Bestand sind oftmals kleinteilig parzelliert (vgl. Tab. S. 61, Belegungsstand, Spalte "noch frei" in Kap. 3.4.2). Darüber hinaus sind diese Flächen aufgrund ihrer Lage häufig auf bestimmte Nutzungsarten bzw. Nutzertypen spezifiziert. Neben diesen beiden Aspekten erschweren auch Eigentumsverhältnisse und/oder nicht nutzbarer vorhandener Gebäudebestand sowie teilweise Altlastenfragen die Entwicklung und Wiedernutzung. Weitere Neuansiedlungen sind hier also nur noch mit Abstrichen möglich.

Um den begonnenen Prozeß der erfolgreichen Wiederansiedlung von Betrieben -d.h. Schaffung von Arbeitsplätzen, Belegung der Binnennachfrage, Revitalisierung der Innenstadt und Sicherung der zentralörtlichen Funktion- fortzuführen, ist mit erheblicher finanzieller Unterstützung durch Bund, Land und EU auf der Konversionsfläche um den Verkehrslandeplatz eine günstig zu erschließende Gewerbefläche mit großen zusammenhängenden Teilflächen entwickelt worden (frühere Junkers-Flugzeugwerke am ehemaligen Junkers-Werkflugplatz). Hier wird vor allen Dingen die Ansiedlung von leistungsfähigen Branchen mit zentralörtlicher Bedeutung vorbereitet, die Magnetwirkung auf andere Unternehmen entwickeln sollen. Die in den letzten Jahren über verschiedene BPläne rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiete im Bereich des Flugplatzes nehmen eine (Brutto-) Fläche von rund 153 ha ein. Etwa 140 ha davon sind derzeit noch nicht genutzt. Der Flugplatz nimmt im FNP und der Herleitung von Gewerbeflächen eine Sonderstellung ein, auf die in Kap. 3.4.2 näher eingegangen wurde.

Im FNP 2003 werden 462 ha "G"-Bauflächen sowie 477 ha "M"- und 122 ha "SO"-Bauflächen (davon sind jeweils 50% = 300 ha "arbeitsplatzrelevante" Flächen) gewidmet, die in der Summe ein Flächenangebot von 762 ha darstellen. Hinzu kommen als nicht anzurechnender "Sonderposten" rund 153 ha gewerbliche Bauflächen Flugplatz.

Nach den Ermittlungen zum rechnerischen Bedarf bei den G-Flächen (Kap. 3.4.2) sind derzeit noch rund 102 ha frei (ohne Flugplatz, sh. Tab. S. 61). Diese liegen weit überwiegend auf alten Gewerbeflächen. Innerhalb dieser Flächen soll der rechnerische Fehlbedarf, der allerdings auf Grund prognostischer Generalisierungen als unerheblich einzustufen ist, auf absehbare Zeit befriedigt werden.

### Hinweis zur Klimafunktion des Bereichs Flugplatz

Die großräumige Luftleitfunktion (sh. Kap. 3.1.4 Klima) wird durch die beabsichtigte Nutzung kaum beeinträchtigt, da nach heutigem Erkenntnisstand nicht vorgesehen ist, die Start- und Landebahn des jetzigen Verkehrslandeplatzes zu überbauen. Die ansonsten eintretenden sogenannten Um- und Überströmungseffekte der Bebauung werden die Durchlüftung der unmittelbar angrenzenden Stadtbereiche leicht verbessern.

4

**Der FNP 2003**

**Tab. Flächenwidmung "G+M+SO" im FNP 2003 für den Zielhorizont 2010**

Kategorien	Anzahl	
∑ Flächenbedarf für Gewerbl./Industriearb. plätzen (sh. Tab. S. 59)	ha	639
∑ Flächenbedarf für tertiären Arbeitsplätzen (sh. Tab. S. 59)	ha	169
<b>= Summe angemessene Bauflächen für Arbeitsplätze (G/M/SO)</b>	<b>ha</b>	<b>808</b>
Gewerbl. Bauflächen brutto im FNP-2003 - ohne G-Flächen Flugplatz (153 ha) + relevante Mischbauflächen (477 ha zu 50%) + SO (122 zu 50%)	ha	462
<b>= ∑ arb.platzrelevante G + M + SO Bauflächen im FNP 2003 (ohne Flugplatz)</b>	<b>ha</b>	<b>762</b>
+ Sonderkontingent gewerbl. Bauflächenentwicklung Flugplatz	ha	153

Beispiele für Lückenschließungen (Lücken meist kriegsbedingt entstanden):

- Fürst-Leopold-Carré
- Rathaus-Center
- Rathäuserweiterung
- Lückenschließungen in Innen- und Außenstadtbereichen

Das gegenüber dem "Bedarf" abweichende, zugunsten des tertiären Bereichs verschobene "Angebotsprofil" der Flächen entspricht perspektivisch dem Trend der Arbeitsmarktentwicklung.

Die in nebenstehender Tabelle zusammengefasste **Flächenbilanz "G+M+SO" für den FNP 2003 ist ausgeglichen**: Einem Bedarf von 808 ha stehen gewerbliche Bauflächen von 762 ha gegenüber (jeweils ohne Flugplatz-Flächen).

• **Entwicklung von Brachen oder vom Brachfallen bedrohter Flächen**

> Durch die Aufgabe des Kasernengeländes in Kochstedt für eine weitere militärische Nutzung konnten auf dem Gelände etwa 66 ha Fläche (Bruttobauland) einer Wohnnutzung zugeführt werden (BPläne z.T. rechtswirksam).

> Am früheren Junkers-Werkflugplatz, am Standort der 1947 demontierten Flugzeugwerke, wird die Ansiedlung zentralörtlich bedingter Industrie und Gewerbe auf einer Fläche von 153 ha vorbereitet.

- > Weitere Beispiele sind:
- Gewerbegebiet Dessau-Mitte
  - Waggonbau-Industriepark
  - Gelände zwischen Hauptbahnhof und Bauhausgebäude mit Hochschule Anhalt und Arbeitsamt
  - Ehemalige "Gärungschemie": DVV - Stadtwerke
  - ehem. Schlachthofgelände
  - "Gasviertel": nördl. Bereich als Standort des UBA
  - Jonitzer Mühle: Umgestaltung und Nutzungskonzeption im Rahmen des Teilraumkonzeptes Dessau-Wörlitzer-Gartenreich.

• **Nachverdichtung durch Lückenschließung**

Die Stadt Dessau verfolgt im Sinne des § 1a BauGB den sparsamen Umgang mit dem nicht vermehrbaren Naturgut Boden. Um den Landschaftsverbrauch durch Bebauung zu minimieren, aber auch zur Wiederherstellung geordneter baulich-räumlicher Strukturen, sollen nach Möglichkeit auch Baulücken innerhalb derzeitiger Siedlungsflächen geschlossen werden. Hierbei darf aber nicht übersehen werden, dass diese Flächen nur schwer mobilisierbar sind, weil die Grundstücks-eigner oft andere Interessen verfolgen.

Größere Hausgartenflächen innerhalb von Wohn- und Mischbauflächen, die als klassisches Nachverdichtungspotenzial einzustufen sind, werden angesichts der derzeitigen Entwicklung als Grünflächen dargestellt.

• **Kulturelle Infrastruktur**

Defizite innerhalb der kulturellen Infrastruktur ergeben sich insbesondere aus der kostenträchtigen Konzentration auf ein ständiges hochkulturelles Angebot. Damit erfüllt die Stadt ihre Funktion als Oberzentrum und leistet darüber hinaus ihren Beitrag von überregionaler Ausstrahlungskraft. Gemeinsam mit der Lutherstadt Wittenberg strebt Dessau die Bewerbung als "Kulturhauptstadt Europas" für das Jahr 2010 an.

• **Soziale Infrastruktur**

Die Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen des Ge-sundheitswesens wird bei den privaten Anbietern noch zu-nehmen. Öffentliche Gesundheits-Einrichtungen sind in aus-reichendem Maße vorhanden, sie sollen durch Neubauten, bauliche Ergänzungen, Neuordnungen und Umstrukturierun-gen in ihren Funktionen optimiert werden.

Nach Anpassung und Neuordnung aufgrund des Geburten-rückganges der letzten Jahre hat sich die Zahl Kindergarten- und -krippenplätze stabilisiert. Sie stehen in ausreichendem Maße zur Verfügung. Eine weiterer Geburtenrückgang ist nicht auszuschließen; die dann frei werdenden Räume sollen möglichst weiter für soziale Zwecke genutzt werden.

In der Dessauer Spielraumkonzeption sind mehrere Standor-te für Spielbereiche vorgesehen, hiervon sind die in der ne-benstehenden Tabelle aufgeführten Bereiche als zentrale Standorte eingestuft.

Als Neuanlagen können Kinderspielplätze im Rahmen der Wohn-Neubautätigkeit erforderlich werden.

Bei den vorhandenen Einrichtungen für alte Menschen wer-den Erweiterungen in allen Bereichen der Betreuung, Pflege und Freizeitgestaltung notwendig. Dies kann im Bestand durch Umnutzung und Neuordnung vorhandener öffentlicher Einrichtungen bzw. den verfügbaren Flächenausweisungen abgedeckt werden.

Weiterer Bedarf besonders an Altenpflegeheimen steht in den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung -besonders in den Stadtteilen Kochstedt, Alten/Zoberberg- zu erwarten.

Das Flächenangebot bei Kernsportstätten und Spielanlagen in Dessau entspricht der Nachfrage, lediglich ihre Ausstat-tungs-Standards müssen im Laufe der Jahre verbessert bzw. den geänderten sportlichen Ansprüchen angepaßt werden. Defizite bestehen beim Angebot an Tennisplätzen, Motor-sportanlagen und Sondersportanlagen wie Golf, Reiten (Plät-ze und Wege), Skateboard. Die Defizite im Hallenbadbereich

Zentrale Spielbereiche			
Stadtteil	Bezeichnung	vorhanden	Plan bzw. Erweiter.
Innenst. Nord	Schillerpark Friederikenpl.	xx	x
Innenst. Mitte	Stadtpark W.	xx	
	Rondell Akazienw.	x	
Innenst. Süd	Pollingpark	x	
Süd			
Haideburg	Schenkenbusch	x	
Törten			
Mildensee	Breitscheidstr.	x	
Waldersee	Neue Schule		x
Ziebigk	Elballee	x	
Siedlung			
Großkühnau	Förstersumpf	x	
Kleinkühnau			
West			
Alten			
Kochstedt	Waldsiedlung		x
Mosigkau	Wäldchen	x	x
Zoberberg	Zoberberg	x	x
Kleutsch	Dorfplatz		x
Sollnitz	Am See		x

4

Der FNP 2003

sollen durch die Modernisierung der vorhandenen beiden Hallenbäder abgedeckt werden (URBAN-II Fördermittel für die denkmalgerechte Umgestaltung der Stadtschwimmhalle).

Auf den Sportstättenleitplan der Stadt Dessau als Basis für Planungen im Sportbereich wird hingewiesen.

Standorte für Gesundheits-Einrichtungen sind in ausreichendem Maße vorhanden. Als Maßnahmen zur Neuordnung und Umstrukturierung sind

teilweise fertiggestellt:

- Neubau des Städt. Klinikums in Dessau-Alten, dabei Zusammenfassung der bish. 5 Einzelstandorte im Stadtgebiet.

fertiggestellt:

- Neubau für den zentralen Blutspendedienst für Sachsen-Anhalt, Niedersachsen, Bremen und Oldenburg am Altener Damm.
- Neubau eines Dialysezentrums am Wohngebiet Zoberberg.
- St. Josef-Krankenhauses: Das Haus Teichstr. 66 ist in eine Tagesklinik mit Ambulanz, das Haus Robert Koch (Köthener Str.) in einen stationären Bereich umgewandelt worden.

• **Sonderbauflächen**

Die folgenden Bauflächen werden als Sonderbauflächen dargestellt, weil sie sich sowohl in ihrer bereits bestehenden als auch in ihrer zu entwickelnden Nutzungsart wesentlich von den Wohnbau-, den gemischten und den gewerblichen Bauflächen unterscheiden.

Die Arbeiten zum Neubau des Umweltbundesamtes sind in vollem Gange. Geeignete Flächen sind im Gasviertel gefunden worden, hier wurden im notwendigen Umfang Sonderbauflächen reserviert. Die Sonderbaufläche der Bundeswehr beiderseits der Junkersstraße (Hugo-Junkers-Kaserne) soll zunächst gesichert werden. Die Verlegung des Bataillons nach Havelberg ist geplant. Längerfristig sind daher Überlegungen zu einer Umnutzung des teilweise denkmalgeschützten Bereiches anzustellen.

Die Geburten-, Frauen- und Hautklinik Kühnauer Straße wird in Kürze in das städtische Klinikum in Alten verlegt. Die Gebäude der Geburtenklinik an der Kühnauer Straße werden zukünftig als Technologie- und Gründerzentrum dienen.

Tendenziell ist eine gewerbliche und/oder gemischte Nutzung denkbar. Der nordöstliche Teil der Fläche eignet sich als Messe- und Festplatz und konnte für diesen Zweck ins Eigentum der Stadt übernommen werden. Dieser Bereich wird als Sonderbaufläche "Festplatz" gewidmet.

Von den im FNP dargestellten Sonderbauflächen sind Flächen mit der Zweckbestimmung Klinik, Sport und Erholung, Bildung und Forschung, Bund, Festplatz, Hafen, Sport/Jacht-

hafen, Handel sowie Hotel mit Symbolen gekennzeichnet.

Die meisten der dargestellten Sonderbauflächen entsprechen entweder der bestehenden und weiter zu betreibenden oder der aus dem Bestand zu entwickelnden beabsichtigten Zweckbestimmung. Dazu zählen u.a.: Bundeswehr Junkersstraße, Städtisches Klinikum in Alten, Behördenzentrum Kühnauer Str. (Regierungspräsidium, Polizei, Technikmuseum), Umweltbundesamt, Fachhochschule, Anhaltische Diakonissenanstalt.

Die Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Handel sowohl im Gewerbegebiet Dessau-West (Junkers Gewerbe-park) als auch im Gewerbegebiet Dessau-Ost (Mildensee) sind auf der Grundlage der entsprechenden genehmigten Bbauungspläne in den FNP übernommen worden.

Besonders dargestellt wurden die SO-Bauflächen Wall-witz- und Leopoldshafen, die von ihrer Zweckbestimmung her nur einen geringen Versiegelungsgrad aufweisen, folglich also durch einen vergleichsweise hohen Grünanteil geprägt sind. Diese Flächen dienen dem Sport und der Erholung.

Im äußersten Südwesten des Stadtgebiets ist nachrichtlich eine Sonderbaufläche "Windenergie" dargestellt (Reg. Ent-wickl.programm Dessau, Ergänzung v. März 1998). Sie ge-hört zum Windpark "Quellendorf/Libbesdorf/Mosigkau", der zum größeren Teil auf Quellendorfer Gemarkung liegt. Insge-samt sollen hier 23 Windkraftanlagen entstehen, 4 davon auf Dessauer Stadtgebiet. Weil die Grundnutzung der SO-Fläche "Windkraft" weiterhin die Landwirtschaft sein wird, wurde von der üblichen SO-Darstellung gemäß Planzeichenverordnung abgesehen und nur die Umgrenzung der betreffenden Fläche dargestellt, um die hauptsächliche Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft zu veranschaulichen.

4

Der FNP 2003

## 4.2 Zielebene der Technischen Infrastruktur

Die Belange der technischen Infrastruktur, die für eine wirtschaftliche Entwicklung und für die Funktionsfähigkeit der Siedlungsräume erforderlich ist, werden aus § 1 (5) Ziff. 8 BauGB (sh. S. 86) und dem Kap. 3.9 abgeleitet.

### 4.2.1 FNP-Umsetzung Technische Infrastruktur

Neue flächenwirksame, FNP-relevante Infrastrukturmaßnahmen sind in Dessau nicht erforderlich.

Die zentrale Kläranlage ist saniert und in Betrieb genommen. Erhebliche Anstrengungen sind auch in den nächsten Jahren für die Sanierung und Erneuerung des Kanalnetzes und der Trinkwasserversorgung erforderlich (neue Leitungen).

Im FNP sind neben den Flächen für Versorgungsanlagen auch die Hauptver- und Entsorgungsleitungen von überörtlicher Bedeutung dargestellt. Darauf hinzuweisen ist, dass alle ober- und unterirdischen Leitungen Bestandsschutz genießen und dass bei allen Bau- und Baumpflanzmaßnahmen in ihrem Umfeld die jeweils zuständigen Stellen rechtzeitig eingeschaltet werden müssen.

- **Versorgung mit Energie**

Die Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung Dessaus sind in ausreichendem Maße vorhanden bzw. werden sukzessive auf den notwendigen technischen Stand gebracht. Vorhandene Fernwärme-Versorgungssysteme sollen erhalten und ausgebaut werden. In diesen Kontext fällt die Nutzung eines Teils der Industriebrache "Gärungschemie" durch die Stadtwerke und der Ausbau des ehemaligen Kesselhauses vom Schlachthof zum Heizkraftwerk Ost.

Eine Verlagerung des Umspannwerkes am Altener Damm ist langfristig notwendig, da der bisherige Standort aufgrund des zu geringen Abstandes zum Neubau des Städtischen Klinikums ungeeignet ist. Im Rahmen einer von den DVV-Stadtwerken in Auftrag gegebenen Studie sind im Hinblick auf die Entwicklung des Umspannwerkes Dessau- Alten umfangreiche Untersuchungen einschließlich Zustandsanalyse und Netzberechnungen durchgeführt worden. Das Ergebnis dieser Studie sagt aus, dass im Falle eines Neubaus vom Umspannwerk die Fläche zwischen derzeitigem Standort und dem neu angelegten Parkplatz des Städtischen Klinikums - nördlich der Randstraße Alten - völlig ausreichend ist. Die betreffende Fläche ist im FNP entsprechend dargestellt



Beim Energieträger Wasser wird neben der bereits arbeitenden kleinen Anlage im Bereich Jonitzer Mühle (Schauanlage) ein weiterer Standort am Muldewehr Ludwigshafener Straße diskutiert.

Im Sinne der Agenda 21 werden Möglichkeiten zum schonenderen Umgang mit Energieressourcen gesucht. Dementsprechend wird in Übereinstimmung mit der "Ergänzung des Regionalen Entwicklungsprogrammes für den Regierungsbezirk Dessau um textliche und zeichnerische Festlegungen zur Nutzung der Windenergie" (Stand 3/98) ein Eignungsgebiet für Windenergie-Anlagen dargestellt. Im Kap. 4.1.1, Sonderbauflächen -SO "Windenergie" können weitere Informationen nachgelesen werden.

Der seit geraumer Zeit arbeitende "Energietisch" verfolgt als Ziele:

- Suche nach alternativen Energie-Ressourcen
- Förderung von Niedrigenergiehäusern
- Bürgerberatung (Beratungszentrum)
- Zusammenarbeit mit der Energieagentur Sachsen-Anhalt - Standortsuche für Blockheizkraftwerke.

Die Nutzung der städtischen Hausmülldeponie läuft zum Jahr 2005 aus, weil ab diesem Zeitpunkt eine Müll-Ablagerung ohne Vorbehandlung nicht mehr möglich ist (TA Siedlungsabfall). Der Abfallzweckverband "Anhalt-Mitte", dem der Landkreis Köthen sowie die kreisfreie Stadt Dessau angehören, wird die notwendigen Leistungen der Abfall-Vorbehandlung öffentlich ausschreiben. Es ist davon auszugehen, dass ab diesem Zeitpunkt die Abfälle das Entsorgungsgebiet Dessau verlassen werden. Im Rahmen der notwendigen Untersuchungen zur zukünftigen Nutzung der Deponiefläche soll auch die Nutzung als Müllverladeplatz, -umschlagplatz geprüft werden.

### • **Aufschüttungen / Abgrabungen**

Sollnitz: Im "Baufeld II, Teilfeld Ost" beim Baggersee nördlich Sollnitz wurden Kiese und Kiessande gewonnen, am Baufeld I erfolgte eine Ergänzung der Flächen um 0,8 ha. Die Abbau-berechtigung dafür liegt vor (Bergwerkseigentum Nr. 20/90, Bergamt Halle).

Bezüglich des geplanten Kiessand-Abbaus in Sollnitz, Bau-feld II, "Teilfeld West" wird auf Kap. 4.5 "Weißflächen" verwiesen.

Mildensee: Für das Gebiet südwestlich des Strandbades "Adria" ist ebenfalls der Abbau von Kiessand vorgesehen. Die verschiedenen Genehmigungs-Verfahren sind positiv abgeschlossen worden, der Abbau ist rechtmäßig.

**4**

**Der FNP 2003**

**4.3 Zielebene Verkehr**

Die aus § 1 (5) Ziff. 8 BauGB abgeleiteten Belange des Verkehrs werden durch die Integration der Verkehrsrahmenplanungen (sh. Kap. 3.6) mit notwendigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen und den Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugebiete berücksichtigt.

• **Integrierte Verkehrskonzeption**

Mit der Integration der Verkehrskonzeption werden sowohl für eine zukünftige Lenkung und Ausgestaltung des Kfz-Verkehrs/Straßenverkehrs als auch für die zukünftige Ausgestaltung des sogenannten Umweltverbundes Empfehlungen / Aussagen getroffen:

Öffentlicher Personennahverkehr, Radverkehr und Fußverkehr spiegeln sich auf Basis der 2. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes Dessau (1999) und der Nahverkehrsplanung wieder.

Im Anhang sind in der Karte "Verkehr" die wichtigsten raumrelevanten Aussagen der Verkehrsentwicklung differenzierter dargestellt als es in der eigentlichen FNP-Planzeichnung möglich ist.

**4.3.1 FNP-Umsetzung Verkehr**

- 2. Fortschreibung Verkehrsentwicklungsplan Dessau:**
- Ertüchtigung des Innenstadtringes durch Erneuerung Elisabethstr., Bitterfelder Str., Wolfgangstr.,
  - Neubau der Bahnhofstraße
  - Neubau der Stadteinfahrt-Nord (PlaFe-Beschluss),
  - Verlängerung Walderseestraße Richtung Ostumgehung
  - Umgestaltung Altener Straße - Askanische Straße bis zur Museumskreuzung zugunsten des ÖPNV,
  - Netzschluß im Verlauf der Ostrandstraße,
  - Fahrradabstellanlagen in Bereichen intensiver Nutzung,
  - Verbesserung der Wegweisungssysteme für den Fahrradverkehr,
  - Netzschlüsse im Radwegenetz zwischen Roßlau und Dessau, Kleinkühnau und der Stadtgrenze, Am Luisium bis zur Stadtgrenze und zwischen Mildensee und Kleutsch,
  - Errichtung einer städtischen Mobilitätszentrale,
  - flächendeckende Parkraumbewirtschaftung,
  - Bau eines Parkhauses in der Teichstraße,
  - Förderung des Anwohnerparkens
  - Neubau der Ortsumgehung Mosigkau,
  - vierstreifiger Ausbau der Bahnhofsbrücke,
  - Schaffung eines Verkehrslenkungssystems auf der Autobahn,
  - Bauliche Maßnahmen zur Unterstützung der T-30-Zonen in Wohngebieten,
  - Rückbau der Askanischen Straße östlich der Museumskreuzung,
  - Verkehrsberuhigung des südl. Abschn. der Heidestraße,
  - Bau einer 2. Muldbrücke,
  - Verkehrsentflechtung auf der Kavallerstraße (Museumskreuzung bis zur Friedrichstraße) bei gleichzeitiger Sicherung der Erreichbarkeit,
  - Ergänzung des Sammelstraßennetzes durch
    - Neubau der verlängerten Karlstr.
    - Neubau der westl. Randstr. im Flugplatzbereich
    - Ausbau der Thomas-Müntzer-Str.
  - Straßenraum-Umgestalt. zur Neuordnung des Parkens

Im einzelnen ergeben sich aus den o.a. integrierten Zielen folgende Umsetzungen in FNP-Darstellungen:

- Die Bahnstrecken der Deutschen Bahn AG und der Dessau-Wörlitzer-Eisenbahn mit den Haltepunkten: Hauptbahnhof, DE-Süd, DE-Alten, DE-Mosigkau und "Adria" sowie "Jonitzer Mühle".
- Die Straßenbahnstrecken Richtung Kreuzbergstraße bzw. Richtung Alten-Zoberberg.
- Das Hauptstraßennetz wird analog zur 2. Fortschreibung des VEP als Konzept für das Jahr 2010 dargestellt. Die Trasse für die Ortsumfahrung Mosigkau, der größte Teil des Verlauf der Ostrandstraße einschl. 2. Muldequerung sowie die Verlängerung der Walderseestraße zwischen der Stadteinfahrt Nord und der Ostumgehung werden derzeit noch im Linienfindungsverfahren diskutiert. Die als "Weißflächen" (vgl. Kap. 4.5) dargestellten Trassen stellen daher nur derzeit angedachte Möglichkeiten dar und nicht den endgültigen Verlauf.
- Die 6-spurig ausgebaute Autobahn A9 einschließlich der Flächen für die Anschluss-

stelle Dessau-Ost sind dargestellt. Desweiteren ist die Autobahnmeisterei westlich dieser Anschlussstelle als Fläche für den überörtlichen Verkehr erfasst.

- Der Bereich des Verkehrslandeplatzes auf dem ehemaligen Flugplatzgelände ist mit einem Symbol gekennzeichnet, die sich hieraus ergebenden Bauhöhenabstufungen der benachbarten Gewerbeflächen sind bei der Bebauungsplanung berücksichtigt. Da die angedachte Verlagerung des Landeplatzes in Richtung Westen noch diskutiert wird, wurde die eventuell zu beanspruchende Fläche als "Weißfläche" (sh. Kap. 4.5) in den FNP 2003 aufgenommen. Das notwendige Raumordnungsverfahren wurde eingeleitet.

- Der Leopoldshafen und der Wallwitzhafen als Sport- und Jachthafen sowie Standort für Wasserschutzbehörden sind über entsprechende Symbole im Plan kenntlich gemacht.

Als weitere Straßenverbindung wird zur Zeit darüber nachgedacht, eine Verbindungsstrasse zwischen der L 134 (Kochstedt-Quellendorf) und der geplanten Ortsumgehung Mosigkau im Zuge der B 185 zu schaffen. Hierzu könnte ein vorhandener Wirtschaftsweg ("Hanfgarten") westlich des ehemaligen Kartoffelschälwerks ausgebaut werden. Die Trasse ist als noch nicht abgestimmte Planung im FNP dargestellt.

Insbesondere beim geplanten Bau von Bundesfernstraßen und Bahntrassen, aber auch bei der Verlagerung des Verkehrslandeplatzes ist auf mögliche Konflikte zwischen Lärmemissionen und schutzbedürftiger Bebauung sowie auf Vorschriften hinsichtlich Anbaurecht (z.B. Bundesfernstraßengesetz, Landeplatz-Fluglärmleitlinie) hinzuweisen.

Im FNP sind im Bereich des Landeplatzes sowie an der Köthener Straße (B 185) in Alten/Zoberberg Bereiche dargestellt, wo "Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" gelten oder vor weiteren Baumaßnahmen zumindest geprüft werden müssen.

#### **4.4 Zielebene Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt**

Nach § 1 (5) BauGB unter Ziff. 7 sind insbesondere zu berücksichtigen: "Gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens, einschl. seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima".

Die unter diesem Abschnitt zusammengefaßten öffentlichen Belange umschreiben das gesamte Spektrum unserer natürlichen Lebensgrundlagen.

4

Der FNP 2003

Soweit sie einen städtebaulichen und bodenrechtlichen Bezug haben, sind diese Belange von der Stadt in ihre Bauleitplanung einzubeziehen. Sie ermöglichen damit eine ökologische und umweltverträgliche Ausgestaltung von Bauleitplanung. Mit dem durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 eingeführten § 1a BauGB werden diese für die Bauleitplanung bedeutsamen umweltschützenden Belange verdeutlicht und es wird klargestellt, dass diese -wie die übrigen Belange des § 1 Abs. 5 BauGB- in die Abwägung einzustellen sind (§ 1a Abs. 2 BauGB). Umweltschutz wird hier neben den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Klimas aufgeführt. Daraus ergibt sich, dass der Begriff auf den technischen Umweltschutz, den Schutz des Menschen und seiner Umwelt vor Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterung, Verunreinigung und Strahlung zielt. Dieser wird durch eine Reihe gesetzlicher Regeln, Verwaltungsvorschriften und technische Regelwerke weiter ausgeführt (z. B: im Bundesimmissionsschutzgesetz, dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm, dem Abfallgesetz, dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Atomgesetz, in der TA Lärm, der DIN 18005 und in der Baunutzungsverordnung). Naturschutz verfolgt das Ziel, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Dazu sollen u.a. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Tier und Pflanzenwelt, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig gesichert werden (§ 1 Abs. BNatSchG). Die einzelnen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus den Naturschutzgesetzen und Waldgesetzen des Bundes und des Landes Sachsen-Anhalt. Sie betreffen Naturparks, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Belange sind, soweit sie einen städtebaulichen Bezug haben, in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. In Dessau wurde städtischerseits sowohl ein Landschaftsrahmenplan wie auch ein Landschaftsplan erarbeitet. Diese Planungen werden soweit als möglich in den Flächennutzungsplan integriert.

Die Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erfordert den Schutz der Oberflächengewässer, des Grundwassers und damit der Trinkwasser-Ressourcen vor Verschmutzung, die Regelung des Hochwasserabflusses unter größtmöglichem Erhalt von Retentionsräumen zur Verminderung der Abflussmengen und die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung.

Der Boden soll in seiner Leistungsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen verhindert, vorhandene Schäden nach Möglichkeit beseitigt werden. Er ist vor der Verschmutzung durch Schadstoffe aller Art und Herkunft (Industrie, Verkehr, Abfallbeseitigung) zu schützen. Die Entstehung zukünftiger Schäden soll auch mit Hilfe der Bauleitplanung vermieden werden. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auf den umweltverträglichen, am Einzelfall ausgerichteten Umgang mit Altlasten zu legen. Zum Bodenschutz in der Bauleitplanung gehört auch die Begrenzung der Bodenversiegelung und damit neben der Sicherung des Wasserkreislaufs auch die Bewahrung des Mutterbodens, der wesentlichen Grundlage für die Entstehung und den Erhalt der Vegetation. Die besondere Bedeutung des Bodenschutzes ergibt sich auch aus der Bodenschutzklausel des Baugesetzes, die die Gemeinden ausdrücklich dazu auffordert, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Durch die Einführung des § 1a BauGB und die dortige Verankerung der Bodenschutzklausel wird im neuen BauGB '98 eine vermehrte Bemühung um den Schutz der Umwelt ausgeprägt. Die Stadt Dessau wird ihr im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Stadtentwicklung auf mehreren

### Ebenen Rechnung tragen, insbesondere durch

- wirkungsvolle Verhinderung der Landschaftszersiedelung,
- Verminderung der Inanspruchnahme unbebauter Flächen durch Siedlungsgebiete und Infrastruktureinrichtungen, eine flächensparende Bauweise in den Siedlungsgebieten, auch durch die Schließung von Baulücken
- Verringerung der Bodenversiegelung,
- Vermeidung der weiteren Siedlungsentwicklung in Gebieten, die hochwassergefährdet sind (vgl. Kap. 4.4.13),
- Verhinderung weiterer schädlicher Bodenveränderungen.

Zum Schutz vor einer weiteren Zersiedlung der Landschaft sollen deshalb, bevor Baugebiete in die freie Landschaft geplant werden, insbesondere die Möglichkeiten der Innenentwicklung ausgeschöpft werden. Dazu gehört die Nutzung von gewerblichen und militärischen Konversionsflächen (Kasernen- und Flugplatzanlagen) ebenso wie die städtebauliche Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen. Nach der Bodenschutzklausel ordnet und strukturiert § 1a BauGB die in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange des -hier umfassend gesehenen- Umweltschutzes. § 1a Abs. 2 BauGB verlangt, dass auch die Ergebnisse von Fachplanungen und Verfahren zum Umweltschutz, soweit sie von städtebaulicher Bedeutung sind, in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB eingestellt werden müssen.

Dazu werden z.B. genannt und im FNP der Stadt Dessau berücksichtigt:

- die wesentlichen Darstellungen von Landschaftsplan/ Landschaftsrahmenplan und sonstigen umweltrelevanten Plänen, z.B. des Immissionsschutzrechts (Lärminderungsplanung),
- der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz durch entsprechende Darstellungen und Bilanzierungen von Ausgleichspotenzialen und -flächen, wie sie im Landschaftsplan der Stadt empfohlen sind.

Durch die Novellierung des BauGB 1998 kann also der erforderliche Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft bereits im FNP vorbehandelt werden und die Stadt Dessau so bereits im Stadium der vorbereitenden Bauleitplanung für erkennbare Eingriffe Vorbereitungen für die auf Bebauungsplanebene verbindlichen Regelungen treffen.

### • **Grünflächen / Freizeit / Erholung**

In der Stadt und am Stadt-/Ortsrand gelegene Grünflächen haben wichtige Funktionen in erster Linie für die Belange des Menschen (Freizeit, Erholung, Bioklima, Erscheinungsbild), aber auch für Belange des Naturschutzes.

Der Anteil an öffentlichen Grünflächen in Dessau ist mit über 7 % der gesamten Stadtfläche recht hoch (Kap. 3.5.1). Nicht von ungefähr wird Dessau deshalb in der Literatur auch als "Stadt im Grünen" beschrieben - das Dessau-Wörlitzer Gartenreich (= DWG) ist ein bedeutender "weicher" Standortfak-

In der als Anhang beigefügten Themenkarte mit dem Titel "Grünflächen, Grünstrukturen, Grünvernetzung" sind alle wesentlichen "grünen Flächen und Strukturen" in Bestand und Planung dargestellt. Dessau als "Stadt im Grünen" wird hier in besonderem Maße sichtbar.

4

Der FNP 2003

tor für Dessau, wobei der hohe Grünanteil in Dessau nur teilweise aus den Flächen des DWG resultiert.

Dennoch sollen sowohl in der Kernstadt wie auch in den Stadtteilen noch weitere gliedernde und zur freien Landschaft vermittelnde lineare Grünverbindungen geschaffen werden -z.B. in Form von alleeartigen Straßenrandbepflanzungen. Ansatz-/ Verknüpfungspunkte solcher grünen Achsen sind im besiedelten Bereich die vorhandenen Grünelemente (Kleingartenanlagen, Alleen, Parkanlagen, Friedhöfe), im Außenbereich z.B. Waldflächen, Gewässer, Flurgehölze.

Bei der landschaftsbezogenen Erholung gilt es vor allem, das vorhandene Wegenetz zwischen der Stadt und den Erholungsgebieten zu ergänzen und zu pflegen, damit der interessierte Besucher die "Stadt im Grünen" auch erleben kann. So sollen das Wander- und das Fern-Radwanderwegenetz (die internationalen Fern-Radwanderwege R1 und R2) mit der Weiterentwicklung der o.a. Grünelemente verknüpft werden.

• **Teilraumkonzeption Dessau-Wörlitzer-Gartenreich**

Diese Teilraumkonzeption (= TRK) stellt als Rahmenplanung die künftige Entwicklung des DWG dar. Während ihrer Erarbeitung wurde sie bereits mit der Flächennutzungsplanung abgeglichen, um Kongruenz zu gewährleisten.

Als Beispiel für die detailliertere TRK-Betrachtung sei hier folgende Planungsidee nachrichtlich aufgeführt: In der Teilraumkonzeption sind markante Eingangssituationen/Kreuzungspunkte analysiert worden. Derartige Situationen, denen eine zeichenhafte Bedeutung beigemessen wird, sind als "Tore" bezeichnet. Im Geltungsbereich des FNP sind das:

- Hauptbahnhof mit Wörlitzer Bahnhof
- Anschlußstelle Dessau-Ost der BAB A9
- Stadteinfahrt Ost, Oranienbaumer Chaussee
- Wasserstadt
- Bereich Jonitzer Mühle/Waldersee
- Schillerpark
- Wallwitzhafen
- Elbzollhaus südlich Roßlau.

• **Land- und Forstwirtschaft**

Die dauerhafte Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung soll bei allen Planungen, die auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgreifen müssen, beachtet werden. Dies ist für Dessau mit seiner international bekannten Landschaft (Biosphärenreservat Mittlere Elbe, Dessau-Wörlitzer Gartenreich) wesentlich, weil sich das heutige Bild dieser Kulturlandschaft langfristig nur mit einer intakten Landwirtschaft erhalten läßt. Hinweise zur Notwendigkeit einer funktionierenden Landwirtschaft sind die großen brach gebliebenen, zunehmend ver-

staudenden Grünlandflächen in der Mulde- und Elbaue.

Bei dauerhaftem Unterbleiben der Nutzung (Mahd, Beweidung) werden sich die Flächen im Zuge der natürlichen Sukzession bewalden, der Reiz des heutigen Dessau-Wörlitzer Gartenreichs ginge verloren. Die reine Pflege solcher Flächen mit dem Ziel der Landschaftserhaltung ist insbesondere aus finanziellen Gründen dauerhaft nicht zu leisten, darüber hinaus müssten sehr große Mengen an Grünabfällen entsorgt werden. Problemfall sind die kontaminierten Böden in der Muldaue, die wegen ihrer Belastung für lange Zeit nicht (landwirtschaftlich) genutzt werden dürfen (vgl. Kap. 3.2.2). Mit diesem Nutzungsverbot ist eine "normale" landwirtschaftliche Bewirtschaftung mit dem Ziel, Nahrungsmittel herzustellen, ausgeschlossen. Ein größerer Teil dieser Flächen soll deshalb als Wald genutzt werden, wobei innerhalb des Naturschutzgebiets entlang der Mulde eine Waldentwicklung über die natürliche Sukzession erfolgen soll.

Bei der forstwirtschaftlichen Nutzung wird auf die 2002 eingeführte "Forstliche Rahmenplanung" der Landesforstverwaltung verwiesen. Wirtschaftsziel ist eine naturnahe Forstwirtschaft, in der die ökonomischen und ökologischen Funktionen von Wäldern vermischt sind (keine flächenmäßige Funktionstrennung). Die Stadt Dessau setzt sich in ihrem Stadtgebiet grundsätzlich für nachhaltige, standort- und gebietstypische land- und forstwirtschaftliche Nutzungsformen ein.

#### **4.4.1 FNP-Umsetzung Landnutzung, Landschaftspflege, Naturhaushalt**

Im einzelnen entstehen aus den o.a. integrierten Zielen folgende Umsetzungen in FNP-Darstellungen:

##### **4.4.1.1 Grünflächen**

Zu den Grünflächen gehören in Dessau neben den Landschaftsparks des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches im wesentlichen Kleingartenanlagen, Hausgärten, Friedhöfe, innerstädtische Grünanlagen, Sportplätze, Freibäder und sonstige Flächen, die von Vegetation dominiert sind. Neben gestalterischen und ökologischen haben Grünflächen immer auch Erholungsfunktionen. Sie werden deshalb im Rahmen der Flächennutzungsplanung in der Regel als Freiräume entwickelt, die mehrere Nutzungen/ Funktionen zulassen.

Die umfangreichen Kleingartenanlagen Dessaus werden als Dauerkleingärten dargestellt (vgl. auch Kleingartenkonzeption der Stadt Dessau, 1999). In zukünftige (Freiraum-) Planungen werden sie mit einbezogen. Ziel dabei ist einerseits, die Verbesserung ihrer Zugänglichkeit für die Allgemeinheit

4

Der FNP 2003

zu erreichen, andererseits bestehende Nutzungskonflikte zu beheben (z.B. Konflikt mit Denkmalschutz beim Luisium). Neuausweisungen von Dauerkleingartenflächen aus Gründen zusätzlichen Bedarfs werden als nicht notwendig angesehen. Da im Zuge der Siedlungsentwicklung einige Kleingartenanlagen überplant/bebaut werden, sind bei verschiedenen bestehenden Anlagen Erweiterungsmöglichkeiten planerisch vorbereitet, indem im FNP zusätzliche Grünflächen dargestellt sind, die dann bei Bedarf als Dauerkleingärten gewidmet werden können (z.B. "Am Schenkenbusch" in Törten). Infolge der aktuellen städtebaulichen Entwicklungstendenzen, die sich im anhaltenden Einwohnerschwind ausdrücken, ist es erforderlich geworden, auch den weiteren Bedarf an Dauerkleingärten kritisch zu prüfen. Eine entsprechende Modifizierung der Kleingartenkonzeption wird z.Z. vorbereitet.

Innerhalb der Wohn- und Mischbauflächen wurden größere Hausgartenflächen als (private) Grünflächen dargestellt (z.B. der Bereich des Dorfgartens in Großkühnau oder verschiedene Hausgärten in Törten).

Zusätzliche Flächen für die Neuanlage von Sportplätzen sind derzeit nicht erforderlich, gegebenenfalls können bestehende Anlagen erweitert werden. Bei Spielplätzen orientiert sich der zukünftige Bedarf an der Siedlungsentwicklung (vgl. auch Sportstättenleitplanung der Stadt Dessau, 1996).

Die Darstellung im FNP als (öffentliche) Grünfläche bedeutet nicht, dass hier zwingend eine intensive Gestaltung erfolgen muß. Häufig steigern "unordentliche" Flächen die Möglichkeiten der individuellen Aneignung und damit den Erholungswert in erheblichem Maße -z.B. als Abenteuerplatz für Kinder. Es ist auch denkbar, dass Grünflächen als Grünland gepflegt/genutzt werden (Nutzungsverträge mit Landwirten oder anderen Interessenten), ohne als landwirtschaftliche Nutzfläche zu gelten (also keine Einzäunung, Düngung, ...).

Maßstabsbedingt können im FNP nicht alle -überwiegend innerörtlichen- Grünflächen und Baumreihen/Baumalleen dargestellt werden. Sie sind aber in der Themenkarte Grünflächen, Grünstrukturen, Grünnetzungen wiedergegeben.

Auf den Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortführungsstand 8/2002 (dort Karte 19 "Grünkarte") und die landschaftspflegerischen Teilraum-Konzeptionen für die überwiegend im Gartenreich liegenden Stadtteile Mildensee, Waldersee, Kleutsch und Sollnitz wird ausdrücklich verwiesen. Sie sollen bei allen weiterführenden Planungen beachtet werden. Ziel muß sein, vorhandene Grünelemente zu erhalten, weiter zu entwickeln oder wieder herzustellen.



Die nachfolgenden Planungsvorschläge aus dem Landschaftsplan der Stadt (Stand: 8/2002) geben weitere Informationen zum Thema. Im Kap. 6.3.5 (6.3.5.1 - 6.3.5.4) des Landschaftsplans stehen Details zum Umgang mit den Grünflächen, insbesondere auch zu möglichen Verknüpfungen innerstädtischer Grünstrukturen mit solchen der Landschaft. Die Markantesten sind im FNP dargestellt.

#### Dessau - Ziebigk

- Herstellung eines Grünzuges zw. Kühnauer Park u. Großer Kienheide.
- Verbesserung der Grünstruktur im Gewerbegebiet am westl. Ortsrand.

#### Dessau - Siedlung

- Verbesserung der Durchgrünung zwischen Hauptbahnhof/Eisenbahnlinie und Gropiusallee.
- Entwicklung von Grünflächen.

#### Dessau - Innerstädtisch Nord

- Entwicklung von Grünflächen, Hans-Heinen-Straße.
- Verbesserung der Grünstruktur in Mischbaufläche östlich der Bahn.
- Verbesserung der Grün-Ausstattung auf dem Schlachthofgelände.

#### Dessau - Innerstädtisch Mitte / Innerstädtisch Süd

- Entwicklung von Grünflächen entlang der B 185, Ludwigshafener Str.
- Gestaltung der Mulduferpromenade mit zentralem Spielbereich am Rondell (fertiggestellt) als ein Projekt für die Korrespondenzregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg der EXPO 2000
- Entwicklung eines Grünzuges Pollingpark/Pestalozzistraße/Ackerstraße/Muldufer/Tiergarten.
- Verbesserung der Grünstruktur im Industrie- und Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie Dessau-Leipzig.
- Entwicklung und Gestaltung des Paul-Greifzu-Stadions.

#### Dessau - Alten/Zoberberg

- Entwicklung von Grünzügen.
- Entwicklung von Grünflächen am Robert-Koch-Krankenhaus, an der Bahnlinie Dessau - Alten, an der Taube sowie im Bereich Schochplau/Auenweg, nördlich des Umspannwerkes.
- Verbesserung der Grünstruktur im Industrie- und Gewerbegebiet entlang der Bahnlinie Dessau - Köthen.

#### Dessau - West

- Entwicklung von Grünflächen nördlich Zimmerstraße, Eisenbahnstraße/Ecke Altener Straße/ Brauereistraße, am Schwarzen Weg / Eisenbahnlinie, beim Lagerplatz östlich Taubenstraße.

#### Dessau - Süd

- Entwicklung einer Grünfläche auf der Brache nördl. der Osttangente.
- Entwicklung von Grünstrukturen an Kreuzbergstraße.
- Stabilisierung des Lorkgrünzuges.

#### Dessau - Törten

- Durchgrünung des Ortszentrums von Törten.
- Gestaltung des Bürgerplatzes.
- Entwicklung eines Grünzuges mit integriertem Rad-/ Fußweg im Bereich Lorkgraben / Eichenweg/ Schlehenweg / Leipziger Straße / Eichenweg / Peterholzhang bis zum Waldbad am Kümmerling.

#### Dessau - Großkühnau

- Eingrünung der Stallanlage am Südostrand.
- Entwicklung von Grünflächen östlich Kleinkühnauer Str.

#### Dessau - Kleinkühnau

- Durchgrünung im Bereich südlich der Hauptstraße.

#### Dessau - Mosigkau

- Eingrünung des südöstlichen und südlichen Ortsrandes.

#### Dessau - Kochstedt

- Entwicklung von Grünflächen, Forststraße.
- Eingrünung der Gewerbeflächen u. landwirtschaftl. Produktionsstätten.
- Eingrünung des Ortsrandes im Süden.

#### Dessau - Waldersee

- Entwicklung von Grünflächen südlich Münsterberger Straße und

- östlich Luisium.  
Dessau - Mildensee  
- Eingrünung der Ortsränder im Osten und Süden.  
Dessau - Kleutsch  
- Einbindung des östlichen Ortsrandes.  
- Einbindung des Friedhofes.

#### 4.4.1.2 Landwirtschaft und Wald

Die Stadt Dessau ist bemüht, der Landwirtschaft im Stadtgebiet zusagende Rahmenbedingungen für die Landnutzung zu sichern, weil nur mit einer intakten Landwirtschaft die heutige Kulturlandschaft langfristig erhalten werden kann (dies gilt insbesondere für das Dessau-Wörlitzer Gartenreich). Dennoch waren notwendige Siedlungserweiterungen nicht ohne eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen zu realisieren. Insbesondere sind landwirtschaftlich genutzte Flächen für Zwecke des Natur- und Landschaftsschutzes in Anspruch genommen worden, einerseits aufgrund landschaftsplanerischer Überlegungen, andererseits zur Bewältigung der Eingriffsfolgen wegen Siedlungserweiterungen und Erschließungsmaßnahmen. Darauf hinzuweisen ist, dass die im FNP dargestellten Ausgleichsflächen als Flächenpool zu verstehen sind, aus dem die Stadt Dessau den notwendigen Flächenerwerb betreibt und der es erlaubt, die Belange der Landwirtschaft entsprechend zu würdigen (vgl. Kap. 4.4.1.4, Ausgleich). Die Maßnahmenvorschläge zur Bewältigung der Eingriffsfolgen sind weiter unten und im Anhang 2 dargelegt.

Hinsichtlich der Waldflächen unterstützt die Stadt Dessau die "Forstliche Rahmenplanung" der Landesforstverwaltung Sachsen-Anhalt (naturnahe Forstwirtschaft). Die bei der Aufstellung des Landschaftsplans fachlich abgestimmten Aufforstungsflächen werden im FNP als "Naturschutzflächen" dargestellt, weil sie zum Kompensationspool der Stadt Dessau gehören. Bei allen diesen Flächen handelt es sich um Flächen i.S. des §5 Abs.2 Nr.10 BauGB, nicht um Flächen i.S. §5 Abs.2 Nr.9b BauGB.

An dieser Stelle wird auf das Waldentwicklungskonzept der interdisziplinären Arbeitsgruppe "Muldaue" hingewiesen: Die Waldentwicklung im Naturschutzgebiet "Untere Mulde" erfolgt überwiegend durch natürliche Sukzession. Vorgesehen sind jedoch auch Aufforstungen für Teilflächen unter weitgehender Bewahrung der charakteristischen denkmalgeschützten Landschaftsräume.

Der vermeintliche flächenmäßige Rückgang bei den Waldflächen in der Flächenbilanz (Kap. 4.6) resultiert aus dieser Definition. Im landschaftsökologischen Verständnis nehmen die Waldflächen im Dessauer Stadtgebiet um über 300 ha zu. Ein Recht zur Aufforstung kann aus den FNP-Darstellungen nicht abgeleitet werden. Hierzu bedarf es einer Genehmigung nach § 9 Landeswaldgesetz. Auf die auch als Waldflä-

- Flächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB sind "Flächen für Wald"
- Flächen im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB sind "Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes ...".

chen im Sinne des § 2 Landeswaldgesetz definierten Bestandteile des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches wird hingewiesen (sh. Kap. 3.7.3).

### 4.4.1.3 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft und den Hochwasserschutz

Alle diesbezüglichen, im FNP dargestellten Flächen/Abgrenzungen sind **vorhanden**. Sie müssen in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend beachtet werden, sofern Berührungspunkte bestehen (z.B. im BPlan 147, Schlachthof)

Angesichts der Hochwasserkatastrophe im August 2002 (aber auch wegen fehlenden Bedarfs) finden zukünftig keinerlei Siedlungsentwicklungen im Sinne von baulichen Nutzungen in unmittelbarer Nähe der Überschwemmungsgebiete mehr statt. Bei den bereits in Entwicklung befindlichen Wohnbauflächen (z.B. Dellnauer Acker in Mildensee) sowie bei den - zwischenzeitlich abgeschlossenen - Dorf-erneuerungsplanungen in Kleutsch und Sollnitz, die in hochwassergefährdeten Bereichen liegen, werden die erforderlichen Deichanlagen/Deichverteidigungswege berücksichtigt.

Zielkonflikte zwischen den Belangen des Hochwasserschutzes einerseits und den Belangen des Denkmal- und des Naturschutzes andererseits können sich ergeben, wenn die aus der o.g. Hochwasserkatastrophe resultierenden Überlegungen zur Verbesserung des Hochwasserschutzes konkreter werden. Die Stadt Dessau vertritt hier die Position, dass der Schutz von Leben, Hab und Gut vor Hochwasser oberste Priorität haben muss. Dies darf aber nicht dazu führen, dass allein über technische Maßnahmen wie Deicherhöhungen, -verstärkungen, -verlegungen oder Gewässerbegradigungen sowie Beseitigung von Fließhindernissen (Gehölze) der Hochwasserschutz verbessert wird. Vielmehr muss ein ganzes Maßnahmenbündel geschnürt werden, das auch die natürlich vorhandenen Schutzmöglichkeiten der Landschaft einschließt - z.B. durch Schaffung zusätzlicher Retentionsräume und/oder durch Sicherung der freien, d.h. nicht bewaldeten Landschaftsräume. So stützt sich der im "Hochwasserschutzkonzept des Landes Sachsen - Anhalt" nach aktuellen Erkenntnissen beschriebene Hochwasserschutz neben den technischen Schutzmaßnahmen auf Maßnahmen zur Flächenvorsorge und zur Stärkung des natürlichen Wasserrückhaltes in der Fläche. Die praktische Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt gewässerbezogen. In dieser Hinsicht hat die Stadt Dessau einen ersten Beitrag zum Hochwasserschutz mit dem vorliegenden FNP geleistet, indem alle Siedlungserweiterungen nahe den Überschwemmungsgebieten gestrichen wurden.

## 4

### Der FNP 2003

Zur Darstellung/Plangrafik von Schutzgebieten im FNP:

Insbesondere im Bereich östlich des eigentlichen Dessauer Stadtgebiets kommt es zu mehrfachen Überlagerungen verschiedener Schutzgebietsgrenzen. Entlang des westlichen Muld-Ufers beispielsweise verlaufen abschnittsweise und abwechselnd mehr oder weniger identisch die Grenzen von Dessau-Wörlitzer Gartenreich, NSG Untere Mulde, FFH-Gebiet, Biosphärenreservat, Überschwemmungsgebiet, geplante NSG. Die Lesbarkeit des Plans ist hier "notgedrungen" eingeschränkt, nicht aber die Information über zu beachtende andere Belange.

Wenn ein Schutzgebiet an der Stadtgrenze Dessau scheinbar unvermittelt endet, kann davon ausgegangen werden, dass es jenseits der Grenze weitergeht. Wenn Stadtgrenz-Verlauf und Schutzgebietsgrenze identisch sind, überdecken sich beide (dieser Fall tritt aber nicht auf).

Die mittels Grenzdarstellung im FNP gekennzeichneten Vorschlagsgebiete nach FFH - Richtlinie sind flächenequivalent mit dem nach der Vogelschutzrichtlinie (VS- RL) gemeldeten Gebiet. Sämtliche als Vorschlagsgebiet gemäß FFH - Richtlinie im FNP umgrenzten Flächen sind Bestandteil des Europäischen Vogelschutzgebietes (EUSPA) "Mittlere Elbe einschl. Steckby - Lödderitzer Forst".

#### 4.4.1.4 Naturschutz, Landschaftsplanung

Hierunter werden alle die Planungen/Maßnahmen zusammengefaßt, die als Ausgleich/Ersatz von städtebaulich begründeten Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehen sind und/oder andere auf die Landschaft bezogene Bodennutzungen ermöglichen sollen. Die Ausgleichsflächen dienen unmittelbar dem Naturschutz oder der landschaftsbezogenen ("stillen") Erholung. Sie sind aus dem Landschaftsplan der Stadt Dessau entwickelt worden.

Als konkrete Planungsabsichten sind im FNP folgende Erweiterungen bestehender NSG, neue NSG sowie geplante LSG nachrichtlich dargestellt (aus Landschaftsplan der Stadt Dessau, Stand: 09.08.02, Kap. 6.1):

##### Geplante NSG

Saalberghau-Erweiterung, Untere Mulde-Erweiterung, Brambach-Erweiterung, Kleutscher Aue, Raumers Wiese, Prödelteiche, Stillinge Sollnitz, Olberg und Kühnauer Heide.

##### Geplante LSG

Kühnauer Heide und Taubeniederung

Auf die nachrichtliche Übernahme der Biotope gem. § 30 NatSchG LSA aus dem Landschaftsplan und ihre (symbolhafte) Darstellung im FNP wurde verzichtet, weil die Erfassung nicht komplett ist (vgl. Landschaftsplan, Kap. 4.1.1.1). Dieses Verzichten ist legitim, weil § 30-Biotope auch ohne Erfassung/Darstellung in einer Karte geschützt sind und weil es im Rahmen der FNP - Bearbeitung nicht erforderlich ist, eine flächendeckende Erfassung solcher Biotope vorzunehmen.

#### • Eingriffsbeschreibungen

In der folgenden Tabelle werden die durch den FNP vorbereiteten Eingriffe infolge Neubau und gegebenenfalls Umnutzung beschrieben und es wird auf ihre Ausgleichbarkeit eingegangen.

##### Hinweise zur nächsten Tabelle:

Im Landschaftsplan werden die baulichen Vorhaben der Stadt Dessau in folgende **Bewertungsstufen** eingeteilt:

- Planung ist mit erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.
- Planung ist mit mäßigen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.
- Planung ist mit geringen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden.

Diese landschaftsplanerischen Einschätzungen sind zu berücksichtigen und in die gerechte Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 einzustellen.

BPlan/ VEP Nr. 1)	Beschreibung	Brutto- fläche (ha)	Sta- tus 2)	Eingr.- flä.(ha) 3)	Eingr. L.bild 4)	Eingr. Arten 4)	Eingr. Bo- den4)	Eingr. Wasser 4)	Eingr. Klima 4)	Eingr. Wohn. 4)	Be- bauung 5)	Hinweise Ausgleich/Kompensation
147	Schlachthof (Innerstädt. Nord)	21,0	U/M/G -C-	2,1	m	g	g	m/g	m	m/h	+	Verminderung des Versiege- lungsgrades und Gewährleistung der Durchgängigkeit des Plangebietes. Die Planung ist mit geringen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Bei Umsetzung der städ- tebaulichen Rahmenplanung ist keine wesentliche Kompensation notwendig.
125	Gr. Lobenbr. (Kleinküh- nau). Gegenüber FNP-Stand 2000 in we- sentlich redu- zierter Dar- stellung	8,3	N/W -A+B-	4,2	h	g	h	m	h	h	(+)	Sicherung ortsnaher Freiräume, Erhaltung des ortstypischen, gut eingegrüntes Ortsrandes. Die Planung ist mit mäßigen Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden. Bei Inanspruchnahme der Fläche ist eine umfangreiche Kompensa- tion notwendig.

1) 1-99 = VE-Planung • über 100 = BPlanung  
 2) **W** = Wohnbau- / **M** = Mischbau- / **G** = Gewerbe-/Industriefläche • **N** = Neubau; **U** = Umnutzung  
 3) Tatsächlich erstmals bebaute/versiegelte, eingriffsrelevante Fläche. Ca. 50 % bei W/M-Flächen, 80% bei G/I-Flächen.  
 Bei Umnutzung bis 10 % (auf FNP-Ebene nicht abschätzbar).  
 4) Landschaftsplanerische Beurteilung Eingriffsschwere: **h**= erheblich; **m**= mäßig; **g**= gering  
 5) Landschaftsplan. Empfehlung: **+** = unproblem.; **(+)** = ziempl. unproblem.; **(-)** = problem.; **-** = s. problemat., hoher Ausgl.bedarf.  
 Legende **A** = Arrondierung / Abrundung; Anschluß an vorhandene Siedlungsstruktur  
**B** = Erfordernis der Standortwahl auf Grund städtebaulich-funktioneller Überlegungen  
**C** = Revitalisierung von Brachflächen

> Die Schließung von Baulücken wird nicht in die Eingriffs-/ Ausgleichsüberlegungen eingestellt, weil sie in der Regel als Einzelvorhaben durchgeführt werden und dann gem. § 21 BNatSchG nicht als Eingriffe zu werten sind. Eine Begrenzung sollten die grundsätzlich positiv zu bewertenden Nachverdichtungsmaßnahmen dort erfahren, wo stadtoökologisch wichtige Flächen liegen (z.B. Klimawirkung).

> Rechtsverbindliche Bebauungs- und V+E-Pläne werden nicht in die Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung eingestellt, weil ihre Ausgleichsfragen/-forderungen geregelt sind. Hier ist insbesondere auf die Planungen im Bereich des Flugplatzes hinzuweisen.

Ein echter Ausgleich für Flächenversiegelungen ist in der Regel nicht erreichbar, weil dies entsprechende Entsiegelungsmaßnahmen in räumlicher Nähe voraussetzt. Die mit Flächenversiegelungen verbundenen Beeinträchtigungen insbesondere des Grundwassers infolge Verringerung der Neubildungsrate können über Maßnahmen der Oberflächenwassernutzung (Gartenbewässerung und/oder Versickerung auf dem Grundstück) oder über Gehölzpflanzungen an Wegrändern und an Feldrainen (verbesserte Retention) zumindest minimiert werden.

Der Landschaftsplan (Stand: 09.08.02, Kap.7.2.1.2) kommt zusammenfassend zu der Feststellung, "dass die geplanten Bauflächen überwiegend die ökologisch sensiblen Bereiche

4

Der FNP 2003

meiden, so dass keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen sind, die nicht ausgeglichen werden können".

Die angegebenen Flächen sind keinesfalls mit der tatsächlichen Versiegelung gleichzusetzen. Größenordnungsmäßig kann davon ausgegangen werden, dass bei Wohn- und Mischbauflächen für die Erschließung ca. 10% der Brutto-baufläche benötigt werden. Für die Bebauung der einzelnen Grundstücke selbst können angesichts der Notwendigkeit verdichteter Bebauung 35-40 % in Ansatz gebracht werden (sparsamer Umgang mit Boden). Damit kommt es zu einer Gesamtversiegelung von max. 50 %. Bei Gewerbeflächen beträgt der Erschließungsanteil ca. 8 %, die Überbauung der einzelnen Grundstücke liegt bei etwa 70 %.

Die im Landschaftsplan ermittelte **Biotopwerterhöhung** beträgt bei Umsetzung aller vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen dann immer noch rund 3.120.000 Punkte. Dieses **Ökokonto** ist ausreichend, die möglichen Eingriffe im Zuge der weiteren baulichen Entwicklung auszugleichen. Es birgt darüber hinaus auch noch Potenzial für den Ausgleich unerwartet notwendig werdender Eingriffe.

Die Stadt Dessau schafft sich also mit der Darstellung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im FNP einen Pool an potenziellen Ausgleichsflächen, auf den sie dann bei Bedarf zurückgreifen kann.

Am Ende des folgenden Kapitels "Ausgleich" werden die Maßnahmen zu den im FNP dargestellten Ausgleichs-/Kompensationsflächen zusammenfassend beschrieben. Auch hier gilt es, den Landschaftsplan als detaillierenden Fachplan heranzuziehen, wenn es um konkrete Planungsabsichten geht.

• **Ausgleich**

(sh. auch weiter unten "Maßnahmenvorschläge zur Bewältigung der Eingriffsfolgen" bzw. Tabelle im Anhang 2)

Städtebaulich begründete Ausgleichsmaßnahmen sollen einerseits der ökologischen Aufwertung des Naturhaushaltes, andererseits der Bereinigung bestehender Defizite in der Landschaft dienen. Gemäß § 1a, Abs. 3 BauGB, kann der Ausgleich auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes erfolgen, sofern dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung und denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist. Dieser Option des Ausgleichs an anderer Stelle tritt die Stadt Dessau bei, weil sie der Ansicht ist, dass Ausgleichsmaßnahmen am Ort des Eingriffes in aller Regel nicht den beabsichtigten ökologischen Effekt ergeben können (was bringt ein Feuchtbiotop in einem Gewerbegebiet?) und weil mit der gewählten Vorgehensweise auch landschaftliche Defizite be-

hoben werden können. Landschaftspflegerische Maßnahmen am Ort des Eingriffs sollen sich üblicherweise auf die Gestaltung beschränken (Einbindung in die Landschaft mit Großgrün, Beschaffenheit von Oberflächen).

Die im FNP dargestellten Ausgleichsflächen (= "prioritäre Kompensationsmaßnahmen") sind dem Landschaftsplan, Kap. 7.2.1.3 sowie der zugehörigen Karte 22 entnommen (Stand: 09.08.02). Diese Maßnahmen werden im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung vorrangig umgesetzt. Die Nummern der einzelnen Flächen entsprechen denen des Landschaftsplanes.

Die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt erst in der verbindlichen Bauleitplanung in Abhängigkeit von Art und Ort des betrachteten Eingriffs nach naturräumlichen, funktionalen und qualitativen Kriterien. Die Kompensationsmaßnahmen sollten deshalb im selben Landschaftsraum wie der Eingriff erfolgen. Mit den dargestellten Ausgleichsmaßnahmen ist nicht ausgeschlossen, dass zukünftig z.B. wegen geänderter Rahmenbedingungen auch andere Flächen herangezogen werden.

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau wie auch die landschaftspflegerischen Teilraum-Konzeptionen Waldersee, Mildensee, Kleutsch und Sollnitz sollten als Fachgutachten bei allen Eingriffs-/Ausgleichsplanungen herangezogen werden.

Angesichts der Notwendigkeit zur Erhaltung der von Verstaudung bedrohten Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft in ihrem heutigen Aspekt (vgl. oben unter "Land- und Forstwirtschaft" sowie Kap. 5.2) und angesichts der Kosten für entsprechende Pflegemaßnahmen wird die Stadt Dessau hierfür auch Mittel aus der Ausgleichsabgabe einsetzen, sofern die Voraussetzungen hierfür gegeben sind.

Ein großer Teil der dargestellten Ausgleichsflächen befindet sich im Besitz der öffentlichen Hand. Die Flächen sind vielfach verpachtet und werden derzeit land- oder forstwirtschaftlich genutzt. Es soll an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass die derzeitige Nutzung so lange beibehalten werden kann, bis über die verbindliche Bauleitplanung und darauf aufbauende konkrete Maßnahmenplanungen die neue Nutzung für eine Kompensationsfläche rechtswirksam festgesetzt ist. Wenn die konkrete Maßnahmenplanungen beispielsweise lediglich die Anpflanzung von Baumreihen entlang einer Ackerfläche vorsieht, kann die Fläche weiterhin überwiegend in ihrer Nutzung verbleiben.

Darüber hinaus wird die Stadt Dessau bei der konkreten Auswahl von Kompensationsflächen immer auch die Belange der betroffenen Landwirte/Agrarunternehmen beachten und

Die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen durch die Stadt ist auch im Vorgriff möglich, ohne dass die Zuordnung von Ausgleich und konkretem Eingriff vorliegt.

Hinsichtlich einer derartigen "Maßnahmebevorratung" ist die Schaffung und Führung eines "Ökokontos" von Bedeutung.

§ 135a BauGB regelt diese zeitliche Flexibilisierung, von der die Stadt Gebrauch machen wird.

4

Der FNP 2003

gegebenenfalls andere Flächen auswählen, weil ohne eine "funktionierende" Landwirtschaft der Erhalt der Kulturlandschaft um Dessau nicht möglich ist. Diese Wahlmöglichkeit bei der Flächensuche ist durch den dargestellten Pool an prioritären Kompensationsmaßnahmen/-flächen ermöglicht und über § 1a, Abs. 3 BauGB abgesichert (s.o.).

Zu den prioritären Kompensationsmaßnahmen zählen jedoch keine Maßnahmen, die eine Inanspruchnahme von Ackerflächen beinhalten. Diejenigen Maßnahmen, für welche in der Landschaftsplanung Waldentwicklungs- und Wiederbewaldungsziele formuliert werden und welche nicht Bestandteil des Prioritätsflächenkataloges sind, werden nur dann mit der vorgenannten Biotopaufwertungsabsicht in den FNP übernommen, wenn durch ihre praktische Umsetzung keine landwirtschaftlichen Nutzflächen -sprich: Ackerflächen- betroffen sind. Die für eine Biotopaufwertung vorgesehenen Flächen, die auch nach einer praktischen Umsetzung des jeweiligen Aufwertungszieles einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, werden als Flächen für die Landwirtschaft -und nicht als Landschaftspflegeflächen- dargestellt. Das gilt beispielsweise für eine Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland durch Mahd oder Beweidung. Flächen in der kontaminierten Elb- und Muldaue, für die eine Waldentwicklung unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Landschaftsräume und bei behutsamen Umgang mit diesen beabsichtigt ist, werden im FNP dagegen als Landschaftspflegeflächen dargestellt. An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass hierfür jeweils separate Abstimmungen mit den betreffenden Landwirten zu treffen sind.

Darauf hinzuweisen ist noch, dass ein großer Teil der dargestellten prioritären Kompensationsmaßnahmen innerhalb von **Überschwemmungsgebieten** gem. § 96 des Wassergesetzes LSA liegen. Diese Überschwemmungsgebiete sind für den schadlosen Hochwasserabfluss freizuhalten. Vor ihrer Umsetzung müssen die Maßnahmen deshalb noch durch die zuständige Wasserbehörde hinsichtlich ihrer "Verträglichkeit" mit den Belangen des Hochwasserschutzes überprüft werden. Im Konfliktfalle hat gem. Landesentwicklungsplan LSA der Hochwasserschutz Vorrang.

• **Maßnahmenvorschläge zur Bewältigung der Eingriffsfolgen**

Zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes reicht der Erhalt und die Pflege vorhandener schutzwürdiger Bereiche allein nicht aus. Zahlreiche Biotope sind infolge Nutzungsintensivierung zerstört oder in ihrer Funktion beeinträchtigt worden.



Darüber hinaus gilt es, die Beeinträchtigungen durch städtebaulich (und andere) veranlaßte Eingriffe in Natur und Landschaft soweit als möglich zu minimieren, neue Nutzungen in die Landschaft einzubinden und die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft weiter zu entwickeln.

Im **Anhang 2** sind alle "prioritären Kompensationsmaßnahmen" in Tabellenform wiedergegeben.

Soweit diese Maßnahmen innerhalb des Biospärenreservats Mittlere Elbe oder innerhalb von Landschaftsschutzgebieten liegen, deren Schutzgebietsverordnung Nutzungsänderungen verbietet, werden parallel zur Aufstellung des FNP auch Anträge auf Befreiung von diesen Verordnungen gestellt.

Maßnahmen, die nicht zu den prioritären Kompensationsmaßnahmen gehören (z.B. innerhalb von NSGs liegende), sind im FNP als Landschaftspflegeflächen dargestellt. Ihre Umsetzung wird von der Stadt Dessau in Zusammenarbeit mit den Naturschutzbehörden und den Verbänden ebenfalls angestrebt.

Die Darstellung der prioritären Kompensationsmaßnahmen entspricht in ihrer Lage innerhalb des Biospärenreservats bzw. von Landschaftsschutzgebieten inhaltlich dem Naturschutzgroßprojekt "Mittlere Elbe", das von gesamtstaatlicher Bedeutung ist. Kongruenz mit Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan ist gegeben.

Die naturschutzfachlichen Ziele sind eindeutig formuliert und den "betroffenen" Fachbehörden/-institutionen bekannt. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass das notwendige und der FNP-Genehmigung vorgreifliche Aussprechen der Befreiungen von den Schutzgebietsverordnungen durch die Untere Naturschutzbehörde lediglich formalen Charakter hat und in jedem Fall bis zum Feststellungsbeschluss für den FNP erfolgt ist.

## 4.5 Weißflächen

Die offene Problematik des endgültigen Standortes für den Verkehrslandeplatz wird im FNP durch eine besondere Möglichkeit des § 5 Abs. 1 BauGB berücksichtigt: Danach können einzelne Darstellungen aus dem FNP ausgenommen werden, ohne allerdings das Gesamtkonzept undefiniert zu lassen. Die Herausnahme aus dem FNP bewirkt, dass einzelne Flächen nicht beplant sind ("Weißflächen"). Im vorliegenden FNP handelt es sich bei den 4 dargestellten "Weißflächen" um Bereiche, in denen Zielkonflikte hinsichtlich der künftigen Nutzungszuordnung bestehen, die in anderen/übergeordneten Verfahren noch geklärt werden müssen. Um jedoch dadurch das Genehmigungsverfahren für den FNP nicht zu verzögern, sollen diese zunächst von der Genehmigung ausgenommen bleiben. Bei den Weißflächen des FNP handelt es sich zum einen um

4

Der FNP 2003

- eine Fläche in der Kühnauer Heide im Westen Dessaus, die als alternativer Standort zum jetzigen Standort des Verkehrslandeplatzes auf dem ehemaligen Flugplatzgelände diskutiert wird.  
Hier gibt es aber erhebliche Zielkonflikte mit der Planung der Kühnauer Heide als NSG und ihrer Ausweisung als Vorschlagsgebiet nach FFH- Richtlinie und als Gebiet nach Vogelschutz - Richtlinie, aber auch wegen des Einflusses auf das Stadtklima etc.
- Flächen des jetzigen Verkehrslandeplatzes

Die Stadt beabsichtigt, den Verkehrslandeplatz vom jetzigen Standort nach Westen in die Kühnauer Heide zu verlegen. Ziel dieser Verlegung ist es, zeitweise vorhandene Belästigungen durch Fluglärm besonders für die umliegenden Stadtteile Großkühnau, Kleinkühnau und Alten wesentlich zu verringern bzw. ganz auszuschließen (vgl. Kap. 4.3.1 sowie die im FNP dargestellten Fluglärmkonturen).

Die Verlegung des Landeplatzes unterliegt einem übergeordneten Raumordnungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung sowie einer Verträglichkeitsprüfung nach FFH und Vogelschutz - Richtlinie. Für das durchzuführende Raumordnungsverfahren sind die Antragskonferenz durchgeführt und erste vorbereitende Planungen in Form einer Machbarkeitsstudie erstellt worden. Vorrangig geht es der Stadt Dessau zunächst um die Sicherung des Standortes "Kühnauer Heide" für Luftverkehrszwecke.

Ferner bringt eine derartige Verlegung des Verkehrslandeplatzes den Effekt der Vorhaltung einer Reservefläche -beispielsweise für spätere gewerbliche Arrondierung bereits geplanter gewerblicher Bauflächen- auf dem Areal des jetzigen Verkehrslandeplatzes mit sich. Sowohl eine mögliche Weiternutzung des Verkehrslandeplatzes als auch eine mögliche Folgenutzung zusammen mit den geplanten gewerblichen Bauflächen dürfen keine Konflikte in der Nachbarschaft hervorrufen; deshalb sind Konfliktpotentiale in einer entsprechenden Bebauungsplanung zu klären. Je nach Entscheidung der zuständigen oberen Behörden wird später eine der beiden Flächen als Verkehrslandeplatz gewidmet.

Bei den übrigen Weißflächen handelt es sich um

- eine Fläche für den Kiessand-Abbau westlich von Sollnitz (Baufeld II -Teilfeld West)
- einen Abschnitt der geplanten Straßentrasse "Ringschluss Dessau-Nord" im Bereich östlich des Schillerparks sowie den Abschnitt dieser Straße zwischen der Wasserstadt / B 185 und der Mulde.

In Bezug auf den Kiessandabbau westlich der Ortslage Sollnitz ist gegenwärtig ein Gerichtsverfahren anhängig: Dem

Antrag des Betreibers auf Erweiterung der Abbaufäche im Bereich der Schutzzone III des Biosphärenreservates "Flusslandschaft Mittlere Elbe" stehen Belange des Natur - und des Denkmalschutzes gegenüber. Diese wurden im Rahmen des bergrechtlichen Planfeststellungsverfahrens gewichtet und gewürdigt; die Zulassung für die Erweiterung des Kies-sandabbaus wurde versagt. Gegen diese Versagung hat der Betreiber geklagt. In seinem Urteil vom 12. April 2001 hat das Dessauer Verwaltungsgericht die o. a., dem Vorhaben entgegenstehenden Belange, in der vorgebrachten Form nicht anerkannt.

Das bergrechtliche Planfeststellungsverfahren muss nun durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen LSA unter der Voraussetzung einer erneuten Antragstellung seitens des Betreibers von neuem begonnen werden. Die noch zu treffende endgültige Entscheidung wird zu gegebener Zeit als Grundlage für die künftige Art der Darstellung des betreffenden Bereiches im Rahmen der ständigen Fortschreibung der Flächennutzungsplanung nachrichtlich herangezogen. Bis dahin soll diese Fläche aus der Darstellung im FNP ausgenommen werden.

Bei der Straßentrasse kommt es je nach Trassenführung zu mehr oder weniger großen Konflikten mit Schutzgebietsausweisungen, insbesondere FFH - Gebieten. Deshalb wird bis zum Abschluss der notwendigen Verträglichkeitsprüfungen ein Trassenkorridor als Weißfläche dargestellt.

## 4.6 Flächenbilanz

Die abschließende (gerundete) Flächenbilanz zeigt das Ergebnis der Flächennutzungsplanung 2003 (die FNP-Darstellungen erfolgten auf Basis von ATKIS-Zellen, nicht auf sonstigen Statistiken). Die aufgeführten Flächentypen der Bodennutzungsarten sind am "Handbuch zur Erhebung von Bodenflächen" ausgerichtet, das in Sachsen-Anhalt eingeführt ist.

Die tabellarische Aufstellung zeigt eine Reduktion der Bauflächen (ohne Ver-/Entsorgungsflächen) um zusammen ca. 332 ha gegenüber dem FNP-Entwurf Stand März 2000. Die Aufstellung unterstreicht im Vergleich mit dem Ergebnis des Kap. 4.4.14, Unterkap. "Eingriffsbeschreibungen" darüberhinaus, dass die geringfügige Neuausweisung von Bauflächen problemlos ausgleichbar ist. Mit dieser Ausgleichsfähigkeit und der insgesamt außerordentlich zurückhaltenden Nutzflächenausweisung entspricht die Stadt Dessau den selbstgesteckten Zielen nach einer verträglichen Stadtentwicklung vollständig.

### 4

## Der FNP 2003

**Hinweise:** Scheinbare Abweichungen in den Ergebniszahlen sind auf die automatische Rundung der Tabellenkalkulation zurückzuführen.

1) Einschl. "SO mit hohem Grünanteil" (= 11,6 ha).

"SO Windenergieanlagen" am südwestlichen Stadtrand wird als Fl. f. d. Landwirtschaft geführt, weil der weit überwiegende Teil der Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden kann (= 30,51 ha).

2) Der vermeintliche Rückgang bei den Waldflächen resultiert daraus, dass die geplanten Waldneuanlagen/Aufforstungen/Waldentwicklungen über natürl. Sukzession im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen oder innerhalb von Naturschutzgebieten erfolgen. Diese Flächen werden nicht als Wald im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB gewertet, sondern als Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB). De facto nehmen die Waldflächen um über 300 ha zu.

3) Die dargestellten Flächen für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft liegen in Landschaftsräumen, die für solche Ausgleichsmaßnahmen besonders geeignet sind. Eine konkrete Ausgleichsmaßnahme und insbesondere ihr Flächenbedarf können jedoch erst ermittelt werden, wenn ein genauer Eingriffsumfang bekannt ist. Dies ist i. d. R. im Zuge der Bebauungsplanung gegeben. Solange der Eingriff nicht tatsächlich vorgenommen wird, können die Ausgleichsflächen in ihrer derzeitigen Nutzung verbleiben. Je nach Ausgleichsmaßnahme ist es auch denkbar, dass die derzeitige Flächennutzung nach Durchführung der Maßnahme beibehalten werden kann (z.B. dann, wenn lediglich Baumreihen entlang von Grundstücken gepflanzt werden sollen).

4) Die Landschaftspflegeflächen liegen überwiegend in Naturschutzgebieten und/oder sind bereits umgesetzte/vor der Umsetzung stehende Maßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes.

5) Werden als Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes ... geführt, weil es sich um vorgesehene Flächen zum Ausgleich von geplanten Eingriffen handelt.

6) Z.Zt. offene Flugplatzfrage, Rohstoffabbau bei Sollnitz sowie noch nicht abgestimmte Abschnitte der Straßenplanung "Ringschluss Dessau-Nord".

Tab.: Saldo der Flächen nach Typen	EntwurfFNP 2003in ha	An- teil2003a bsolut
Wohnbauflächen	1063,4	7,7%
Wohnbauflächen aus Umstruktur.	70,5	
Gemischte Bauflächen	408,9	3,2%
Gemischte Bauflächen aus Umstruktur.	67,6	
Gewerbliche Bauflächen	614,8	4,2%
Sonderbauflächen <sup>1)</sup>	125,0	0,8%
Fl. f. Gemeinbedarf + Sportanlagen	21,0	0,1%
Fl. f. d. Straßenverkehr (Hauptstr. + Autobahn)	161,6	1,1%
Fl. f. Bahnanlagen	86,0	0,6%
Fl. f. d. Ver-/Entsorgung	43,0	0,3%
Grünflächen (> 0,5 ha)	1087,8	7,4%
Fl. f. Wald <sup>2)</sup>	4411,5	29,8%
Fl. f. d. Landwirtschaft <sup>3)</sup>	4903,5	33,1%
Wasserflächen	439,6	3,0%
Fl. f. Aufschütt./Abgrabungen		
• hier: Gewinnung v. Bodenschätzen	19,5	0,1%
Sonstige Flächen		
• hier: Landschaftspflegeflächen <sup>4)</sup>	712,0	4,8%
• hier: Kompensationsflächen <sup>5)</sup>	436,7	3,0%
"Weißflächen" (= v. d. Genehmigung ausgen.) <sup>6)</sup>	127,7	0,9%
ca. ha $\Sigma$ Stadtgebiet Dessau	14800,1	100%

Bei der Deckung des Wohnbauflächenbedarfs, der unter Heranziehung der Baulücken und der Einhaltung der Verdichtungsziele weitgehend befriedigt werden kann, müssen die Entwicklung und die Parameter weiter beobachtet und diskutiert werden, um zu realitätsnahen Lösungen zu kommen und die Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung nicht durch eine Überbeanspruchung der Innenentwicklung zu gefährden.

Im übrigen ist natürlich auch auf die Marktmechanismen hinzuweisen, nach denen ein an dringenden Bedarf zahlen orientiertes, aber "schlechtes" Angebot, weniger wirksam angenommen wird, als das bei einem "guten" Angebot der Fall ist, das sogar über den "errechneten" Bedarf hinaus tatsächlichen zusätzlichen Bedarf aus Konkurrenzsituationen auf sich ziehen kann.

Die noch nicht endgültig definierten "Weißflächen" haben einen Anteil von 0,9% an der Plangebietsfläche. Die Lösung ihrer deutlich umgrenzten Problemstellung ist aber keine unabdingbare Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit der ansonsten im FNP 2003 gewidmeten Flächen.

Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1).

### Anhang 1

Die im FNP dargestellten Altstandorte/Altablagerungen sind im Kap. 3.11.3.1 aufgelistet.

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
50001	ELMO, BT Waldersee	metallverarb. Betrieb. Gelände wird weiterhingewerbl. genutzt. Umgang mit Bohremulsionen und teilw. Lsgm. Heute verschiedene gewerbl. Nutzer	nein	G	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50002	PGH Palette-Wasserstadt	Gefährdungspotenzial durch Lagerung von Farben, Lacken und Lösungsmitteln	nein	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50004	Wäscherei und Heizkraftwerk Karlstr.	Wäscherei wurde 1990 stillgelegt, entkernt und 1996 komplett abgerissen. Heutige Nutzung: Stellplätze	ja, orientierende Untersuchung vom 26.06.1996 geringe Bodenkontamination	W	nein	nein
50005	Korrosions- und Säureschutz Wasserstadt	Das Gelände wird seit ca. 1900 durch verschiedene gewerbl. Betriebe bis heute genutzt	nein	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50006	Metall- und Schneidwaren Friederikenplatz	Auf dem Gelände wurde jahrzehntlang eine Galvanik-Werkstatt auf Säure /Salze - Basis betrieben	orientierende Untersuchung vom 7. 01. 92 detaillierte Erkundung vom 14. 4. 2000. Geringfügige Bodenkontamination noch im Boden	Grünfläche	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50007	ehem. Werkzeugschleiferei Wasserstadt	Bis heute werden auf dem Gelände noch Schleif- und Schärfarbeiten durchgeführt	nein	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50008	ehem. Kfz-Werkstatt Wasserstadt	Auf dem Gelände wurde von 1933 bis 1990 eine Kfz-Werkstatt betrieben. Heutige Nutzung: Kfz-Werkstatt	nein	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50009	Autopflegedienst Wasserstadt	von 1978 bis 1990 wurde dieses Gewerbe auf dem Gelände betrieben	nein	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50010	LPG-Waldersee	Grundstück wird bis heute landwirtschaftl. genutzt (Stallanlage)	nein	LN	nein	Standort ist landwirtschaftl. genutzt. Handl.bedarf nicht ableitbar
50012	Vulkanisieranstalt Huttenstr.	Gelände wird seit 1964 bis heute gewerbl. genutzt	nein	M	nein	ist noch genutzt, derzeit. Nutzung unproblematisch, z.Zt. kein Handl.-bedarf ableitbar
50013	ehem. Stahl- und Behälterbau Alte Leipziger Str.	Der ehemalige metallverarbeitende Betrieb produzierte von 1960 bis 1992 auf dem jetzigen Gelände der ehemaligen PHG Stahlbau	nein	W	nein	im Bereich der Wohnbaufläche kein Handlungsbedarf ableitbar.

**Anhang 1**
**Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1)**

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
50014	Schrottplatz Altenhünefeldstr.	Der seit 1960 existierende Schrottplatz wird heute als solcher noch genutzt	Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Dessau 1991/92), sowie Gutachten vom 13.08.1996, lokale Kontamination des Bodens	G	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50015	ehem. chem. Reinigung Rennstr.	ehemalige Reinigung wurde 1993 abgerissen. Standort neu bebaut	ja, Gutachten vom 02.02.1993 geringe Belastung	M	nein	keiner
40018	Grube Geist Lichtenauer Str.	ehem. Kiesgrube von 1978-1990. Verfüllung überwiegend mit Bauschutt	ja, Gefährdungsabschätzung vom 30.08.1992 geringe GW-Kontamination	Ausgl.flä.	nein	nein. Abdeckung und Rekultivierung der Fläche erfolgte
40019	Zentr. Hausmülldeponie	Die 1935 eröffnete Hausmülldeponie hat eine Genehmigung zum Weiterbetrieb v. 11.04.1995	Stand: Sanierung z. Z. sind 2/3 der gesamten Oberfläche rekultiviert und abgedichtet GW-Belastung im Abstrom	Versorgung	nein	Nachsorge eingeplant nach Stilllegung der Anlage 30 Jahre
40020	Deponie Heizwerk Alten	von 1942 bis 1956 Ablagerung von Asche aus dem Heizwerk Alten	nein	Grünflä	nein	eventuell Standsicherheitsnachweis
40021	Deponie hinter dem Rößling	Hier erfolgte die Ablagerung der Rückstände aus dem Trockenwerk in Mosigkau	nein	LN	nein	nein
50022	Papier- und Zellstofffabrik Junkersstr.	Gelände wird seit 1859 gewerbl. genutzt. Ab 1920 Produktion von Pack- und Seidenpapier. Ab 1968 Produktion von Toilettenpapier ausschließlich aus Altpapier	ja, vom 04.09.1990. Geringe Bodenbelastungen	G	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50023	SERO-Annahmestelle Wasserwerkstr.	Umgang mit Stoffen (z. B. MKW), die nachhaltig den Boden beeinträchtigt haben könnten	nein		nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50025	ehem. Druckerei Friedr.-Naumann-Str.	Die 1900 gegründete Druckerei wurde bis Anfang 1990 am Standort betrieben	nein	M	nein	keiner
50026	Druckerei Friedr.-Naumann-Str.	der ehemalige grafische Handwerksbetrieb mit Handsatz u. Kleindruckmaschinen wurde 1972/73 umgebaut und ist heute noch in Betrieb	nein	M	nein	keiner
50027	Druckerei Askaniische Str.	Die jahrzehntelang am gleichen Standort betriebene Druckerei wurde Anfang der neunziger Jahre verlagert	nein	M	nein	keiner
50028	Buchdruckerei Brauereistr.	Auf dem Gelände der ehem. Senf- u. Essigfabrik wurde eine Druckerei errichtet; Gelände wird heute noch für diese Zwecke genutzt Siebdruck+ Buchbinderei	nein	G	nein	keiner
50029	Kfz-Werkstatt Heidestr.	Auf dem Gelände befand sich bis Mitte der fünfziger Jahre eine Werkstatt, heute weiterhin gewerbl. Nutzung (kleine Baufirma)	ja	M	nein	nein

### Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1)

### Anhang 1

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
50030	ehem. Kfz-Werkstatt u. Lackiererei Askanische Str.	Es handelt sich hier um eine seit 1991 stillgelegte Anlage, die über 60 Jahre vom Kraftfahrzeug-Handwerk genutzt wurde	ja, Gefährdungsabschätzung v. 18. 01.1995 geringe Bodenbelast.	M		keiner
50031	ehem. Kfz-Werkstatt Am Leipziger Tor	mit der Umnutzung des Geländes als öffentl. Gebäude erfolgte Sanierung des Geländes	Gutachten vom 12.02.1993		nein	nein
50032	Kfz-Werkstatt Heidestr.73	Auf dem Gelände wird weiterhin eine Kfz-Werkstatt betrieben	nein	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50033	Dieselrohrleitungsbau Junkersstr.	Dieses Gelände wird seit 1920 gewerblich genutzt u. ist weiter als Gewerbefläche eingestuft	nein	G	nein	keiner
50034	ehem. Tankstelle Heidestr. 21	Tankstelle wurde Anfang der 70-iger Jahre stillgelegt und mit Sanierung des alten Wasserturmes vollständig zurückgebaut	Rückbau wurde durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz begleitet	M	nein	nein. Nutzungsbezogene Sanierung der Fläche
50035	Tankstelle Heidestraße 385	ehem. Minol-Tankstelle wurde zurückgebaut und das Gelände saniert. Grundstück wurde mit einer neuen Tankstelle bebaut	ja, Sanierungsabschlussbericht MINOL-TS vom Januar 1994, geringe Restkontam.	W	nein	nein. Nutzungsbezogene Sanierung der Fläche
50036	ehem. Kfz - Werkstatt Leipziger Str.	Die Gebäude wurden abgerissen und das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt	nein	M	nein	keiner
50037	Zementanlagengartenbau Dessau (Fa. G. Polysius AG)	Die 1870 gegründete Firma produzierte nach dem 2. Weltkrieg überwiegend Produktionslinien für Zement und andere Produktionslinien	ja, Gefährdungsabschätzung vom 04. 06. 93, techn. Abschlußbericht Sanierung vom 15.01. 1997 geringe Restkontam.	G	nein	nein. Nutzungsbezogene Sanierung einzelner kontaminierter Flächen
50038	ABUS (BAMAG)	Herstellung von spez. Mittel- und Großgetrieben sowie Maschinenbau-erzeugnissen	ja, Gefährdungsabschätzung v. 17. 07.1992 ergänzende nutzungsbezogene Gefahrenbeurteilung vom 15.01.1993. Lokale Bodenkontaminationen	G	nein	bei Neubebauung kann Bodenaustausch erforderlich werden (Überprüfung der im Rahmen der Untersuchung festgestellten lokalen Bodenkontam.)
50039	ehem. Schuhfabrik Kochstedter Kreisstraße	Herstellung von überwiegend Hausschuhen und Sandalen	ja, für ein Teilgrundstück liegt ein Baugrundgutachten mit Datum vom 17.12.93 vor	G	nein	keiner
50040	ehem. Kfz-Pflegedienst Heidestraße 372	Von 1975 bis zur Stilllegung wurde auf dem Grundstück ein Wasch- und Pflegedienst betrieben	nein	M	nein	keiner
50041	DR - Stahlbau	Das Gelände der 1920 gegründeten Maschinenbaufirma A. Köckert wird heute noch gewerblich genutzt	ja, orientierende Untersuchung v. 30.09.1999, geringe nutzungsbezogene Kontam.	G	nein	keiner

**Anhang 1**
**Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1)**

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
50042	Elekromotorenwerk (BAMAG)	Am Standort wurden ab 1952 überwiegend Elektromotoren, Lasthebezeuge, Generatoren etc. hergestellt	schwerpunkt. Altlastenerkund. v. 09/1992, Grundstück wird im Rahmen der AAÜSA (GW) jährl. untersucht	G	nein	Bei Bebauung des Grundstückes sind zusätzliche Bodenuntersuchungen erforderlich
50043	ehem. Schultheiss-Brauerei (Brauerei Dessau)	Von der Gründung 1865 bis zur Stilllegung 1992 wurde der Standort ausschließlich als Brauereigelände genutzt	Baugrundgutachten über Boden- u. Grundwasserverhältnisse v. 25.03.92. Geringe lokale Kontaminationen	G	nein	keiner
50044	Kälberstall Lichtenauer Straße	Stallanlage wird heute noch genutzt	nein	LN	nein	keiner
50045	Kälberstall Libbesdorfer Straße	Stallanlage ist heute noch in Betrieb	nein	LN	nein	keiner
50046	Pelztierfarm Kochstedter Kreisstraße	Farm diente der Haltung von Pelztieren, speziell von Nerzen, zur gewerbl. Weiterverarbeitung, Abriss erfolgte Anfang der 90-ziger Jahre mit anschl. Neubebauung	nein	G	nein	keiner
50047	ehem. Impfstoffinstitut	Das 1925 erbaute Institut (ASID GmbH) produzierte Impfstoffe, Sera und Diagnostika sowie Hormon- und Fermentpräparate, heute überwiegend Hochschulgelände	ja, Altlastuntersuchung vom 03.01.1995. Umwelttechn. Gutachten vom 5.1.96 geringe Bodenkontam.	M / SO	nein	nur für Gelände des ehem. Heizhauses ist bei Neubebauung mit Bodenaustausch zu rechnen.
50048	ehem. Alu-Gießerei Ziebigker Straße	der ehemalige Produktionsstandort wurde vollständig überbaut (Wohnhaus mit Tiefgarage)	Untersuchungsbericht vom 30.05.1994 geringe Bodenbelastung	W	nein	keine. Nutzungsbezogene Sanierung (Wohnbauortstandort)
50050	Metall- und Schneidwaren Kornhausstraße	Herstellung von Halbprodukten für Nagelzangen und -scheren. Einsatz von Säuren	orientierende Altlastuntersuchung vom 24.04.1997 (Fläche archiviert)	W	nein	keiner
50051	Metallguß Dessau Elisabethstr.	Grundstück wird seit 1900 gewerblich (überwiegend Metallverarbeitung) genutzt und ist auch weiterhin dafür vorgesehen	nein	M	nein	keiner
50052	debolon	Produktionsstätte ist heute noch in Betrieb Herstellung von PVC-Bodenbelag	von Gefahrenerforschung bis zum Abschluß beider Bodensanierungsmaßn. GW-Beeinträchtigt. noch vorh.	G	nein	Es erfolgte eine nutzungsbezogene Sanierung des Grundstückes
50053	Metall- und Schneidwaren Essener Str.	ehemaliger metallverarbeitender Betrieb ohne Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen	nein	W	nein	nein es erfolgte eine bauliche Sanierung der Gebäude
50055	Autopflege Seeweg	Der Standort wird seit 1974 gewerblich für diese Zwecke genutzt	nein	M	nein	keiner
50056	Autolackiererei Oechelhaeuser Str.	Dieses Gewerbe wird seit 1960 am Standort betrieben	nein	M	nein	keiner



### Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1).

### Anhang 1

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
50057	KIW-Halle Bereich Dessau Wolfgangstr.	Standort war früher mit der Tankstelle (Nr. 50059) ein Komplex. Er wird heute noch gewerbl. genutzt	nein	M	nein	Bei Neubebauung des Standortes Bodenunters. erforderlich
50058	Tankstelle Wolfgangstr.	Tankstelle wurde 1993 geschlossen, nachdem sie über 50 Jahre in Betrieb war	ja, Auditbericht vom 22.05.1995 geringe Boden- und Grundwasserkontamination	M	nein	bei Nutzungsänderung bzw. bei Neubebauung Sicher.-/ Sanierungsmaßnahmen erforderlich (Anlagen noch im Boden)
50059	Kfz-Werkstatt Elisabethstr.	Standort wird heute noch als Kfz-Werkstatt und Autohaus genutzt	nein	G	nein	Bei Baumaßnahmen Bodenunters. erforderlich
50060	ehem. Kfz-Werkstatt Gropius-allee	Werkstatt wurde zurückgebaut und Standort mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebaut	ja, Abriss wurde durch das Amt f. Umwelt- u. Naturschutz begleitet, geringe Bodenkontamination	W	nein	Fläche wurde nutzungsbezogen überbaut
50062	ehem. Kolbenwerk Brauereistr.	Standort wird heute noch gewerbl. genutzt	nein	G	nein	Fläche wurde nutzungsbezogen überbaut
50065	ehem Vulkanisieranst. Medicusstr.	Standort ist seit mehr als 50 Jahren nicht mehr in Betrieb, seitdem Wohnbebauung	nein	W	nein	keiner
50066	ehemalige Molkerei Stenesche Straße	Die 1938 in Betrieb genommene Molkerei wurde Anfang der neunziger Jahre stillgelegt	ja, Altlastuntersuchung v. 17.11.1994 lokale Bodenkontamination	um bzw. neu zu strukturierter Baufläche mit hohem Grünanteil	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50067	Kfz-Werkstatt	Seit über 60 Jahre existiert diese Werkstatt am Standort	nein	W	nein	keiner
50068	Milchviehkombinat Pötnitz	Anlage ist weiter im Bestand vorhanden	nein	LN	nein	keiner
50069	ehem. Schlachthof	Der 1892 gegründete Städtische Schlachthof vor ca. 10 Jahren stillgelegt und die alte Bausubstanz überwiegend abgerissen	Untersuchung wurde im Zuge des Abrisses durchgeführt geringe Bodenkontamination	M / G	nein	keiner
50070	ehemaliger Malerbetrieb PGH Palette Schlagbreite	Gelände der ehemaligen Betriebsstätte wurde überbaut und Unregelmäßigkeiten des Baugrundes beseitigt.	nein	G	nein	keiner
50071	Uni- Beton	Auf dem Gelände wurden Betonfertigteile für den Wohnungsbau hergestellt.	Gefährdungsabschätzung v. 22.06.92 u. Teilgutachten für einzelne san. Flächen lokale Bodenkontam.	G	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar

**Anhang 1**
**Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1)**

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
50073	Modell- u Formbau Oechelhäuser Str.	Der metallverarbeitende Betrieb produziert heute Druckgussteile	nein	G	nein	nach zur Zeit vorliegenden Erkenntnissen keiner
50074	ehem. TSH. Krüger Basedowstr.	Tankstelle wurde im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen Anfang der 60-iger Jahre zurückgebaut	nein	W	nein	keiner
50076	Gaswerk Wolfgangstr.	Das 1856 errichtete Gaswerk stellte die Produktion Mitte der 30-iger Jahre endgültig ein. Nach der Zerstörung im 2. Weltkrieg erfolgte eine teilw. Überbauung des Grundstückes. Abriss der gesamten Bebauung 1996. Neubebauung 1997/ 1998	Gutachten Altstandort Gaswerk Dessau vom 30.05.91 u. Gutachten zur Begleitung der Sanierung aus den Jahren 1997 und 1998 Lokale Bodenkontamination	G	nein	Gelände wurde nutzungsbezogen saniert
50077	ehemaliger Kohlehandel Bitterfelder Str.	Der Betrieb wurde Ende der 90-iger Jahre eingestellt, nachdem der Handel über 60 Jahre am Standort betrieben wurde	nein	G	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50079	Hillmer-Reinigung Kavalierstr.	Die chemische Reinigung wurde von 1902 bis 1919 am Standort betrieben, Grundstück wurde neu bebaut. Ehemalige Kiesgrube wurde mit Abfällen aus dem Schälwerk verfüllt	nein	W	nein	keiner
40075	Bauschuttdeponie "Mutter Storm" an der Str.nach Aken	von 1978 - 1982 Verfüllung der ehemaligen Kiesgrube mit Bauschutt	nein	Wald	nein	keine Fläche wurde abgedeckt und größtenteils aufgeforstet
40080	Müllkippe Kochstedt		nein	Wald	nein	keiner. Fläche ist z. Zt. Ödland mit Wildbewuchs
40081	IAD Mosigkau Hinter dem Rößling	Bauschuttablagerungen Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube von 1969 - 1974	nein	LN	nein	nein
40082	Ablagerung Bergensbusch	mit Hausmüll verfüllte ehemalige Kiesgrube im Zeitraum von 1945 - 1968	ja, Gefährdungsabschätzung vom 13.06. 97 und Untersuchungsbericht vom 14. 08.2000 geringe Bodenbel.	Grünland/Wald	nein	keiner
40083	ehemalige Müllablagerung Großkühnau (am Friedhof)	ehemalige Kiesgrube wurde im Zeitraum 1945-1970 überwiegend mit Hausmüll verfüllt	nein	Grünland/Wald	nein	keiner Fläche z. Zt. Ödland / Parkplatz
40084	Müllkippe an der Kienheide (Elballee)	verfüllte Kiesgrube; Verfüllungszeitraum: 1950-1965; vorwiegend Hausmüll	ja, Gefährdungsabschätzung vom 22.08. 1991 geringe Bodenkontam.	Schule/W	nein	nein
40085	Müllkippe am Peisker	1965 Verfüllung des Geländes mit Bauschutt, Erdmassen, Hausmüll, etc.	nein	Grünflä.	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
40086	Müllkippe am Elbhaus	Bauschuttdeponie Verfüllung erfolgte von 1975 bis 1978	nein	Grünflä.	nein	nein

Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Ablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1).

### Anhang 1

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
40087	Müllkippe Waldersee am Sportplatz	ehemalige Hausmülldeponie, verfüllt 1945-1970	ja, erstellt mit der Errichtung des Regenrückhaltebeck. mit Datum v. 17.5.94 geringe Bodenkontamination	Grünflä.	nein	nein
40088	Müllkippe Mildensee	Altablagerung am ehem. Ostbahnhof. Ablagerungen erfolgten von 1954 bis ca. 1970 (v.a. Hausmüll)	nein	LN WSG III	nein	keiner z. Zt. Garagenkomplex / Landw. / Ödland
40089	Müllkippe Mildensee/ am Sportplatz	Ablagerung von überwiegend Hausmüll im Zeitraum 1945 - 1954	nein	Grünflä	nein	
40090	Altablagerung "Am Hang"	Altablagerungen von überwiegend Bauschutt in Form einer Aufhaltung (Ablag.zeitraum von 1945-1968)	nein	Grünflä	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50091	NITAG Treibstoff AG	Fläche wurde jahrzehntelang als Kfz-Werkstatt (Karosseriebau, Lackierung, Federschmiede etc.) genutzt. Das Gelände wird heute noch gewerbl. genutzt (Autohaus).	nein	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar.
50093 50094 50095 50096 50097 50098 50099	Tankstellen Buch Zerbster Str.; O. Gartmann Heidstr.; Heinemann, Köthener Str.; Hoger, Heidstr.; Puschert Heidestr.; Binroth Heidestr; Bier, Gropiusallee	Hierbei handelt es sich um Altanlagen, die seit Jahrzehnten außer Betrieb sind. Prinzip: 1 Säule mit Doppelglaskolbenzylinder und Schwengel	nein	W / M	nein	keiner, da Standorte seit Jahrzehnten überbaut sind und die Altlasten mit dem damaligen Bodenaushub beseitigt wurden.
50100	TL Rhenia-Osag TL Albrechtstr.	das 1928 errichtete Lager wurde 1947 dem VEB Waggonbau zugeordnet. 1992 oberirdisch berräumt. 1994 erfolgte eine Tiefenentrümmerung mit Ziehung von 2 Tanks	ja, Bodenuntersuchungen vom 19.04.1994	M	nein	keiner. Standort wurde gem. den Ergebn. des Gutachtens saniert. Kontam. Bodenbereich wurde im Zuge der Neubebauung des Geländes ordnungsgemäß entsorgt.
50101	TS E. Schulze Elisabethstr.	Tankstelle wurde vor Jahrzehnten stillgelegt	nein	G	nein	keiner, bei gleichbleibender Nutzung kein Handlungsbedarf.
50102	K. Mauersberger, Reinigung, Färberei	Das Gewerbe wurde vor 1945 auf dem Gelände durchgeführt.	nein	M	nein	keiner, bei gleichbleibender Nutzung kein Handlungsbedarf.
50103	chem. Fabrik Fa. Frisch Bauhausplatz	Der Standort wurde vor Jahrzehnten überbaut (Wohnbebauung)	nein	W	nein	keiner
50104	Wäscherei Poschwitz	Wäscherei wird heute noch am gleichen Standort betrieben	nein	W	nein	keiner
50105	Fa. Schmidt Waschmittel An der Kienheide	Standort ist heute Wohnbebauung	nein	W	nein	keiner

**Anhang 1**
**Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1)**

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/ Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
50106	K.Altner Autosattlerei, Lackiererei, Wolfgangstr.	Der von 1933-1945 genutzte Standort wurde später überbaut (Wohnbebauung)	nein	M	nein	keiner
50107	Labor H.-P. Luermann, Oechelhaeuser Str.	Das 1930 errichtete Labor wurde nach vorliegenden Recherchen nur bis 1945 betrieben	nein	W	nein	keiner
50108	Ernährungsschutz und Schädlingsbekämpfung Stenesche Straße	Auf dem Grundstück wurde Anfang 1900 eine Desinfektionsanstalt gegründet. 1959 zog der VEB Ernährungsschutz und Schädlingsbekämpfung auf das Gelände, geringe Bodenkontamination	ja, Gefährdungsabschätzung vom Juli 1993, Unterlagen für die Entsorgung der Schädlingsbekämpfungsmittel	W	nein	Grundstück wurde nutzungsbezogen saniert
50109 50110 50111	Wäschereien R.Höse, Heidestr.; Kolzenburg, Stiftstr.; Ideal, Johannisstr.	Bei allen drei Standorten handelt es sich um Altanlagen, die seit Jahrzehnten nicht mehr vorhanden sind	nein	W / M	nein	keiner
50112	W. Krell, Galvanisiererei, Agnesstr.	Die Galvanik wurde von 1933 bis 1963 betrieben. Heute ist der Standort nicht mehr genau zuordenbar (Neubebauung und Straßenbau)	nein	W	nein	keiner
50113	Fleischerei Andes, Elisabethstr.	Das Gelände wird seit 1944 gewerblich genutzt. Neben der PGH Fleischhandwerk hatte auch die Backhefefabrik ihren Sitz auf diesem Areal	nein	G	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar
50114	Chem. graf. Kunstanstalt Elisabethstr.	Grundstück hat eine wechselhafte Geschichte von Knopffabrik bis Druckerei und Verwaltungsgebäude, zuletzt leerstehend	nein	G	nein	keiner
50115	Farbenfabrik Eduard, Askaniische Str.	Gelände liegt heute mitten im Wohngebiet	nein	W	nein	nein
50116	VEB Textilreinigung Bieserstr	Die Wäscherei wurde 1983 am Standort errichtet und Anfang der 90-iger Jahre stillgelegt	nein	W	nein	keine
50117	Büchner u. Bertling, Bitterfelder Straße	der ehemalige Heizungsbetrieb befand sich von ca. 1919 bis 1945 am Standort	nein	M	nein	keiner
50118	Maschinenfabrik/ Eisengießerei, Heidestr.24	Standort als solcher ist nicht mehr vorhanden	nein	M	nein	keiner. Grundstück ist überbaut, Altlasten durch Bodenaushub beseitigt.
50119	K. Ploeger, Heizungs-u. Lüftungsbau, Amalienstr.	Der Standort der 1928 gegründeten Heizungsbaufirma wurde in den 60-iger Jahren überbaut	nein		nein	keiner

### Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1).

### Anhang 1

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
50120	Anhalt. Zentralheizung GmbH Ferdinand v. Schill-Str.	Das ehem. Firmengelände wurde vor Jahrzehnten überbaut	nein	M	nein	keiner
50121	Franke, Baehr & Ritter Kühnauerstraße	Ein kleiner Teilbereich des Firmengeländes wurde mit großer Wahrscheinlichkeit in der gesättigten Bodenschicht und über den Grundwasserpfad durch einen angrenz. Altlastenstandort (Betonwerkstein) beeinträchtigt	ja, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom 20.03.97	G	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar.
50123	Junkers Motorenwerke (heute Teil der Bundeswehrkaserne)	Motorenwerke wurde ebenfalls 1944/ 45 weitgehend zerstört und später durch die kasernierte Volkspolizei und NVA genutzt	genetische Recherche vom 13.01.97. Letzte GW-Untersuchungen vom 05.06.01	SO Bund	nein	keiner, nach derzeitigem Erkenntnisstand der Untersuchungen
50124	Junkers Flugzeugwerke (heute Teil der Bundeswehrkaserne)	Das 1917 gegründete Flugzeugwerk erstreckte sich entlang der Kühnauer Str. ( Ifa II) und zwischen der Köthener Str. und Bahnstrecke nach Aschersleben (Ifa). Es wurde 1944/ 45 weitgehend zerstört und ab 1950 durch die kasernierte Volkspolizei und die NVA genutzt.	ja, historisch-genetische Recherche vom 13.01.97. Letzte GW-Untersuchungen vom 05.06.01	SO Bund	nein	keiner, nach derzeitigem Erkenntnisstand der Untersuchungen
50125	R. Becker und Co. Heidestr.	Der Altstandort wurde überbaut, heute befindet sich dieser Standort im Wohngebiet.	nein	W	nein	keiner
50126	O. Specht & Sohn, Ferdinand-v. Schill-Str.	Die Firma wurde 1928 gegründet und befand bis 1974 auf dem Gelände.	nein	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar.
50127	MEAG, Umspannwerk einschl. TSu. Werkstatt, Erich-Köckert-Str.	Das Umspannwerk ist heute noch in Betrieb, wobei die Nebenanlagen 1994 abgerissen wurden	ja, Altlastenuntersuchung vom 11.03.93. Lokale Kontamination des Bodens	G	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar.
50128	G. Böge Heizungsanlagen, Heidestr.	Der Altstandort wurde vor Jahrzehnten stillgelegt und überbaut	nein	M	nein	keiner
50129	Franke, Baehr & Ritter, Huttenstr.	Seit 1967 befindet sich am Standort ein kleiner metallverarbeitender Betrieb	nein	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar.
50130	Marquardt Asphaltierung Lange Gasse	Bebauung der Langen Gasse wurde im 2. Weltkrieg stark zerstört und später umgestaltet	nein	M	nein	keiner
50131	Anhaltische Fahrzeugfabrik Wasserstadt	Das Gelände wird heute noch als gewerbliche Fläche genutzt	nein	M	nein	keiner
50132	VEB Gasgerätemwerk, Werk II Junkersstr.	Das ehemalige Junkersgelände wird heute durch die DGG GmbH gewerblich genutzt	Ja, Altlastenuntersuchung "Dessauer Gasgerätemwerk" vom 22.05.1992	G	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar.

**Anhang 1**

Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Abtlagerungen (zu Kap. 3.11.3.1)

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
50133	Bürobedarfs- haus P. Leh- mann	Bebauung der Langen Gasse wurde im 2. Weltkrieg stark zerstört und später umgestaltet	nein	M	nein	keiner
50134	Wolter und Co. Maschinen- fabrik, Elisab- ethstr.	Auf dem Gelände der Anh. Tapetenfabrik(1907 gegründet) befand sich von von 1937 bis 1951 die Maschinenfabrik Wolter u. Co.	nein	G	nein	keiner
50135	M. Schneider Rostschutz Hei- destr.	Grundstück wird seit Jahr-zehnten als Wohn- und Geschäftshaus genutzt	nein	M	nein	keiner
	Vulkanisieran- stalten:	Bei allen drei Vulkanisieranstalten handelte es sich um kleinere Gewer- betriebe, die seit Jahrzehnten außer Betrieb sind				
50136	W. Baehr, Reinickestr.		nein	W	nein	keiner
50137	Jänsch, Franzstr.		nein	M	nein	keiner
50139	Metalldrahtwe- berei Kilian, Heidestr.	Standort ist seit Jahrzehnten Wohn- baustandort	nein	W	nein	keiner
50140	E. Krieg, Leipziger Str.		nein	M	nein	keiner
50141	A. Ackermann, Eisenverarbeit. Wasserstadt	Das Gelände wurde von 1954-1968 durch die Firma genutzt, wobei bis heute das Gelände gewerbl. genutzt wird	nein	M	nein	Bei gleichbleiben- der Nutzungsart kein Handlungs- bedarf ableitbar.
50142	K.- H. Böhning, Lindenstr.	Der 1958 gegründete Handwerksbe- trieb ist heute noch dort ansässig	nein	M	nein	keiner
50143	G. Feigenspan, Johannesstr.	Durch die Firma wurde das Gelände von 1954-1968 als Vulkanisier- werkstatt genutzt (Hofgelände)	nein	M	nein	keiner
50144	M. Funke KG, Bauhofstr.	Das Gelände der ehem. kleinen Dreherei wird heute noch gewerbl. genutzt.	nein	W	nein	keiner
50146	PGH Pionier, Mainstr.	Fläche wurde von 1959 bis 1991 gewerblich genutzt (kleiner Metall- baubetrieb)	nein	W	nein	Im Bereich der Wohnbaufläche kein Handlungs- bedarf ableitbar.
50147	WEVO Dessau- er Str.	Im ehem. Werkzeug- und Vorrich- tungsbaubau wurden Umformmesser, Maschinenmesser etc hergestellt	nein	M	nein	Bei gleichbleiben- der Nutzungsart kein Handlungs- bedarf ableitbar.
50148	Ingenieur-Tief- bau Mohsstr.	Auf dem Gelände befanden sich überwiegend Lagerflächen u. Büro- gebäude	nein	W	nein	keiner
50149	Fa. StützKaros- seriebau Ferd.- v. Schill-Str.	Der Altstandort ist seit Jahrzehnten stillgelegt und liegt mitten im Wohn- gebiet	nein	M	nein	keiner
50150	Campingmöbel GmbH Kreuz- bergstraße	Hier wurden Campingmöbel und Spielzeug hergestellt. Das Betriebs- gelände wird heute weiterhin ge- werblich genutzt	nein	M	nein	Bei gleichbleiben- der Nutzungsart kein Handlungs- bedarf ableitbar.
	Vulkanisieran- stalten:	Beide Betriebe sind seit Jahrzehnten geschlossen.				
50151	W. Bähr, Antoi- netten-Str.	Standorte wurden einer neuen Nut- zung zugeführt	nein	M	nein	keiner
50152	K. Feigen, H.- Heinen-Str.		nein	M	nein	keiner

### Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1)

### Anhang 1

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
50153	CondessGmbH Kreuzberg-Str.	Der ehemalige metallverarbeitende Betrieb mit Härtereierzeugung und Galvanik stellte Fenster, Fassaden und Türen aus Stahl- und Alulegierungen her	nein	W (nur straßenseitig) Rest: Grün	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart kein Handlungsbedarf ableitbar.
50154	ehem. Bau- und Montagekombinat Schwarzer Weg	Das Gelände war Bestandteil der Junkerswerke und wurde bis zur Entkernung, zu Abriss und Entsiegelung als Lagerfläche für Baumaschinen genutzt	nein. Abriss und Entsiegelung der Fläche wurde durch das Umweltamt begleitet	M	nein	keiner
50155	ehem. Brauerei Schade	Ende 19. Jahrhundert errichtet. 1944/45 schwer zerstört. Diente in den letzten Jahren nur noch der AfG-Produktion	Ja. Gutachten zur orient. Altlastenerkundung vom 06.03.00. Lokale Kontamination des Bodens	M	nein	keiner. Es erfolgte Abriss der nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude. Begleitung durch das Umweltamt.
50156	Ratiomittelbau Lorkstr.	Der 1968 gegründete Betrieb stellte LKW-Aufbauten her. Die Produktion wurde Ende der neunziger Jahre verlagert	nein	M	nein	keiner ableitbar
50157	Elektroanlagenbau Kühnauer Str.	Gelände wird weiterhin gewerblich genutzt, überwiegend als Lager und Bürostandort	nein	M	nein	keiner
50158	REMEBA Kreuzberg-Str.	Auf dem ehem. Industriegelände wurden Meß- und Prüfgeräte sowie Lagerregale produziert	nein	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart keiner ableitbar.
50159	Filterbau Dessau Bürgerplatz	Erzeugnisse der Hydraulik und Pneumatik sowie Schmierstofffilter wurden hier bis 1990 hergestellt	nein	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart keiner ableitbar.
50160	VEB Tierische Rohstoffe Eduardstr.	Auf dem Gelände wurden Schweine- und Rinderhäute für das Gerben vorbehandelt (Salzen der Häute)	Ja. Gefährdungsabschätzung vom 02.11.94. Lokale Kontamination des Bodens und Grundwassers	G / M	nein	keiner
50161	Puky-Fahrzeugbau Junkersstr.	Gelände des ehemaligen Waggonbau Dessau wurde ab 1957 industriell genutzt, vorher war dieses Gelände Wohnstandort	Ja. Historische u. orient. Erkundung vom Okt. 93. Geringe Bodenkontam.	M	nein	keiner
50162	ehem. Heizwerk (siehe auch lfd. Nr. 50048)	Das Kohleheizwerk wurde Anfang der 50er Jahre errichtet und 1990 stillgelegt. Es diente der Versorgung des Impfstoffwerkes	Ja. Umwelttechnisches Gutachten vom 06.02.96	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzungsart keiner ableitbar.
50163	Becker und Co. Heidestr./ Wasserwerkstr.	Die 1889 gegründete Maschinenfabrik wurde 1930 stillgelegt. Nach dem 2. Weltkrieg zog auf das Gelände die Feuerwehr, außerdem wurde eine Kfz-Werkstatt errichtet.	nein	M	nein	keiner
50164	Reichsbahn-Ausbesserungswerk	Das 1929 in Betrieb genommene RAW Dessau dient heute noch der Reparatur und Instandsetzung von Lokomotiven	Ja. Altlastuntersuchung vom 19.01.1995	G	nein	keiner. Es erfolgte eine Sicherung / Sanierung von lokalen Kontaminationen auf dem Grundstück
50165	Heizwerk ME-AG	Das 1942 in Betrieb genommene Heizkraftwerk für die Junkerswerke wurde 1956 stillgelegt. Der Abriss des Heizhauses nebst allen Nebenanlagen erfolgte 2001	Ja. Altlastuntersuchung vom 05.09.96. Geringe Bodenbelastung	G	nein	keiner bei vorgesehener Nutzung als gewerbliche Baufläche

**Anhang 1**
**Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1)**

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
50166	Metallguss Dessau	Der 1872 gegründete Standort der BAMAG (Werk 1) wurde Anfang der 90er Jahre stillgelegt und abgerissen. Es erfolgte eine Neubebauung des gesamten Areales als Einkaufspassage	Ja. Gutachten vom 08.08.95	M	nein	Es erfolgte eine nutzungsbezogene Sanierung/Sicherung des alten Industriestandortes
50167	Wasserwerk	Das 1885/86 errichtete Wasserwerk wurde 1930 umgebaut und ist bis heute in Betrieb	nein	Ver-/Entsorgung	nein	Keine. Bauliche Veränderungen (Abrisse) wurden durch das Umweltamt der Stadt Dessau begleitet
50168	v. d Heydt GmbH	Das Gelände wird seit den 40-er Jahren bis heute gewerblich genutzt	nein	M	nein	Keiner bei Belastung als M
50169	W. Kohlmann Brennstoffe (siehe lfd.Nr. 50100) Albrechtstraße	Das ehem. Kohlmanssche Grundstück wurde in den 30er Jahren zunächst als Tankstelle, später als Lagerbereich des Waggonbau genutzt. 1994 erfolgte der komplette Rückbau des Tankstellengebäudes u. die Entsorgung der Erdtanks (3 Stk.)	Ja. Bodenuntersuchungen vom 19.04.94	M	nein	Keiner. Es erfolgte eine nutzungsbezogene Sanier. der damaligen lokalen MKW-Kontamination auf dem Grundstück
50170	ehemalige Lichtpausenanstalt Brunnenstr.	Der Standort der von 1933 bis 1958 betriebenen Lichtpausenanstalt wird seit Stilllegung als Wohnbaustandort genutzt	nein	W	nein	keiner
50171	Kläranlage Ziebigk	Die 1976 errichtete Kläranlage wurde abgerissen und Mitte der 90er Jahre am selben Standort neu errichtet	Ja. Untersuchungsbericht vom 29.09. 94 (Fläche wurde archiviert)	Ver-/Entsorgung	nein	keiner
50172	Kläranlage Kochstedt	Hierbei handelt es sich um die alte Kläranlage der Kaserne in Kochstedt	nein	Wald	nein	keiner
50189	ASUG-Getriebewerk, Werk II Kühnauer Str.	Teilbetrieb des Stammwerkes am Kabelweg. Schwerpunkte möglicher Kontaminationen waren die mechanische Werkstatt, die Härtereie, sowie das Öl- und Spänelager	Ja. Gefährdungsabschätzung und Grobkonzeption für Sanierung vom 17. Juli 92. Gebäude wurden entkernt und teilw. zurückgebaut	G	nein	keiner
61000	Encke-Kaserne Elballee	Teile der ehem. Kaserne werden heute noch als öffentliche Einrichtung und Wohngebäude genutzt, Restfundamente der Kaserne wurden mit der Tiefen-Enttrümmerung 2001 beseitigt	Ja. Gutachten zu den Baugrund- u. Gründungsverhältn. vom 18.01. 01. Bestandsaufnahme + Baufeldfreimach. 11/98	W	nein	Keiner. Mit Abschluß der Neubebauung erfolgt Archivierung
61001	Hindenburg Kaserne Ebertallee	Die Unterkünfte der 1935/36 erbauten Kaserne wurden nach dem 2. Weltkrieg als Wohngebäude weiter genutzt	nein	M	nein. Der teilweise Abriss wird durch das Umweltamt begleitet	Keiner. Der teilweise Abriss wird durch das Umweltamt begleitet
61002	Truppenunterkunft ( LgKNr.: 708080)	ehemaliger langj. Industriestandort (Junkers-Motoren-Werke + Teil der Otto-Mader-Werke). Seit 1950 wird das Gelände militärisch genutzt (kasernierte Volkspolizei, NVA und Bundeswehr)	Histor.-genet. Recherche vom 13. 01.1997. Gefährd.-abschätzung Phase IIa+IIb, einschl. GW-Monitoring	SO Bund	keine	keiner



### Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1)

### Anhang 1

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
60172	Bomben-Abwurfplatz Kühnauer Heide	Nach vorliegenden Informationen wurden hier die Bordwaffen der Junkersflugzeuge eingeschossen. Seitdem keine Nutzung mehr.	nein	Wald/ Maßnahmen f. Naturschutz	nein	keiner
60173	Kaserne Kochstedt Teilobjekt A	Kaserne wurde 1936 erbaut und bis 1991 mit Abzug der WGT militärisch genutzt. Da sie von verschiedenen Einheiten genutzt wurde, erfolgte Teilung in Objekt A und D (05 HALL 001A). Heute städt. Entwicklungsgebiet	Gefährdungsabschätzung der WGT-Liegenschaft vom 21.4.95 und mehrere Einzelgutachten. Lokale Bodenkontamination	W	nein; alle Verdachtsflächen wurden erfaßt u. untersucht	keiner, da alle festgestellten Kontaminationen nutzungsgerecht saniert wurden
60174	Übungsplatz Kochstedt	Liegenschaft wurde ab 1976 bis 1992 als Übungsgelände in Zusammenhang mit der angrenzenden Garnison Kochstedt genutzt. Es erfolgte eine Beräumung (05 HALL 001C)	Bericht zur Ermittlung von Altstver-dachtsflächen auf den Liegenschaften der WGT vom 02. 02. 93. Keine Untersuchungen (beprobungslos)	Wald	nein	keiner
60175	Garnison Kochstedt Teilobjekt D	Kaserne wurde 1936 erbaut und bis 1991 militärisch genutzt. Heute städtisches Entwicklungsgebiet (05 HALL 001D)	Untersuchungsbericht vom 04.04. 95 Sanierungsberichte zu einzelnen Maßnahmen	W	nein; alle Verdachtsflächen wurden erfaßt u. falls erforderlich untersucht	keiner, da alle festgestellten Kontaminationen nutzungsgerecht saniert wurden
60176	Wohnhäuser-Semmelweißstr.	Die Wohnhäuser wurden seit 1950 ausschließlich von Offiziersfamilien der WGT bewohnt (05 HALL 003)	Bericht zur Ermittlung von Altstandorte und Altablagerungen auf den Liegenschaften der WGT vom 07. 07. 1992 (beprob.los)	W	nein	keiner
60177	Schießplatz Kochstedt	Der Schießplatz wurde 1935/36 errichtet und sowohl durch die Wehrmacht als auch die WGT (Garn. Kochstedt und Roßlau) genutzt (05 HALL 004)	Bericht zur Ermittlung von Altstandorte und Altablagerungen auf den Liegenschaften der WGT vom 10. 08. 92 (beprob.los)	Wald	nein	Gelände wird heute wieder als Schießplatz genutzt
60178	Autodrom Kochstedt Hohe Str.	Die Liegenschaft wurde von 1972 - 1992 als Fahrschulgelände für Militärtechnik genutzt (05 HALL 005)	Bericht zur Ermittlung von Altstandorte und Altablagerungen auf den Liegenschaften der WGT vom 22. 09. 92 (beprob.los)	Grünflä	nein	keiner, es erfolgte eine Teilauffors-tung bzw. Sukzes-sion
60179	Munitionslager Kochstedt	Der 1936 errichtete Artillerieschießplatz der Wehrmacht wurde von 1945 bis 1991 als Munitionsdepot der WGT genutzt (05 HALL 006). Es erfolgte der Rückbau der Bebauung mit anschl. Sukzession der Fläche	Bericht zur Ermittlung von Altstandorte und Altablagerungen auf den Liegenschaften der WGT vom 02.12. 91 (beprob.los)	Wald	nein	keiner

**Anhang 1**
**Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Altablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1)**

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
60180	Kommandostelle Kochstedt	Objekt diente für Übungs- und Manöverzwecke der Garnison Kochstedt; heute Waldgebiet. Objekte wurden zurückgebaut (05 HALL 007)	Ermittlung von Altstandorten und Altablagerungen auf den Liegenschaften der WGT vom 26.08.1999 (beprobungslos)	Wald	nein	keiner
60181	Verladerampe Garnison Kochstedt - Bahnhof Alten	Das Objekt wurde 1936 zum Zwecke von Militärtransporten von Schiene auf Straße und umgekehrt auf einem Nebengleis der Bahnstrecke Dessau-Köthen errichtet. Standort südwestl. Bahnhof Mosigkau (05 HALL 008)	Bericht zur Ermittlung von Altlastverdachtsflächen auf den Liegenschaften der WGT vom 26.08.92 (beprob.los)	Grünflä	nein	keiner
60183	Lagerobjekt Dessau Rosenhof	Bis 1945 erfolgte die militärische Nutzung durch die dt. Wehrmacht, ab 1949 Nutzung durch die WGT als Lagerobjekt (05HALL 010 )	Ja. Altlastuntersuchung vom 20.01.1995	M	nein	Bei gleichbleibender Nutzung kein Handlungsbedarf ableitbar.
60184	Übungsgelände Elbe Schlangengrube Roßlau	Die Liegenschaft wurde von 1974 - 1993 als Brückenbau-Übungsgelände durch die WGT genutzt ( 05 HALL 011)	Bericht zur Ermittlung von Altlastverdachtsflächen auf den Liegenschaften der WGT vom 02.09.93 (beprob.los)	Grünflä	nein	keiner
60185	Stadtkommandantur Dessau Hardenbergstraße	Von 1945 bis 1992 befanden sich hier die Stadtkommandantur und Offizierswohnungen der sowj. Streitkräfte (05 HALL 013 A). Teilweiser Rückbau bzw. Sanierung der Gebäude	Bericht zur Ermittlung von Altlastverdachtsflächen auf den Liegenschaften der WGT vom 24.02.93 (beprob.los)	SO Forschung/Bildung	nein	keiner
60186	Übungsgelände Großkühnau	Diese Liegenschaft wurde von 1945 bis 1954 als Übungsgelände durch die WGT genutzt, danach teilweise Nutzung als forst- und landwirtschaftl. Fläche (05 HALL 015)	Bericht zur Ermittlung von Altlastverdachtsflächen auf den Liegenschaften der WGT vom 10.09.93 (beprob.los)	Wald	nein	keiner
60187	Ds. Krankenhaus Schwabestr.	Das ehemalige Lyzeum wurde jahrzehntelang als Krankenhaus durch die WGT genutzt (05 HALL 012 )	Gefährdungsabschätzung vom 05.08.99. Geringe Bodenkontam.	M	nein	nein. Standort wurde saniert und teilweise neu bebaut
60063	ehem. Flugplatz	Flugplatz wurde 1923/24 hinter dem ehem. Flugzeugwerk errichtet. Im August 1979 wurde er für die fliegerische Nutzung geschlossen. Zwischendurch nutzten NVA und Segelflieger der GST den Flugplatz.	Ja. Historische Erkundung vom Nov. 95. Baugrundgutachten vom 22.01.1997 mit lokal. Bodenuntersuch.	G	nein	keiner
49088	Wilde Schuttablagerung Ortsteil Kleutsch	Etwa 1967 wurde mit der Verfüllung einer natürlichen Senke begonnen und bis 1980 fortgeführt. Anschließend wurde die Fläche mit Mutterboden abgedeckt. Heute wird die Fläche als Grünland genutzt	nein	Landw. Fläche (Grünland)	nein	keiner

Nutzungsbezogene Bewertung der nicht im FNP dargestellten Altstandorte und Ablagerungen (zu Kap. 3.11.3.1)

### Anhang 1

Kataster Nr.	Bezeichnung	Beschreibung	Untersuchungsergebnisse/Gutachten	Nutzung gem. FNP 2003	Konflikt mit geplanter Nutzung	Handlungsbedarf bei Nutzung
49089	Müllkippe alte Sandgrube	Die Verfüllung der alten Sandgrube begann vor 1945. Etwa 1982 wurde die Deponie geschlossen und Muttererde aufgebracht. Zum jetzigen Zeitpunkt wird die Fläche als Acker genutzt.	nein	Landw. Fläche (Acker)	nein	keiner
49090	ehemalige Müllkippe Ortsteil Kleutsch	Die von 1992 bis 1990 betriebene Deponie wurde Ende 1990 abgetragen und auf eine geordnete Deponie umgelagert. Abgelagerte Stoffe: Hausmüll, Sperrmüll, etc.	nein	Landw. Fläche (Acker)	nein	keiner
49156	ehemalige Müllkippe Ortsteil Sollnitz	Ab 1970 entstand eine wilde Mülldeponie östlich der alten Kiesgrube im Wald. Ablagerungen sind heute zum Teil überwachsen.	nein	Wald	nein	keiner
49157	ehemalige Müllkippe Ortsteil Sollnitz	Die wilde Deponie entstand um 1965 und liegt östl. vom Sollnitzsee und südöstl. vom Schweinestall. Verfüllung einzelner Kieslöcher überwiegend mit Hausmüll. Ablagerungszeitraum ca. 10 Jahre	nein	Wald	nein	keiner
49158	ehemalige Müllkippe Ortsteil Sollnitz	Ca. 1980 begann die Ablagerung von Müll durch die Einwohner der Gemeinde und Angehörige der Sowjetarmee. Ablagerungszeitraum ca. 10 Jahre	nein	Wald	nein	keiner

## Anhang 2

### Kompensationsmaßnahmen (zu Kap. 4.4.1.4 - Ausgleich)

Nr.	Ges.fläche (m2)	Biotoptyp Ist-Zustand	Biotoptyp Soll-Zustand (Maßnahme)	Lage	Verfahren erforderl. ja/nein
1	2	3	4	5	6
1	38.559	Intens.grünland	Aufforstung von Weichholzauenwäldern (F)	B	ja
2	7.455	Staudenflur	Aufforstung von Hartholzauenwäldern (F)	B	nein*)
3	150.305	Intens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern (F)	B	nein*)
4	36367	Intens.grünland	Entwickl. von Staudenfluren (frisch bis feucht) (F)	B	nein*)
5	21.809	Intens.grünland	Entwickl. von Staudenfluren (frisch bis feucht) (F)	B	nein*)
7	140.534	Intens.grünland	Aufforstung von Weichholzauenwäldern (F)	B	nein*)
8	116.941	Intens.grünland	Aufforstung von Weichholzauenwäldern	B;N	ja
9	25.747	Nadelwald	Entwickl. und Pflege von Heiden und Magerrasen	B;N	ja
14	77.901	Pappelwald	Entwickl. von Hartholzauenwäldern aus Pappelbest. (F)	B	nein*)
22	21292	Pappelwald	Entwickl. von Hartholzauenwäldern aus Pappelbest. (F)	B	nein*)
24	11.462	Extens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern (F)	B	nein*)
25	55.448	Extens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern (F)	B	nein*)
27	62412	Feuchtgrünland	Entwickl. von Staudenfluren (frisch bis feucht) (F)	B	ja
47	30.494	Intens.grünland	Anlage von Streuobstwiesen	B	ja
50	56.606	Staudenflur	Entwickl. und Pflege von Heiden und Magerrasen (F)		nein
54	26.874	Nadelwald	Entwickl. und Pflege von Heiden und Magerrasen (F)	B	ja
55	28.546	Nadelwald	Entwickl. und Pflege von Heiden und Magerrasen	B	ja
56	9.063	Nadelwald	Entwickl. und Pflege von Heiden und Magerrasen (F)	B	ja
59	8.252	Nadelwald	Entwickl. und Pflege von Heiden und Magerrasen (F)	B	ja
62	47.008	Nadelwald	Entwickl. von Laubmischwäldern aus Nadelholzbeständen	B	nein
63	9.407	Nadelwald	Entwickl. und Pflege von Heiden und Magerrasen (F)	B	ja
64	7.668	veg.lose Fläche	Entwickl. und Pflege von Heiden und Magerrasen (F)	B	ja
65	58.264	veg.lose Fläche	Entwickl. von Pionierwald		nein
67	147.306	Militärgelände	Entwickl. von Pionierwald		nein
67a	4.619	Militärgelände	Entwickl. von Pionierwald		nein
70	14.057	veg.lose Fläche	Entwickl. von Pionierwald		nein
110	5.973	anthropog. Rud.flur	Anlage von kleinflächigen Gehölzen/Hecken		nein
135	28.870	Intens.grünland	Entwickl./Pflege von Extensivgrünl. d. Mahd/Beweidung (F)	L	nein**)
136	11.641	Nadelwald	Entwickl. von Laubmischwäldern aus Nadelholzbeständen (F)	L	nein**)
137	77.773	Nadelwald	Entwickl. von Laubmischwäldern aus Nadelholzbeständen (F)	L	nein**)
139	68.292	Staudenflur	Entwickl. und Pflege von Heiden und Magerrasen	L	nein**)
168	57.477	Staudenflur	Aufforstung von Weichholzauenwäldern	B	ja
170	133.701	Feuchtgrünland	Aufforstung von Weichholzauenwäldern	B;N	ja
172	354.760	Intens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern (F)	B	nein*)
173	163.604	Intens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern	B;N	ja
174	53.406	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
176	61.868	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
177	448.155	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
178	9.110	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B;N	nein
179	33.080	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B;N	nein
198	33.146	Intens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern	B;N	ja
200	8801	Pappelwald	Entwickl. von Hartholzauenwäldern aus Pappelbest.	B	nein
202	13.471	Pappelwald	Entwickl. von Hartholzauenwäldern aus Pappelbest.	B	nein
204	30749	Intens.grünland	Pflege v. Extensivgrünl. z. Beseitigung v. Verstaudung	B	nein
217	221.514	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Pflegebeweidung	B	nein
26	241.460	Intens.grünland	Entwickl. von Staudenfluren / Auwald	B	nein*)
3.111.626 (Zwischensumme)				Fortsetzung nächste Seite	

### Kompensationsmaßnahmen (zu Kap. 4.4.1.4 - Ausgleich)

### Anhang 2

Nr.	Ges.fläche (m2)	Biotoptyp Ist-Zustand	Biotoptyp Soll-Zustand (Maßnahme)	Lage	Verfahren erforderl. ja/nein
1	2	3	4	5	6
218	3.741	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
219	32511	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
220	15.845	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
222	27.765	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
223	7.191	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
224	77266	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
225	223304	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
226	57174	Intens.grünland	Pflege v. Extensivgrünl. z. Beseitigung v. Verstaudung (F)	B	nein*)
227	167.056	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
228	21.505	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Pflegebeweidung	B	nein
229	64714	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Pflegebeweidung		nein
231	54816	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
232	166.955	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Pflegebeweidung	B	nein
234	40.953	Intens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern	B	ja
235	145.943	Intens.grünland	Offenhaltung von Extensivgrünland durch Mulchen	B	nein
263	24.359	Intens.grünland	Entwickl. von Staudenfluren (trocken bis frisch) (F)	B	ja
275	76.931	Pappelwald	Entwickl. von Hartholzauenwäldern aus Pappelbest.	B;N	nein
276	71600	Intens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern	B;N	ja
289	64862	Extens.grünland	Aufforstung von Weichholzauenwäldern	B;N	ja
290	11.415	Staudenflur	Aufforstung von Weichholzauenwäldern	B;N	ja
293	61.746	Extens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern	B;N	ja
294	38.680	Extens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern	B;N	ja
295	55.137	Reitgrasflur	Aufforstung von Weichholzauenwäldern	B;N	ja
333	93961	Reitgrasflur	Aufforstung von Weichholzauenwäldern	B;N	ja
338	190.788	Reitgrasflur	Aufforstung von Hartholzauenwäldern	B;N	ja
347	17.211	Intens.grünland	Aufforstung von Weichholzauenwäldern (F)	B	ja
348	56.861	Intens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern (F)	B	ja
349	76.963	Bauschutt-Kippe	Natürliche Sukzession von Pionierwald (F)		nein
350	29.097	versiegelte Fläche	Abbruch/Entsiegelung		nein
352	17.636	Intens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern	B	ja
353	8.376	Intens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern	B	ja
354	67.697	Intens.grünland	Aufforstung von Hartholzauenwäldern	B;N	ja
355	44.207	Intens.grünland	Aufforstung von Weichholzauenwäldern	B;N	ja
356	54.067	Intens.grünland	Natürliche Sukzession von Pionierwald	B;N	ja
	4.539.751				

hinterlegte Zeilen = im NSG liegende Flächen. Befreiung von Schutzgebietsverordnung wird vorerst nicht angestrebt.

Spalte 4: F = Festgesetzte Kompensationsmaßnahme i. R. BPlan 121 (Flugplatz)

Spalte 5: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:

B = im Biosphärenreservat liegend; N = im NSG liegend; L = LSG Mosigkauer Heide  
ohne = außerhalb von Schutzgebieten liegend

Spalte 6: nein\*) = Befreiung von Schutzgebietsverordnung ist bereits gewährt

nein\*\*) = Befreiung nicht erforderlich, weil Schutzgebietsverordnung Maßnahme zulässt

Die Notwendigkeit zur Durchführung eines naturschutzrechtlichen Verfahrens ist nicht gegeben, wenn:

> die Fläche außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht liegt

> die beabsichtigte Maßnahme keine Nutzungsänderung bedeutet (z.B. Pappelbestände in Auenwald oder Pflege von Brachgrünland)

## Anhang 3

### Themenkarten

- Bauflächenentwicklung
- Verkehr
- Grünflächen, Grünstrukturen, Grünverbindungen
- Umzustrukturierende Bauflächen im Rahmen des Stadtumbaus

## **Karte**

Entwurf Flächennutzungsplan 2003

M: 1:10.000