



Bebauungsplan Nr. 101 – G2

„Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2“ – 1. Änderung

Planfassung für die Beteiligung nach

§ 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB

13. Januar 2016

Impressum:

Stadt Dessau
Dezernat III – Amt für Stadtentwicklung,
Denkmalpflege und Geodienste
Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau
Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartner: Frau Granditzki
Telefon: 03 40/ 2 04 – 27 61

Bearbeitungsbeginn: 8. Januar 2016
Bearbeitungsende:

INHALTSVERZEICHNIS

Ziele, Grundlagen und Inhalte der Bebauungsplanänderung

1	Erfordernis, Umfang und Darstellungsform der Planänderung	5
2	Lage, räumlicher Geltungsbereich	6
2.1	Lage im Stadtgebiet	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation ...	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Leitbild	8
3.4	Zentrenkonzept	9
3.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	9
3.6	Planungsrechtliche Situation	10
4	Verfahren	11
4.1	Einfache Änderung des Bebauungsplanes (Textbebauungsplan)	11
4.2	Verfahrensschritte	11
5	Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation	12
5.1	Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse	12
5.2	Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten	13
5.3	Baubestand (aktuelle Nutzung)	14
5.3.1	Nutzung	14
5.3.2	Bauform/ Gebäudeform	15
5.3.3	Gebäudehöhen/ Geschossigkeit	16
5.3.4	Gestaltelemente	16
5.3.5	Denkmale	17
5.4	Verkehrerschließung	17
5.4.1	Straßen	17
5.4.2	Fußwege/Radwege	18
5.4.3	Ruhender Verkehr	18
5.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	18
5.4.5	Bahnanlagen	18
5.5	Stadttechnische Erschließung	19
6	Planungskonzept	19
6.1	Städtebauliches Zielkonzept der 1. Planänderung	19
6.2	Grünordnerisches Zielkonzept	20
6.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	20
6.4	Planungsalternativen	20
7	Begründung der Festsetzungen der Planänderung	20
7.1	Art der baulichen Nutzung	21
7.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche	23
7.3	Immissionsschutz/ Lärm	23
8	Planverwirklichung der 1. Änderung	25
8.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	25
8.2	Kosten	25

9	Wesentliche Auswirkungen der Planung	25
9.1	Städtebau und Stadtentwicklung.....	25
9.2	Verkehr.....	27
9.3	Belange der Bevölkerung.....	27
9.4	Wirtschaft.....	27
9.5	Städtischer Haushalt.....	28

1 Erfordernis, Umfang und Darstellungsform der Planänderung

Anfang der 90er Jahre beabsichtigte die Stadt Dessau, der verstärkten Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen durch Revitalisierung von Industriebrachen und die Einbeziehung von zu diesem Zeitpunkt angrenzend nicht bebauten Flächen im stadtkernnahen Raum zu entsprechen. Eng verbunden mit der Zielstellung der Wiedernutzbarmachung alter Industriestandorte war die Neustrukturierung der Verkehrsströme innerhalb des Stadtgebietes. Zur Verwirklichung dieser Aufgaben wurde der Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ aufgestellt, der in mehrere Plangebiete gegliedert ist.

Das Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 101 - G2“ umfasst eine Teilfläche der ehemaligen Magnetbandfabrik, die sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches befand, weitere Flächen liegen innerhalb der westlich und südlich angrenzenden Plangebiete 101-G1 und 101-G3. Nördlich daran schloss sich eine Fläche an, die zu Beginn der Planung nur in Randbereichen bebaut war und auf Grund des hohen Ansiedlungsdruckes und dringend benötigter Arbeitsplätze für weitere Gewerbeansiedlungen zur Verfügung gestellt werden sollte.

Mit der Beplanung der Gesamtfläche wurde eine, durch die Kommune gesteuerte, generelle Neuordnung der städtebaulich-funktionellen Verhältnisse (Nutzung, Erschließung, Grün usw.) verfolgt. Der Bebauungsplan Nr. 101 – G2 ist am 28. Juli 2007 in Kraft getreten. Auch die angrenzenden Bebauungspläne 101-G1 und 101-G3 sind rechtswirksam.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101-G2 wurde insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes der Ansiedlung eines großen Bauunternehmens mit darauf bezogenen Dienstleistungen entsprochen.

Im Plangebiet haben sich innerhalb weniger Jahre die Bedingungen verändert, ohne dass es zu einer Anpassung der Bauleitplanung gekommen wäre. Nach der Insolvenz des Bauunternehmens sind in großen Teilen des Areals Nutzungsaufgaben und Leerstand zu verzeichnen (insbesondere ehemaliges Betonwerk).

Mit der Hilfe eines neuen Eigentümers sollen beispielsweise im Bauzentrum an der Kochstedter Kreisstraße (TG 1.1) weitere Unternehmen angesiedelt werden. Diese Ansätze will die Stadt Dessau-Roßlau aufgreifen, um das Gewerbegebiet im Kontext einer zeitgemäßen Entwicklung moderner Unternehmen und unter Wettbewerbsgesichtspunkten so umzugestalten, dass ökonomische, kulturelle und soziale Aspekte gleichermaßen Berücksichtigung finden.

Die ökonomischen Aspekte werden in Maßnahmen gesehen, welche die wirtschaftliche Tragfähigkeit und Rentabilität der Unternehmen erhöhen – z. B. durch funktionale Ergänzungen zulässiger Hauptnutzungen zur Steigerung der Standortqualität und Imagegewinne mit Hilfe einer Verbesserung der städtebaulichen Qualität des Gewerbegebietes. Zu den sozialen und kulturellen Aspekten gehören neben möglichen Maßnahmen zur Flexibilisierung der Arbeitszeiten, zur Erhöhung der Arbeitszufriedenheit, zur Vereinbarkeit von Erwerbs- und Privatleben auch Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung, Ausbildung und Freizeitgestaltung.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes die Ansiedlung von Betrieben mit produzierendem Gewerbe oberste Priorität hatte, wurden bestimmte, in einem Gewerbegebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässige Nutzungen wie Anlagen für sportliche Zwecke bzw. ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke mittels textlicher Festsetzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Für neue Unternehmensansiedlungen mit diversen korrespondierenden Unternutzungen im v.g. Sinne bieten die Festsetzungen des Bebauungsplanes in seiner gegenwärtigen Rechtsfassung damit keine Zulassungsgrundlage. In der Folge bleibt die Vermietung der Flächen und Gebäude dadurch eingeschränkt.

Die Baunutzungsverordnung verwendet die Begriffsgruppe der Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke als eine bewusst weit gefasste Kategorie. Sie

ist für eine „dem Wandel der Zeiten“ anpassungsfähige Auslegung offen (Urteil vom 17. Dezember 1998 - BVerwG 4 C 16.97 - BVerwGE 108, 190 <197>). Damit sollen gerade auch neue Erscheinungsformen baulicher Vorhaben städtebaulich erfasst werden, um eine geordnete Bodennutzung und städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Dass sich im Laufe der Zeit das Begriffsverständnis und damit auch die Art der Anlagen ändern kann, die im jeweiligen Gebiet zulässig sind, ist vom Ordnungsgeber gewollt.

Dies vorangestellt, soll mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes die ursprüngliche Ziel- und Zweckbestimmung des Plangebietes im Kontext mit den Erfordernissen der Stadtentwicklung überprüft werden. Die Streichung bzw. Neufassung der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit der v.g. Anlagen innerhalb der Gewerbegebiete ist mit dem Ziel verbunden, flexiblere Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen und in der Folge städtebauliche Missstände in der Form leerstehender Gebäude und Flächen zu reduzieren.

Umfang und Darstellungen der 1. Änderung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird als Textbebauungsplan aufgestellt. Die zeichnerischen Festsetzungen der rechtswirksamen Planfassung bleiben vollumfänglich erhalten. Der Änderungsumfang bezieht sich nur auf die textlichen Festsetzungen 1.1.1 und 1.1.3 zur Nutzungsart in Gewerbegebieten.

Die vorliegende Begründung nimmt ausschließlich auf die Änderungen Bezug. Sie gilt im Übrigen nur in Verbindung mit der Begründung zur Satzung der rechtswirksamen Planfassung mit Stand vom 06. Dezember 2006.

Mit der 1. Änderung begründet werden deren Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen gemäß § 2a Satz 1 BauGB. Die folgenden Ausführungen zu übergeordneten und sonstigen Planungen werden ebenso wie die Bestandsaufnahme fortgeschrieben, soweit sie für die vorliegende Änderung relevant bzw. für zu deren Verständnis erforderlich sind. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Inhalte der Begründung zur rechtswirksamen Planfassung verwiesen.

Sollten sich im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der Öffentlichkeit zum Änderungsverfahren weitere im Rahmen der Änderung zu berücksichtigende Sachverhalte ergeben, werden diese mit dem Entwurf ergänzt.

2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Dessau-Roßlau ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 101-G2 ist, da es sich bei der 1. Änderung lediglich um einen Textbebauungsplan handelt, dem Deckblatt der Begründung bzw. dem anliegenden Übersichtsplan zu entnehmen. Deren Kartengrundlage wurde aktualisiert und gibt einen Auszug des Liegenschaftskatasters der Stadt Dessau-Roßlau mit Stand August 2015 wieder. Im Übrigen wird auf die Abgrenzung in der rechtswirksamen Planfassung verwiesen, die in ihrer Lage unverändert bleibt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Dessau-Mitte, eines historisch gewachsenen Standortes der Dessauer Industrie westlich der Bahnlinie Dessau-Leipzig mit eingestreuten Wohnbauten und Kleingartenanlagen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,7 km.

Das Plangebiet wird im Norden von der Nordgrenze der Kochstedter Kreisstraße und des Kabelweges, im Osten von der Bahntrasse Dessau-Leipzig, im Süden durch den sich anschließenden Bebauungsplan Nr. 101-G3 (rechtswirksam) und die Reichardtstraße und im Westen durch die Seelmannstraße und die Kochstedter Kreisstraße als Bestandteil des sich

anschließenden Bebauungsplans Nr. 101 G1 (rechtswirksam) sowie im Nordwesten durch den Bebauungsplan Nr. 101-H (1. Änderung, rechtswirksam) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 29,5 ha. Er ist insgesamt Gegenstand der 1. Änderung.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Im Norden verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes entlang der nördlichen Begrenzung der Kochstedter Kreisstraße bzw. des Kabelweges (nördliche Grenze der Flurstücke 9489 und 9548 der Flur 42). Dabei wird der Einmündungsbereich der Industriestraße in den Kabelweg in den Geltungsbereich einbezogen und das Flurstück 5910 in freier Führung geschnitten.

Im Osten bildet die Westseite der Bahnlinie Dessau-Leipzig (Flurgrenze zwischen Flur 47 und Flur 38) den Abschluss. Danach knickt die Geltungsbereichsgrenze entlang der Nordgrenze des Flurstücks 8900 nach Westen ab, verläuft unter Aussparung des ehemaligen Anschlussgleises (neu: Flurstück 12009) entlang der Ostgrenze der Flurstücke 10065, 6271/47, 12028 und 6271/46 der Flur 52 nach Süden, wobei das Flurstück 12009 (ehem. 9099) geschnitten wird.

Im Süden verläuft die Grenze entlang der nördlichen Begrenzung der Reichardtstraße (Südgrenze der Flurstücke 6271/46, 6271/45, 6271/44, 8794, 8797, 12095 sowie 12028 bzw. deren geradliniger Verlängerung durch das Flurstück 12026, alle Flur 52). Im Westen verläuft die Grenze an der Ostseite der Seelmannstraße (neu: Flurstück 12011 der Flur 52) und bezieht im nordwestlichen Abschnitt (hier noch in freier Führung) Teilbereiche der Kochstedter Kreisstraße mit ein.

Zur exakten Beschreibung der Geltungsbereichsgrenze außerhalb von Flurstücksgrenzen werden auf der Planzeichnung des rechtswirksamen Planes ausgewählte Punkte mit ihren Koordinaten (Hoch- und Rechtswert im Lagestatus 150) aufgeführt.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Pkt. 1.2.) und wird neben Magdeburg und Halle (Saale) als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

Hinsichtlich der Entwicklung der Standortpotentiale wird unter Punkt 3.1. Wirtschaft ausgeführt:

„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und –entwicklung (Z 59).

Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. (Z 60)

Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen geprüft werden.“ (G 49)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde von der Regionalversammlung am 07. Oktober 2005 beschlossen und ist seit dem 24. Dezember 2006 rechtswirksam.

Nach Punkt 5.2.1 ist Dessau als Oberzentrum eingestuft. Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen u.a. im wirtschaftlichen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln.

Diesen Festlegungen des LEP-LSA und des REP wird mit der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes Rechnung getragen. Mit der Planung werden für brachgefallene Flächen und leerstehende Gebäude ergänzende gewerbliche Ansiedlungen gesichert bzw. vorbereitet, und damit auch die Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ eingeschränkt.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dessau hat seit dem 26. Juni 2004 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 08. April 2004, AZ 204-21101/DE, Beitrittsbeschluss des Stadtrats zu den Maßgaben und Auflagen vom 02. Juni 2004).

Darin wird das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die Fläche unter der Hochspannungsleitung als Grünfläche. Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte dargestellt.

Aufgrund der übereinstimmenden Flächendarstellung ist die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Leitbild

Die Stadt Dessau-Roßlau hat von April 2009 bis Dezember 2010 unter Einbeziehung von Öffentlichkeit und Fachleuten ein Leitbild erstellt und sich darin zu gemeinsamen Handlungsprinzipien und Zielen der Entwicklung von Dessau-Roßlau positioniert.

Das Leitbild Dessau-Roßlau ist über einen längeren Zeitraum Instrument für die nachhaltige Entwicklung der Stadt. Es dient den politischen Gremien und der Stadtverwaltung u.a. als Entscheidungsgrundlage zur Untersetzung von Fachplanungen und zur Umsetzung von strategischen Leitprojekten. Am 02. Februar 2011 wurde das Leitbild vom Stadtrat beschlossen.

Für die vorliegende Planung relevant sind besonders folgende Zielstellungen:

Zum Handlungsfeld Wirtschaft heißt es unter W 03, dass Dessau-Roßlau eine gezielte Ansiedlungspolitik und Bestandspflege verfolgt und in Verbindung mit Flächenpotentialen unter W 05, dass die bestehenden Gewerbegebiete der Stadt bedarfsgerecht profiliert werden.

Im Rahmen des Handlungsfeldes Stadtentwicklung bekennt sich die Stadt zu einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung mit einer konsequenten Innenentwicklung und somit einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich (S 01 bzw. S 02). In Verbindung mit Handel und Versorgung sollen zur Stärkung der Innenstadt über den Bestand hinaus keine zentrenrelevanten Angebote in nichtintegrierten Standorten geschaffen werden (H 08). Zur Stärkung der Innenstadt sollen dort Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung sowie der sozialen Versorgung konzentriert werden (H 05).

Im Handlungsfeld Kultur, Freizeit und Sport heißt es unter K 03, dass das Freizeit- und Sportangebot für die verschiedenen Altersgruppen in Dessau-Roßlau gefördert und optimiert wird. Profile und Schwerpunkte sollen gebildet werden, die es gestatten, die qualitativen Ansprüche der Bevölkerung und die Wirtschaftlichkeit der Einrichtungen in Einklang zu bringen. Dazu sind Einrichtungen verstärkt zu vernetzen und regionale Angebote zu berücksichtigen. Im Kontext zum Handlungsfeld Stadtentwicklung wird unter K 04 die vorrangige Ansiedlung von Kultureinrichtungen zur Belebung des Stadtzentrums angeführt.

Des Weiteren bekennt sich die Stadt Dessau-Roßlau zur Sicherung eines selbstbestimmten Alterns für Seniorinnen und Senioren, auch durch eine qualitativ hochwertige Betreuungsstruktur sowie die Gewährleistung sozialer Infrastrukturen für ein aktives Altern und das Angebot an bedürfnisorientiertem und barrierefreiem Wohnen in vertrauter Umgebung (Handlungsfeld M – soziales Miteinander).

3.4 Zentrenkonzept

Ziel des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau (beschlossen am 10. Juni 2009), das sowohl auf dem Stadtentwicklungs- als auch dem Einzelhandelskonzept aufbaut, ist es, die räumliche Konzentration der oberzentralen Funktionen zu fördern.

Mit der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen wird der Zweck verfolgt, den innerstädtischen urbanen Kern der Stadt zu stärken, indem Ansiedlungsanreize gegeben und konkurrierende Standorte vermieden werden. Zugleich ist ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsnetz zur Stärkung der urbanen Kerne zu sichern, indem Ansiedlungsinteressen des Einzelhandels auf geeignete Standorte gelenkt werden.

Neben dem innerstädtischen urbanen Kern im Stadtteil Dessau als Hauptzentrum werden das Stadtzentrum von Roßlau als Stadtteilzentrum sowie weitere Nahversorgungszentren dargestellt.

Im Konzept wird als Ausnahme vorgeschlagen, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln können. Sie stellen wegen ihrer sehr begrenzten Größe und Reichweite keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dar.

Mit der 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes werden jedoch keine Ziele zur Etablierung von Einzelhandelsbetrieben verfolgt.

3.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Seit 2013 (Beschluss des Stadtrats vom 10. Juli 2013, zuletzt geändert im September 2015) verfügt Dessau-Roßlau über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk, mit dem ressortübergreifend die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert werden kann.

Das INSEK benennt – in Umsetzung des Leitbildes Dessau-Roßlau – die Ziele, Handlungsfelder und vor allem räumlichen Schwerpunkte einer integrierten Stadtentwicklung. Auf dieser Grundlage sollen anstehende wirtschaftliche, soziale, ökologische und raumfunktionelle Anpassungsprozesse zukünftig pro-aktiv statt reaktiv gesteuert werden.

Durch seinen integrierten Ansatz gibt es eine Orientierung für ein abgestimmtes und zielgerichtetes Verwaltungshandeln. Es bildet eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Finanzierung, Förderung und Unterstützung von Maßnahmen der zukünftigen Stadtentwicklung.

Das INSEK ist eine städtebauliche Planung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) und findet seine Rechtsgrundlage in § 171b BauGB. Seinem Rechtscharakter nach zählt es zu den informellen Planungen. Aus ihm können städtebauliche Ziele und strategische Projekte der Stadtentwicklung abgeleitet und begründet werden.

Die Rechtslage des INSEK ist vergleichbar mit der eines Flächennutzungsplanes. Dritte können aus diesem Konzept keine eigenen Rechte ableiten. Unmittelbare bodenrechtliche Wirkungen treten nicht ein.

Für die vorliegende Planung relevant sind besonders folgende Grundsätze des räumlichen Leitbildes:

Das Plangebiet zählt zu den Standorten bzw. Gebieten, die Entwicklungspotenziale haben, aber derzeit den Anforderungen des Standortprofils – etwa bezüglich Flächengrößen, Infrastrukturen und Gestaltung – noch nicht ganz entsprechen und daher angepasst werden müssen. Das Plangebiet wird deshalb im INSEK als umzustrukturierender Standort geführt. Im Fokus derartiger Standorte stehen die Unternehmensförderung sowie die Anpassung der Standortstrukturen, wie die Neuparzellierung bzw. Zusammenlegung von Flächen, die Beräumung oder Instandsetzung baulicher Anlagen, die verkehrliche Anbindung oder innere Erschließung. Nutzungskonflikte mit angrenzenden sensiblen Nutzungen, wie Wohnen oder Kleingärten, sind zu mindern bzw. zu lösen. Teilweise können auch Umnutzungen erfolgen.

Im Kontext zum Gegenstand der Planänderung ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass der Kernbereich Innenstadt Dessau als die zentrale Adresse für Einkauf und Dienstleistung, für Kultur, Freizeit und Bildung sowie für soziale Versorgung und öffentliche Verwaltung für Stadt und Region gilt. Er gilt auf Grund seiner Vielfalt an Einrichtungen und Angeboten der Daseinsvorsorge als der zentrale soziale Kern in der Gesamtstadt und Stadtregion.

Zudem bilden die sozio-kulturellen Schwerpunkte bzw. Zentren der Inneren Stadt und die Starken Mitten ausgewählter Ortschaften Kerne sozialer Verantwortungsbereiche.

Den raumfunktionell begründeten Starken Ortsmitten in der Äußeren Stadt kommt eine besondere Bedeutung als Stabilitätsanker zu. Hier sollen sich Ausstattungen, die eine Versorgung und soziale Teilhabe der Bewohnerschaften in den dünner besiedelten Siedlungsbereichen gewährleisten, stärker bündeln und die Tragfähigkeit der Angebote in zugehörigen Verantwortungsbereichen sichern.

Bei Standortentscheidungen zu überörtlichen Einrichtungen der Daseinsvorsorge hat eine Prüfung der Eignung der Innenstadt zu erfolgen.

Besonderes Augenmerk soll auf wohngebietsnahe Angebote für Soziales, Bildung und Freizeit in den Wohnquartieren und vor allem in den sozialen Schwerpunkten bzw. Zentren gelegt werden.

Trendsportarten sind zur Imagesteigerung und in Anbetracht eines geänderten Freizeitverhaltens in den Blick zu nehmen.

3.6 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet existiert der am 28. Juli 2007 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 101-G2. Für Vorhaben innerhalb eines Bebauungsplanes gelten die Vorschriften des § 30 BauGB. Danach ist ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht und die Erschließung gesichert ist.

Damit sind gegenwärtig mit Bezug auf die Inhalte der 1. Änderung innerhalb des gesamten Plangebietes Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie für sportliche

Zwecke ausgeschlossen. Um derartige Vorhaben künftig ausnahmsweise oder allgemein zuzulassen, sind die entsprechenden Textlichen Festsetzungen zu prüfen und anzupassen.

4 Verfahren

4.1 Einfache Änderung des Bebauungsplanes (Textbebauungsplan)

Die Stadt Dessau-Roßlau stellt die 1. Änderung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 Abs. 1 BauGB auf. § 13 Abs. 1 BauGB lässt ein vereinfachtes Verfahren der Bauleitplanung u.a. in der Fallgestaltung zu, dass durch die Ergänzung oder Änderung eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wenn also der planerische Grundgedanke erhalten bleibt.

Die beabsichtigte Änderungen der textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche sowie für sportliche Zwecke (TF 1.1.1 und 1.1.3) lassen das ursprüngliche Zielkonzept, dass vorrangig der Förderung der Belange der Wirtschaft, der dauerhafte Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Umgebung, der Sicherung der genehmigten Nutzungen und einer hohen Nutzungsintensität zur Schonung der Ressource Boden in bisher nicht bebauten Bereichen außerhalb des Plangebietes dient, unberührt. Die Änderungen, die im Wesentlichen auf Vorhaben in begründeten Ausnahmefällen, resp. auf Vorhaben mit einem funktionalen Zusammenhang zu Hauptnutzungen abzielen, sind von mindermem Gewicht, die die Planungskonzeption des Bebauungsplans unangetastet lassen.

Weitere Voraussetzung ist, dass ein rechtswirksamer Bebauungsplan vorliegt. Das ist der Fall. Der Bebauungsplan Nr. 101 G2 ist am 28. Juli 2007 in Kraft getreten.

Da die Änderungen nur partiell den Textteil des Bebauungsplanes betreffen, wird die 1. Änderung als Textbebauungsplan aufgestellt. Die verfahrensrechtlichen Anforderungen sind für Textbebauungspläne grundsätzlich die gleichen wie für jeden anderen Bebauungsplan auch. Die vorliegenden Darstellungen der 1. Änderung beziehen sich jedoch nur auf die zu ändernden textlichen Festsetzungen und sind im Übrigen nur in Verbindung mit der rechtskräftigen Satzung und deren Begründung zu lesen.

Zur Gewährleistung der Anstoßwirkung werden dem Bebauungsplan ein Lageplan mit dem Geltungsbereich und eine Beschreibung des Geltungsbereiches beigefügt, sodass jeder an der Planung Interessierte und Betroffene erkennen kann, um welches Gebiet es sich handelt.

Abweichend vom Regelverfahren wird bei Anwendung des § 13 Abs. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet. Weder wird mit der Planänderung die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht begründet, noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten.

4.2 Verfahrensschritte

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 G2 hat der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau am 09. Dezember 2015 den Beschluss zur Aufstellung gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss ist im amtlichen Verkündungsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Ausgabe 01/2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Planbegründung zum Vorentwurf wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planänderung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet; ihr wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Ebenfalls werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Beide Maßnahmen dienen dem Zweck, die von der Planänderung betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und zu bewerten. Das Ergebnis der Abwägung wird zum Planentwurf in einem eigenen Kapitel zusammenfassen wiedergegeben.

(Das Kapitel Verfahrensschritte wird entsprechend dem Verfahrensfortgang fortgeschrieben.)

5 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation

5.1 Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse

Der überwiegende Teil der Bauflächen befindet sich in Privatbesitz, nur noch nicht vermarktete Teilbereiche sind Eigentum der Stadt.

Alle notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls städtischer Besitz, das betrifft auch den im östlichen Randbereich entlang der Bahnlinie verlaufenden Geh-/Radweg.

Städtisches Eigentum sind weiterhin die Bereiche unter der Hochspannungsfreileitung, der im Osten daran anschließende, zwischenzeitlich zurückgebaute Garagenstandort sowie das Grundstück des Lehrlingswohnheims Randelstraße 6 bis 12 und ebenso die bisher nicht bebauten bzw. für neue Nutzer herausgelösten Flächen der ehem. Magnetbandfabrik zwischen Randelstraße und Reichardtstraße. Hier kam es seit Rechtskraft der Planung zu einzelnen Grundstücksteilungen und dem weiteren Verkauf von Flächen an die jeweiligen Nutzer.

Die Flächen entlang der Kochstedter Kreisstraße und des Kabelweges sowie im östlichen Bereich der Dünnhauptstraße sind im Wesentlichen im Privatbesitz der ansässigen Unternehmen. Das ehemalige Bauzentrum ist nunmehr in das Eigentum der CIRA GmbH & Co. Dessau KG übergegangen. Weitere Grundstücke wurden entsprechend der aktuellen Nutzungen geteilt.

Im Plangebiet gibt es nach wie vor einzelne Grundstücke, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen sind.

Da für die betroffenen Flächen zwischenzeitlich keine maßgeblichen Änderungen zu den Flurstücken erkenntlich sind, wird mit der Planänderung davon ausgegangen, dass die unter Pkt. 4.1. der Begründung zur rechtswirksamen Planfassung beschriebenen ergänzenden öffentlich- bzw. privatrechtlichen Regelungen (verschiedene Vereinigungsbaulasten sowie Überfahrts- und Leitungsrechte) weiterhin Bestand haben. Sie sind für die Änderung auch nur insofern relevant, als die Erschließung im gesamten Plangebiet gesichert ist, was im Ergebnis der Ausführungen festgestellt werden kann.

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes ist kein Umlegungsverfahren notwendig. Das trifft auch für die 1. Änderung zu.

Die Flurstückssituation stellt sich nach wie vor differenziert dar. Neben sehr großen Flurstücken gibt es auch kleine Verschnitt- und Splitterflächen. Hier wirkt sich auch der Verkauf von Teilflächen eines ehemals geschlossenen Betriebsgeländes aus. Zu einem Baugrundstück gehören sehr oft mehrere Flurstücke. Die öffentlichen Straßenräume werden im östlichen Bereich der Dünnhauptstraße und an der Südseite Randelstraße auch heute noch nicht durch Flurstücke gebildet.

Gegenüber dem der rechtskräftigen Planung zugrunde gelegten Katasterstand haben sich im Rahmen von Grundstücksteilungen einzelne Änderungen ergeben. So wurden aus dem kommunalen Flurstück 10066 unter der Freileitung (jetzt 12028) weitere Flurstücke

herausgelöst. Weitere Grundstücksteilungen gab es im Bereich der Musterhäuser sowie östlich des Bauzentrums. Für die angrenzende Seelmannstraße wurde ein gesondertes Flurstück gebildet.

5.2 Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten

Dessau befindet sich naturräumlich am nordöstlichen Rand der Mosigkauer Heide, an die im Osten die Muldeau und im Norden das Elbtal angrenzen.

Das Stadtgebiet wird zum einen durch die Landschafts- und Parkgestaltung in der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft und zum anderen durch die Mosigkauer Heide geprägt.

Innerhalb des Stadtgebietes von Dessau, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, sind diese Landschaftseinheiten stark überprägt und eine Zuordnung aufgrund fehlender typischer Ausstattungselemente nicht mehr wahrnehmbar.

Die potentielle natürliche Vegetation im Stadtgebiet von Dessau wird durch Stieleichen-Ulmen-Auwälder gebildet, die im Bereich der Talsande in Stieleichen-Birken-Auwälder sowie im Bereich der nicht regelmäßig überschwemmten Aue in den Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchen-Auwald übergehen.

Das Plangebiet ist aufgrund der zum Teil jahrzehntelangen industriellen Nutzung stark überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden.

Der Standort ist bereits hochgradig versiegelt. Aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzungen ist innerhalb des Gebietes nur im Bereich der von Ost nach West querenden 110-KV-Freileitung eine größere zusammenhängende Grünfläche vorhanden, die überwiegend durch Ruderalvegetation mit einzelnen Gehölzgruppen gekennzeichnet ist.

Weitere Brachflächen mit zum Teil beginnender Sukzession finden sich in derzeit ungenutzten Teilbereichen im Nordosten des Plangebietes sowie in der ehemaligen Magnetbandfabrik im Bereich zurückgebauter Anlagen. Die Freiflächen um die Wohnunterkünfte weisen überwiegend Scherrasen und einzelne Gehölze bzw. Heckenstrukturen auf.

Baumbestand ist als Neuanpflanzungen entlang der Straßen und auf Stellplätzen anzutreffen, darüber hinaus dort, wo alte Gebäude erhalten sind bzw. nachgenutzt werden.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand vom Rand des Plangebietes zur Mulde als Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 129 „Untere Muldeau“ und des Vogelschutzgebietes A „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ beträgt ca. 1.300 m bzw. 3.900 m. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auch keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Arten (Anhang I) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichen Interesse (Anhang II) sowie keine in der Richtlinie genannten Tierarten festgestellt. Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf ein Vorkommen in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführte Brutvögel im Untersuchungsgebiet vor.

Auch Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist eben. Die Höhen liegen fast ausschließlich zwischen 60 m und 61 m über HN.

Weitere Angaben zu den natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet sind der Begründung zur rechtswirksamen Planfassung unter den Punkten 6.2 - Grünordnung, dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) unter Punkt 11.2, dem Planteil des Bebauungsplanes sowie dem überarbeiteten Entwurf des Grünordnungsplanes vom 24. September 1999 zu entnehmen.

Im Übrigen sind diese Aussagen für die im Rahmen der 1. Änderung vorgesehene geringfügige Erweiterung der zulässigen Nutzungsarten nicht relevant, da sich diesbezüglich keine geänderten Festsetzungen bzw. Auswirkungen ergeben.

5.3 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Die folgende Bestandsaufnahme beruht neben der Beschreibung im rechtswirksamen Bebauungsplan (Erfassung vom Juli 2005, Pkt. 4.3) auf einer aktuellen Begehung vom Januar 2016.

5.3.1 Nutzung

Das Plangebiet wird von einer in Ost-West-Richtung verlaufenden 110-KV-Freileitung geteilt. Südlich daran schlossen sich die Flächen der ehemaligen Magnetbandfabrik an. Auf der nördlich angrenzenden Fläche waren mit Beginn der verbindlichen Bauleitplanung nur einzelne Nutzungen entlang des Kabelweges ansässig.

Die Magnetbandfabrik stellte früher ein in sich geschlossenes Betriebsgelände dar, das sich innerhalb der südlich und westlich angrenzenden Plangebiete 101-G1 und 101-G3 fortsetzte.

Nach der Stilllegung der Produktion stand im stadtkernnahen Bereich auch in Verbindung mit den noch nicht bebauten aber erschlossenen Flächen an der Kochstedter Kreisstraße ein großes Flächenpotential zur Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Da in der Ortslage kaum geeignete Flächen für eine gewerbliche Nutzung angeboten werden konnten, bestand hier die Möglichkeit, die dringend benötigten Bauflächen zur Verfügung zu stellen. So wurden bereits während der Planaufstellung verschiedene Gebäude neu errichtet bzw. einer neuen Nutzung zugeführt.

Im Nordwesten wurde ein Bauzentrum errichtet in dessen unmittelbarem Zusammenhang das im Nordosten anschließende Betonwerk entstand. Beide Unternehmen gingen in die Insolvenz. Das Betonwerk wurde dauerhaft stillgelegt und in Teilen demontiert. Die großflächigen Hallen werden teilweise für Lagerzwecke genutzt. Neuer Eigentümer ist eine Immobiliengesellschaft.

Nutzer des Bauzentrums sind nach wie vor neben Baufirmen mit Büro-, Gewerbe- und Ausstellungsflächen weitere Dienstleister, Gastronomie und freie Berufe (z. B. Arztpraxen). 2014 erwarb eine Münchner Gesellschaft die Immobilie Kochstedter Kreisstraße 11, wodurch sich für dieses Objekt wieder eine positive Entwicklung abzeichnet. Neben baulichen Maßnahmen zur Ertüchtigung des Gebäudes wurde und wird die Vermietung intensiv betrieben. Der Vermietungsstand konnte von 23 % zum Zeitpunkt der Übernahme auf derzeit ca. 62 % gesteigert werden. Generell bleibt die Vermietung der Flächen und Gebäude aber schwierig. Hier bietet sich für den Bestand insbesondere ein erweitertes Nutzungsspektrum mit entsprechenden Synergien beispielsweise im medizinischen und sozialen Bereich an. Alle Räumlichkeiten sind zudem schwellenlos zu erreichen.

Eine Halle im rückwärtigen Bereich wurde veräußert und wird als Produktionsstrecke einer außerhalb des Plangebietes ansässigen Bäckerei genutzt. Angrenzend wird ein Blumengroßhandel betrieben.

Weitere Gebäude am Kabelweg wurden zwischenzeitlich umgenutzt. Aktuell sind ein Lackierfachbetrieb sowie anstelle der ehem. Möbelherstellung und -verkauf ein Billard- und Nachtcafé ansässig. Der rückwärtige Teppichverkauf steht leer. Mit einem Gartencenter (aktuell: Verkauf von Wasserpflanzen) und dem Elektroland (Umverlagerung) siedelten sich bereits während der Planaufstellung zwei Einzelhandelseinrichtungen unter der Schwelle der Großflächigkeit an.

Gegenüber der Einmündung der Schlagbreite entstanden ein Neubau mit Diskothek, in dem zudem ein Computerfachgeschäft, eine Verkaufsniederlassung im Bereich Werkstattbedarf, Montage und Befestigungen und eine Baumaschinenvermietung/ -handel ansässig sind, sowie ein Autoservice und eine Gaststätte.

Innerhalb des Geländes der ehemaligen Magnetbandfabrik siedelten sich an der Seelmannstraße mit Autoteile Berg (Großhandel) und in jüngerer Zeit einem Taxi-Unternehmen weitere Dienstleister an. Hinzu kamen ein Hersteller von Maschinenteilen sowie ein Zaunfertigteilhandel. Außerdem sind zwischen Seelmannstraße und Dünnhauptstraße (N-S) nach wie vor größere unbebaute Flächen in städtischem Eigentum vorhanden. Als Lager für angrenzende Betriebe wurden hier kürzlich Flurstücke herausgelöst und veräußert.

Im östlichen Bereich sind zum Teil unter Nutzung bestehender Gebäude, zum Teil mit Neubebauung folgende Gewerbeansiedlungen ansässig: zwischen Reichardstraße und Dünnhauptstraße ein Logistikunternehmen (mit einer Personalleasinggesellschaft als Mieter), ein Unternehmen der Prozessmesstechnik/Analytik, ein Baustahlhandel und ein Montageservice (neu anstelle der Soziale Heimat Anhalt/Dessau e.V. mit Werkstätten) sowie nördlich der Dünnhauptstraße die Fa. Ludwig, Dekker Miederwaren, der Containerdienst Rasenberger mit Betriebswohnhaus sowie ein Futtermittelhandel.

Im Westen des Plangebietes befinden sich zwei 5geschossige Plattenbauten, die bis Ende der 80er Jahre als Arbeiterwohnunterkunft der ehemaligen Magnetbandfabrik genutzt wurden. Im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierung wurde diese betriebsbezogene Nutzung aufgegeben. Das östliche Gebäude (Randelstraße 6-12) wird seitdem als städtisches Lehrlingswohnheim für Berufsschulen genutzt. In dem Gebäude Randelstraße 14-20 hat sich zwischenzeitlich eine nicht genehmigte, unabhängige Wohnnutzung entwickelt. Die Einfamilienhäuser an der Kochstedter Kreisstraße sind lediglich Musterhäuser des Bauzentrums bzw. Sitz von Planungsbüros und dienen nicht Wohnzwecken.

Insgesamt ist das Plangebiet auch aktuell durch eine Vielzahl gewerblicher und auch industrieller Nutzungen gekennzeichnet, während die (z. T. spezielle) Wohnnutzung eine auch flächenmäßig vollständig untergeordnete Rolle spielt.

In Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich ähnliche Nutzungen. Südlich und westlich grenzen - ebenfalls im Bereich der ehem. Magnetbandfabrik gelegen - gewerbliche und industrielle Nutzungen an, nördlich u. a. mit dem EHL-Betonsteinwerk und östlich der Bahn (mit Stahlbau und Getriebetechnik) Industriebetriebe mit einem hohen Störpotential.

Im Westen schließt sich mit der Brachmeierei ein historisch entstandenes Mischgebiet an, das von jeher Gewerbe und Wohnen vereinte. Im Nordwesten befinden sich innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101-H (1. Änderung) ebenfalls Mischgebiete. Eingestreut in das gewerblich/industriell geprägte Umfeld befinden sich verschiedene Gartenanlagen.

5.3.2 Bebauungsform/ Gebäudeform

Bezüglich der Bauformen stellt sich das Plangebiet heterogen dar.

Nach Auflösung der Magnetbandfabrik wurde ein Teil der Gebäude im südlichen Bereich nachgenutzt. Das trifft auch für die beiden 5-geschossigen Plattenbauten (Wohnunterkünfte) zu, die in der Zwischenzeit saniert wurden. Auch im nordöstlichen Bereich kam es anteilig zu Umnutzungen von Lager- und Produktionshallen, teils auch Baracken. Vereinzelt stehen die Gebäude aber auch schon über einen längeren Zeitraum leer.

Neu entstand das bereits angeführte Bauzentrum an der Kochstedter Kreisstraße 11, das als massiver Gewerbe- und Bürokomplex mit bis zu 7 Geschossen das Plangebiet dominiert. Ihm sind Musterhäuser vorgelagert. Im rückwärtigen Bereich entstand eine Produktionshalle. Zum ebenfalls markanten Betonwerk im Nordosten gehören Silos, Bandanlagen, Kranbahnen und große Freilagerbereiche.

Neben neuen Lager- und Produktionshallen entstanden mit Diskothek und Gaststätte kleinere Einzelgebäude. Zum ehemaligen Gartencenter gehören Gewächshäuser.

Die Mehrzahl der Gebäude im Plangebiet hat eine Länge von über 50 m, häufig liegt sie bei 70 m. Die größten Abmessungen haben das Betonwerk mit ca. 250 m, das Bauzentrum in den beiden unteren Etagen mit ca. 110 m sowie die alten Hallenbauten mit Längen um 140 m.

Es handelt sich überwiegend um Einzelbauten, seitliche Grenzabstände werden dort nicht eingehalten, wo eine Teilung von Grundstücken durch vorhandene Gebäude erfolgte.

Einheitliche Baufluchten zu den öffentlichen Straßenräumen sind im Ansatz zu erkennen, so nördlich der Randelstraße oder, weiter zurückgesetzt, zum Kabelweg.

Der überwiegende Teil der Gebäude weist ein flach geneigtes Satteldach (Pulldach) auf, zum Teil sind Flachdächer anzutreffen, so bei den Wohnblöcken.

Aus der vorhandenen Bebauung lassen sich keine einheitlichen Bebauungs- und Gebäudeformen ableiten.

Die GRZ wurde im Rahmen der Bearbeitung 2005 im gesamten Geltungsbereich mit 0,54 ermittelt und dürfte sich seither kaum verändert haben.

5.3.3 Gebäudehöhen/ Geschossigkeit

Die Gebäude im Plangebiet sind meist zwischen 6 m und 10 m hoch und haben von einem bis zu 5 (z. T. auch 7) Geschosse. Der überwiegende Teil der Bebauung ist ein- bis zweigeschossig.

Dominant sind das Bau-Zentrum mit einer gestaffelten Höhe bis zu ca. 31,5 m und die Wohnblöcke mit ca. 17,5 m (jeweils über Gelände).

5.3.4 Gestaltelemente

Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um rein funktionale Hallenbauten ohne besondere Gestaltungselemente, teils verputzte oder verkleidet, vereinzelt mit größeren verglasten Flächen.

Die an der Kochstedter Kreisstraße neu errichteten Gebäuden stellen sich gegliederter dar und sind zum Teil mit eklektizistischen Gestaltungselementen versehen.

Die innerhalb der ehem. Magnetbandfabrik ungenutzten Gebäude wurden zurückgebaut. An der Dünnhauptstraße befinden sich gegenwärtig einzelne bauliche Anlagen in einem schlechten Zustand, zum Teil ist auch eine aktuelle Nutzung nicht ersichtlich (Nr. 5 und Nr. 18).

Ein seit langem vom Leerstand betroffener Flachbau am Kabelweg ist inzwischen ruinös.

Einfriedungen sind nur zum Teil vorhanden, überwiegend in Form von Maschendrahtzäunen, vereinzelt als Hecken.

Aus dem Bestand lassen sich keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale ableiten.

5.3.5 Denkmale

Im Plangebiet befindet sich keine denkmalgeschützte Bebauung, ebenso nicht in der näheren Umgebung.

5.4 Verkehrserschließung

5.4.1 Straßen

Die Anbindung des Gebietes an das örtliche Hauptnetz erfolgt über die Seelmannstraße im Westen, die die Kochstedter Kreisstraße mit der Argenteuiler Straße (Bestandteil der Südtangente der Stadt Dessau) verbindet.

Von der Seelmannstraße führen die Randelstraße und die Dünnhauptstraße in das Plangebiet hinein und südlich an das Plangebiet angrenzend die Reichardtstraße, die auch das Areal des Bebauungsplans G3 erschließt.

Diese drei parallel zueinander verlaufenden Erschließungsstraßen werden untereinander nochmals verknüpft (Dünnhauptstraße N-S). Damit ist im südlichen Teil eine kleinteilige Strukturierung des Gebietes vorhanden, die in ihrer Anordnung im Wesentlichen auf den ehemaligen Werksstraßen beruht.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird direkt über die Kochstedter Kreisstraße bzw. in deren Verlängerung über den Kabelweg erschlossen. Letztgenannter quert im Nordosten angrenzend an das Plangebiet die Bahnstrecke (beschränkter Übergang).

Ein wesentlicher Planungsansatz der mit Aufstellung der Bebauungspläne für das Areal der ehemaligen Magnetbandfabrik verfolgt wurde, und der mit der bestehenden Erschließung bereits umgesetzt ist, bestand darin, zu dem vorhandenen Werksnetz nur die unbedingt erforderlichen Netzergänzungen durch Neubaustrecken zu schaffen. Dazu gehörte eine neue Stichstraße, die von der Randelstraße im Süden in den nördlichen Teilbereich des Plangebietes 101-G2 hineinführt (Verlängerung der Dünnhauptstraße N-S). Auf eine kleinteilige öffentliche Erschließung konnte hier verzichtet werden, da großflächige Ansiedlungen vorgesehen waren. Ergänzt wird die Erschließung in diesem Bereich durch ein Überfahrtsrecht vom Kabelweg aus.

Als Hapterschließung im Inneren des Plangebietes dient damit die Randelstraße einschließlich des v.g. nördlichen Erschließungsstiches der Dünnhauptstraße. Die Lage der Randelstraße südlich der ehemaligen Arbeiterunterkünfte und ihre Anbindung an die Seelmannstraße war durch die ehemalige Betriebszufahrt der Magnetbandfabrik bestimmt. Die Fahrbahn dieser Straße wurde in einer Breite von 6,50 m ausgebaut, sie wird beidseitig von Grünstreifen mit (einseitiger) Baumpflanzung begrenzt und hat einen einseitigen Gehweg.

Eine zweite Anbindung des Plangebietes an die Seelmannstraße erfolgt über die Dünnhauptstraße. Sie wurde mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m sowie einem einseitigen Gehweg bzw. Grünstreifen ausgebaut. Baumpflanzungen in den Grünstreifen waren hier auf Grund einer Vielzahl von vorhandenen Leitungen nicht möglich.

Bei dem im östlichen Randbereich von Nord nach Süd verlaufenden Teil der Dünnhauptstraße wurde auf eine Trennung der Verkehrsarten verzichtet, da die hier zu erwartende durchschnittliche Verkehrsbelegung als sehr gering eingeschätzt wurde.

Die vorhandene Betonstraße parallel zur Bahntrasse mit Einmündung in den Kabelweg direkt am Bahnübergang wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit außer Betrieb genommen. Weil der ehemals über diesen Weg erschlossene Garagenkomplex aufgegeben war, wurde die Breite des Weges bei notwendigen Erneuerungen auf 3,0 m verringert. Eine vollständige

Aufgabe des Weges war nicht möglich, da er ein wesentlicher Bestandteil des städtischen Radwegenetzes ist.

Alle öffentlichen Straßen innerhalb des Bebauungsplangebietes waren mit Rechtskraft der Planung bereits fertiggestellt.

5.4.2 Fußwege/Radwege

Die übergeordneten Straßen im Randbereich des Plangebiet bzw. angrenzend werden beidseitig von Geh- bzw. Radwegen begleitet.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes verfügen – bis auf die v.g. Ausnahme – über einen einseitigen Gehweg. Der Radverkehr wird wegen des geringen Verkehrsaufkommens mit auf der Fahrbahn geführt.

Im Westen des Plangebietes verläuft parallel zur Bahn ein Rad-/Gehweg von gesamtstädtischer Bedeutung.

5.4.3 Ruhender Verkehr

Die angesiedelten Betriebe und Einrichtungen verfügen über Stellplätze auf den eigenen Grundstücken. Besucherstellplätze für das Bauzentrum sind zur Kochstedter Kreisstraße und auf dem rückwärtigen Grundstück angeordnet. Auch die Diskothek verfügt in diesem Bereich über Stellplätze.

Südlich der Gebäude in der Randelstraße befinden sich im Schutzstreifen der Freileitung zwei Stellplatzflächen, die von diesen genutzt werden.

Im öffentlichen Straßenraum wird aufgrund des relativ hohen Besucherverkehrs bis auf Engstellen und Kurvenbereiche, die durch Halteverbot gesichert sind, geparkt.

5.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie 16 zwischen Kleiner Schaftrift und Lutherplatz am Tag sowie die Nachtlinien N 2 und N 3 an das örtliche Hauptnetz angebunden. Folgende Haltestellen befinden im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend: „Kabelweg“, „Kochstedter Kreisstraße“ und „Randelstraße“.

Der nächste Anschluss an das Straßenbahnnetz befindet sich in der Wasserwerkstraße. Von hier besteht Anbindung an das Stadtzentrum und das überregionale Verkehrsnetz.

5.4.5 Bahnanlagen

Das Plangebiet wird im Osten von den Fernbahngleisen der Strecke Dessau-Halle/Leipzig begrenzt.

Das Plangebiet tangierte die nichtöffentliche Eisenbahninfrastruktur der Stadt Dessau, die im Februar 1996 gesperrt und zwischenzeitlich zurückgebaut wurde.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befanden sich innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 101-G3 Anschlussgleise, die an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden waren und die aus verkehrsplanerischer Sicht zunächst erhalten werden sollten.

So wurde der Geltungsbereich ursprünglich in freier Führung in einem Abstand festgelegt, der das erforderliche Lichtraumprofil und die Einordnung eines Rangierweges sicherte. Gleise selbst lagen im B-Plan-Gebiet Nr. 101-G3. Das für diesen Plan abgeschlossene

Änderungsverfahren hat den Rückbau der Gleisanlagen und eine gewerbliche Nachnutzung der Fläche zum Inhalt.

5.5 Stadttechnische Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein in Teilbereichen bebautes Gelände handelte, war bereits mit Planaufstellung ein funktionsfähiges Ver- und Entsorgungsnetz vorhanden, das sich im Wesentlichen aus dem betriebsinternen Netz der ehemaligen Magnetbandfabrik und Leitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen zusammensetzte.

Im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes sind neue Leitungen verlegt worden. Jedoch war es durch die Weiternutzung vorhandener Leitungen, das teilweise geringe Platzangebot und den Verzicht auf kostenintensiven Straßenaufbruch nicht durchgängig möglich, alle erforderlichen Medien im öffentlichen Raum unterzubringen. Hierfür wurde auch der straßennahe Raum von Grundstücken in Anspruch genommen.

Auf der Grundlage fortgeschriebener Unterlagen der Versorgungsträger wurde der Leitungsbestand mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes weiter präzisiert.

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage des umfänglichen bestehenden Netzes an Ver- und Entsorgungsleitungen der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) wurde nachrichtlich digital in die rechtswirksame Planfassung übernommen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die stadttechnische Erschließung der Teilgebiete im gesamten Geltungsbereich gesichert ist, und darüber hinaus keinerlei Auswirkungen auf die vorliegende Planänderung zu erkennen sind. Daher wird auf die Inhalte der Begründung der rechtskräftigen Fassung unter den Punkten 4.5.1 bis 4.5.6 zu den einzelnen Medien verwiesen. Sollten sich dennoch relevante Änderungen ergeben haben, sind sie aufgrund der Hinweise der Versorgungsunternehmen in die Begründung zum Entwurf zu übernehmen.

6 Planungskonzept

6.1 Städtebauliches Zielkonzept der 1. Planänderung

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist auch mit der 1. Änderung vorrangig die Förderung der Belange der Wirtschaft, die dauerhafte Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, die Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Umgebung, die Sicherung der genehmigten Nutzungen sowie einer hohen Nutzungsintensität zur Schonung der Ressource Boden in bisher nicht bebauten Bereichen außerhalb des Plangebietes. Dieses Grundkonzept wird auch mit der 1. Änderung unverändert beibehalten. Lediglich der derzeit restriktive Ausschluss bestimmter ergänzender bzw. untergeordneter Nutzungen soll künftig gelockert werden. Damit reagiert die Planung zur Vermeidung städtebaulicher Missstände (wie dem Leerstand von Immobilien oder ungenutzten Flächen) mit einer Neubewertung auf die geänderte Sachlage sowie aktuelle Entwicklungstendenzen der letzten Jahre. Zudem finden aktuell geänderte Mieterinteressen Berücksichtigung.

Ergänzend zu den bisher im Plangebiet nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieben sollen mit der Planänderung auch die unter § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO vom Ordnungsgeber als allgemein zulässig bestimmten Anlagen für sportliche Zwecke zugelassen werden. Beispiele für Anlagen, die wegen ihrer Größe und möglicher Belästigungen erfahrungsgemäß besser in einem Gewerbegebiet als in Gebieten, die dem Wohnen dienen, untergebracht werden, sind beispielsweise Squash- oder Tennishallen, Reithallen, Eissporthallen und Bowling-Center. Mit der 1. Änderung sollen aber auch neue Erscheinungsformen baulicher Vorhaben wie Kletterhallen, Indoor-Soccer oder Hallen für Beach-Volleyball städtebaulich erfasst werden, um eine geordnete Bodennutzung und städtebauliche Entwicklung zu

gewährleisten. Die 1. Änderung greift damit auch den in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB verankerten Auftrag auf, die Belange von Sport, Freizeit und Erholung bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke sollen entsprechend den Vorgaben des § 8 Abs. 3 BauNVO in Gewerbegebieten mit der Planänderung ausnahmsweise zulässig sein, wenn dafür vor allem ein innergebietlicher Bedarf in Betracht kommt, bzw. die v. g. Anlagen in einem funktionalen Zusammenhang zu allgemein zulässigen Hauptnutzungen zu betrachten sind. Den Eigentümern soll damit die Gelegenheit gegeben werden, zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität und der Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbegebietes Maßnahmen ergreifen zu können, die einer zeitgemäßen Standortentwicklung unter ökonomischen, sozialen und kulturellen Gesichtspunkten entsprechen.

Maßgeblich für die Zulässigkeit von ausnahmsweise zulässigen Vorhaben bleibt aber ihre Vereinbarkeit mit dem Gebietscharakter, d.h. die Beachtlichkeit der spezifischen Zweckbestimmung des Baugebietes. Die Zulässigkeit wird damit auch künftig unter einen Genehmigungsvorbehalt gestellt.

6.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die 1. Änderung hat keine Auswirkungen auf das zum Bebauungsplan Nr. 101 G2 erarbeitete grünordnerische Zielkonzept.

6.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

Die 1. Änderung hat keine Auswirkungen auf das zum Bebauungsplan Nr. 101 G2 erarbeitete Verkehrs- und Erschließungskonzept.

6.4 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen ergeben sich auch im Rahmen der Änderung nicht, da es sich um einen vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriestandort innerhalb eines ebenso geprägten Areals handelt.

7 Begründung der Festsetzungen der Planänderung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101-G2 wurde das Plangebiet insgesamt ausgehend von schutzbedürftigen Nutzungen zониert. Dies erfolgte durch eine Gliederung in Gewerbe- und Industriegebiete sowie ergänzend auf der Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel.

Damit wurde die Baufläche hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in verschiedene Teilgebiete (zunächst TG 1 bis 9) untergliedert. Mit dem Schallgutachten kam es zu einer nochmaligen Unterteilung der größeren Teilgebiete TG 1 und TG 3.

Als **Gewerbegebiete** nach § 8 BauNVO werden im rechtswirksamen Plan die Teilgebiete am Kabelweg (TG 2 und TG 3.1), das Teilgebiet an der Kochstedter Kreisstraße (TG 1.1) sowie die Teilgebiete zwischen der Seelmannstraße und der Dünnhauptstraße (TG 1.2, TG 1.3, TG 4.1, TG 4.2, TG 5 und TG 8) ausgewiesen. Dabei werden die gewerblichen Nutzungen in Teilbereichen noch einmal hinsichtlich ihres möglichen Störgrades (Lärmemissionen insbesondere in den Nachtstunden) eingeschränkt (TG 1.1, TG 1.3, TG 4.1, TG 4.2 und TG 5).

Die Teilgebiete im Osten des Plangebietes (Flächen östlich der Randelstraße bzw. deren Verlängerung nach Süden (TG 3.2, TG 6, TG 7 und TG 9) werden als **Industriegebiete** nach § 9 BauNVO festgesetzt. Es wird noch einmal vorangestellt, dass diese Teilgebiete von der vorliegenden 1. Änderung nicht betroffen sind, da sie sich für die geplanten Nutzungen aufgrund des erhöhten Störpotentials der auch im Umfeld ansässigen bzw. zulässigen Industriebetriebe sowie aufgrund ihrer Randlage weniger eignen.

Zu weiteren Erläuterungen wird auf den Punkt 6.1.1 der Begründung der rechtswirksamen Fassung verwiesen.

Im Folgenden werden die Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Nutzungsart im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Auf die unverändert weitergeltenden Festsetzungen erfolgt erforderlichenfalls ein allgemeiner Bezug zur rechtswirksamen Fassung.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete dienen auch künftig gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der Baunutzungsverordnung ist ein Gewerbegebiet den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Es steht Gewerbebetrieben aller Art und damit verschiedenartigsten betrieblichen Betätigungen offen, die vom kleinen Betrieb über Handels- und Dienstleistungsunternehmen bis zu Großbetrieben reichen können, sofern es sich um nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe handelt. Darüber hinaus sieht der Gesetzgeber weitere Nutzungen als allgemein oder ausnahmsweise zulässig vor.

Ausgehend von der bereits dargestellten städtebaulichen Zielkonzeption soll mit der 1. Änderung folgende Festsetzung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101 G2 für die (eingeschränkten) Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ersatzlos entfallen:

1.1.1 In allen GE und GEE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

Die Anlagen sind damit künftig allgemein zulässig.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke lag nach dem Willen der Stadt Dessau in der vorrangigen Orientierung auf eine gewerbliche Nutzung im gesamten Gebiet begründet. Die Annahme, dass innerhalb angrenzender Teilgebiete zudem geeignetere Flächen zur Verfügung stehen bzw. Nutzungen für sportliche Zwecke bereits im Bestand vorhanden sind, hat sich als nicht mehr zeitgemäß erwiesen.

Unter den Begriff der Anlagen für sportliche Zwecke fallen unter Berücksichtigung des Bedeutungswandels der vergangenen Jahrzehnte insbesondere: Sporthallen, Tennisplätze, Fitness-Center und Körperstudios sowie Hallen und Plätze für Trendsportarten oder zeitgemäße Freizeitaktivitäten (siehe auch Pkt. 6.1). Die damit verbundenen Standortanforderungen (größere Flächen und Hallen) und Auswirkungen (Lärmemissionen) lassen sich zu einem großen Teil in einem Gewerbegebiet besser unterbringen als in Gebieten, die dem Wohnen dienen. Auch sind diese Anlagen aufgrund ihres Störgrades, Flächenanspruches bzw. Erscheinungsbildes nicht in jedem Falle für eine Ansiedlung im Stadtzentrum geeignet.

Damit sind Anlagen für sportliche Zwecke künftig in den Gewerbegebieten - wie in der BauNVO vorgesehen – allgemein zulässig. Negative städtebauliche Auswirkungen sind dadurch nicht zu erwarten.

Die bisherige Festsetzung

1.1.3 In allen GE und GE(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil dieser Satzung.

soll wie folgt geändert werden:

1.1.3 In allen GE und GE(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke werden damit künftig, wie dies § 8 Abs. 3 BauNVO auch vorsieht, entsprechend der bereits beschriebenen Konzeption für die Planänderung in den Gewerbegebieten ausnahmsweise zugelassen.

Maßgeblich für die Zulässigkeit bleibt aber ihre Vereinbarkeit mit dem Gebietscharakter. Durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit der Anlagen können im konkreten Fall eventuell mögliche negative Auswirkungen verhindert werden.

Vergnügungsstätten bleiben nach den Vorstellungen der Stadt weiterhin ausgeschlossen und sind nicht Gegenstand der Planänderung. Ausnahmsweise zulässig sind auch künftig im TG 1.1 (bestandsbedingt) lediglich Diskotheken (vgl. TF 1.1.4 der rechtswirksamen Fassung).

Die Teilgebiete TG 3.2, TG 6, TG 7 und TG 9 im Osten des Plangebietes werden im rechtswirksamen Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als (eingeschränktes) **Industriegebiet** nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Für diese Teilgebiete liegt der Vorrang bei der (zwischenzeitlich) bereits angesiedelten industriellen Produktion.

Mit der textlichen Festsetzung 1.2.2 werden in der rechtskräftigen Fassung auch in den GI-Teilgebieten die hier nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Dies ist neben der vorrangig zu sichernden bzw. zu entwickelnden Nutzung für produzierendes Gewerbe im Eigen-Schutzanspruch dieser Einrichtungen begründet, der für Industriegebiete vorrangig zu vermeiden ist.

Für diese Teilgebiete wird auch mit der aktuellen Konzeption/Evaluierung kein Änderungsbedarf gesehen.

Insbesondere der Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke aber auch der anderen Nutzungen begründet sich neben der Lage der Teilgebiete auch daraus, dass diese Nutzungen fast automatisch einen Schutzanspruch gegenüber den benachbarten Nutzungen bzw. einen erhöhten Publikumsverkehr auslösen. Dadurch würde die Entwicklung insbesondere von Industriebetrieben, auch östlich an das Plangebiet angrenzend, behindert.

Mit einer gestaffelten Zulässigkeit der Anlagen werden auch die Grundsätze der ursprünglichen Zonierung des Gebietes weiter verfolgt.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass in den GI(e)-Teilgebieten im rechtswirksamen Plan Betriebe und Anlagen, die § 1 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung – 12. BImSchV) unterliegen, unzulässig sind.

Diese Anlagen werden grundsätzlich ausgeschlossen, insbesondere um die angrenzenden Einrichtungen mit erhöhtem Publikumsverkehr (Disco, Bauzentrum) sowie die Wohn(heim)nutzung nicht zu gefährden.

Damit wird dem Schutzanspruch der an die Teilgebiete angrenzenden Nutzungen entsprochen. Gleichzeitig sind diese Ausschlüsse aber auch für die vorgesehenen Nutzungserweiterungen relevant, bzw. lassen diese erst zu.

Weitere Festsetzungen zur Nutzungsart beziehen sich im rechtswirksamen Plan auf den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben (TF 1.3) sowie die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel für GE und GI-Teilgebiete (TF 1.4). Sie sind nicht Gegenstand der Änderungen und bleiben unverändert bestehen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird im rechtswirksamen Plan durch die Grundflächenzahl (für alle Teilgebiete 0,8 an der Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO) sowie differenziert die Höhe baulicher Anlagen über der jeweiligen Grundstückszufahrt bestimmt. Die Baumassenzahl wird ebenfalls für alle Teilgebiete an der Obergrenze mit 10,0 festgesetzt, eine **Bauweise** wird nicht bestimmt.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im rechtswirksamen Bebauungsplan durch eine Baugrenze bestimmt – mit Abstand zu den Grundstücksgrenzen, der Straßenbegrenzungslinie und den Grünflächen.

Im Rahmen der Änderungen ergeben sich diesbezüglich keine Korrekturen. Sie sind für die erweiterte Art der baulichen Nutzungen nicht relevant. Ergänzend wird auf die Begründung im rechtswirksamen Plan unter den Punkten 6.1.2 bis 6.1.4 verwiesen.

Weitere Festsetzungen betreffen von Bebauung freizuhaltenen Schutzstreifen, Gemeinschaftsstellplätze sowie grünordnerische Festsetzungen, die von der Änderung ebenfalls nicht berührt werden.

7.3 Immissionsschutz/ Lärm

Im BauGB ist gefordert, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen sind.

Diese grundsätzliche Forderung wird in Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung".

Die Orientierungswerte sind Anhaltswerte für die Planung und unterliegen der Abwägung durch die Kommune, d.h. beim Überwiegen anderer Belange kann von den Orientierungswerten erforderlichenfalls nach unten oder oben abgewichen werden. Das kann durch vorhandene Bebauung und bestehende Verkehrswege begründet werden. Bei einer Überschreitung dieser Werte können Immissionskonflikte jedoch mittels Schallschutzmaßnahmen und/ oder Abstandsregelungen vermindert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet und nicht um eine Neuplanung. Zu dem rechtswirksamen Bebauungsplan liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor. Im Rahmen dieser Untersuchung sollte zunächst, begleitend zur Erarbeitung des Bebauungsplanes, der Nachweis erbracht werden, dass die Orientierungswerte für die zu

schützende Bebauung nicht überschritten werden. Bei auftretenden Konflikten waren Festsetzungen für aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen.

Die DIN 18005 und die TA Lärm geben folgende Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte	TA – Lärm Immissionsrichtwerte
Gewerbegebiete (GE) tags (6° bis 22° Uhr) nachts (22° bis 6° Uhr)	65 dB(A) 55 bzw. 50 dB(A)*	65 dB(A) 50 dB(A)
Mischgebiete (MI) tags (6° bis 22° Uhr) nachts (22° bis 6° Uhr)	60 dB(A) 50 bzw. 45 dB(A)	60 dB(A) 45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA) tags (6° bis 22° Uhr) nachts (22° bis 6° Uhr)	55 dB(A) 45 bzw. 40 dB(A)	55 dB(A) 40 dB(A)
Kleingärten tags (6° bis 22° Uhr) nachts (22° bis 6° Uhr)	55 dB(A) 55 dB(A)	60 dB(A) -

* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche

In der Prognose wurden 10 Immissionspunkte (IP) festgelegt, um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können. Die Punkte befinden sich westlich angrenzend an (z. T. möglichen) Wohnhäusern innerhalb rechtskräftig festgesetzter gemischter Bauflächen (IP 1-4), in einer Kleingartenanlage südlich der Argenteuiller Straße (IP 5) sowie innerhalb des Plangebietes am Wohnhaus Randelstraße 14-20 (IP 6–10).

Für die Wohnbebauung im Plangebiet (Randelstraße 14 bis 20) wurde die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes in Ansatz gebracht.

Unter Punkt 6.4 der Begründung zum rechtswirksamen Bebauungsplan werden die Annahmen und Ergebnisse des Gutachtens ausführlich beschrieben.

Zusammenfassend war zunächst festzustellen, dass bereits die Vorbelastungen an mehreren Immissionspunkten zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 führten.

Die größten Überschreitungen durch die vorhandene gesamte Vorbelastung waren an den Immissionspunkten IP 8 und 10 an der Nord- bzw. Ostseite des Wohnhauses Randelstraße 14-20 in der obersten Etage mit 4,2 dB(A) in der Nachtzeit zu verzeichnen.

Im Hinblick auf die ermittelten Überschreitungen des Nacht-Orientierungswertes im Bereich des betrachteten Mehrfamilienhauses kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass für das Gebäude nur die Möglichkeit besteht, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Dem wurde im Bebauungsplan gefolgt.

In einer Optimierungsrechnung wurden dann für die einzelnen Teilgebiete innerhalb des Plangebietes Nr. 101-G2 flächenbezogene Schalleistungspegel ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt, die weitgehend mit den vorhandenen Nutzungen zu vereinbaren sind und die Einhaltung der für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte zumindest im Bereich der am stärksten betroffenen Bauflächen außerhalb des Plangebietes, mit bestehender freier Wohnnutzung sicherstellen.

Im Ergebnis wurde mit den getroffenen Festsetzungen, unter Zulassung geringfügiger Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an einzelnen Immissionspunkten, eine ausgewogene Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallimmissionen in dem Bebauungsplangebiet und den benachbarten Gewerbegebieten erreicht.

Zukünftige Betriebserweiterungen der vorhandenen Firmen und/oder Neuansiedlungen auf den zwischenzeitlich brachliegenden Teilflächen des Plangebietes sind damit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich.

Die getroffenen Festsetzungen bzw. die Schallkontingentierung werden von der 1. Änderung nicht berührt. In Verbindung mit den ergänzend zulässigen Nutzungsarten wird jedoch darauf hingewiesen, dass für künftig ggf. erhöhte Schallemissionen von Anlagen für sportliche Zwecke die für die Teilgebiete festgesetzten Kontingente einzuhalten sind.

Für die künftig ausnahmsweise zulässigen, ggf. stöempfindlichen Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke ist dagegen auf die erhöhten Schallimmissionen im Gebiet in den Nachtstunden hinzuweisen. Sie sind jeweils im konkreten Genehmigungsverfahren zu beachten.

In diesem Rahmen sind von den Nutzungserweiterungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

8 Planverwirklichung der 1. Änderung

8.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele der Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

8.2 Kosten

Die verkehrs- und technischen Infrastrukturmaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Aus der Planänderung ergeben sich hieraus keine weiteren Kosten.

9 Wesentliche Auswirkungen der Planung

9.1 Städtebau und Stadtentwicklung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete dienen auch künftig gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der Baunutzungsverordnung ist ein Gewerbegebiet den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten. Es steht Gewerbebetrieben aller Art und damit verschiedenartigsten betrieblichen Betätigungen offen, die vom kleinen Betrieb über Handels- und Dienstleistungsunternehmen bis zu Großbetrieben reichen können, sofern es sich um nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe handelt. Darüber hinaus sieht der Gesetzgeber weitere Nutzungen als allgemein oder ausnahmsweise zulässig vor, die mit der Planänderung anteilig entsprechend zugelassen werden.

Den relevanten Vorgaben aus den zu berücksichtigen übergeordneten Planungen (Leitbild, INSEK, etc.) zu den Möglichkeiten einer Umnutzung und Weiterentwicklung von

Gewerbegebieten wird durch die Planänderung entsprochen. Das Plangebiet wird im INSEK ausdrücklich als umzustrukturierender Gewerbestandort benannt.

Dem ebenfalls im INSEK enthaltenen Auftrag zur vorrangigen Unterbringung insbesondere übergeordneter kultureller und sozialer Einrichtungen im Stadtzentrum und in den Kernen der Ortsteile wird durch die Planung in der Form entsprochen, dass derartige Nutzungen nur ausnahmsweise im Plangebiet und hier nur in den Gewerbegebieten zugelassen werden können und sollen. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist somit zu prüfen, ob ein konkretes Vorhaben mit der typischen Aufgabe, die einem Gewerbegebiet zukommt, im Wesentlichen störungsfrei in Einklang zu bringen ist.

Das so genannte Erfordernis der Gebietsverträglichkeit bestimmt nicht nur die regelhafte Zulässigkeit in einem Gewerbegebiet, sondern auch den vom Verordnungsgeber vorgesehenen Ausnahmbereich des § 8 Absatz 3 BauNVO. Zwischen der jeweiligen spezifischen Zweckbestimmung des Baugebietstypus und dem jeweils zugeordneten Ausnahmekatalog besteht ein gewollter funktionaler Zusammenhang. Das bedeutet: Die normierte allgemeine Zweckbestimmung ist auch für die Auslegung und Anwendung der tatbestandlich normierten Ausnahmen bestimmend (BVerwG, Urteil vom 21. 3. 2002 – 4C 102 4 C 1.02, BVerwG, Beschluss vom 13.05.2002 - 4 B 86/01 BeckRS 2002, 22896).

Bauvorhaben, die außerhalb des Anwendungsbereiches des § 8 Absatz 3 beispielsweise einer Wohn- oder wohnähnlichen Nutzung zu dienen bestimmt sind, sind mit dem Charakter eines Gewerbegebietes deshalb unvereinbar. Zu den hiernach in Gewerbegebieten unzulässigen Bauvorhaben zählen typischerweise bauliche Anlagen, wenn sie nicht auf einen nur kurzfristigen und vorübergehenden, sondern auf einen dauerhaften, unter Umständen mehrjährigen Aufenthalt ihrer Bewohner und damit einer wohnähnlichen Nutzung ausgerichtet sind. Soziale Einrichtungen, wie Pflegeheime, sind daher in einem Gewerbegebiet unzulässig.

Tagespflegeeinrichtungen sind indessen keine Wohnnutzung i.S.d. BauNVO und können soziale Einrichtungen sein (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 29.04.2009 - 1 LB 5/08 BeckRS 2009, 41123). In ihnen besteht keine Möglichkeit, die nähere Umgebung in der für das Wohnen typischen Weise selbst zu gestalten oder sich ein Mindestmaß an eigener Haushaltsführung vorzubehalten. Vielmehr dient eine Tagespflegeeinrichtung der nur tageweisen oder jedenfalls kurzfristigen Betreuung von Menschen, die sonst von ihren Angehörigen betreut und versorgt werden und die ohne die Hilfe dieser Angehörigen nicht zu einer eigenständigen häuslichen Lebensführung in der Lage sind. Da davon auszugehen ist, dass die Unterbringung betreuungsbedürftiger Menschen in einer Tagespflegeeinrichtung selbst einer gewissen Ruhe bedarf, handelt es sich um eine Nutzung, die bei typisierender Betrachtungsweise in einem Gewerbegebiet grundsätzlich sehr restriktiv zu betrachten ist. In Betracht kommen daher für derartige Nutzungen insbesondere die festgesetzten eingeschränkt nutzbaren Gewerbegebiete (z.B. TG 1.1 mit Bauzentrum oder TG 1.3).

Vereinbar mit dem Charakter eines Gewerbegebietes sind hingegen Nutzungen, die eine Ergänzung zur Hauptnutzung darstellen, beispielsweise in Form einer betrieblichen Ausbildungsstätte oder einer Einrichtung zur Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Entsprechend der Vorgabe aus dem INSEK ist die Stadt Dessau-Roßlau angehalten, auch Trendsportarten nicht außer Acht zu lassen, weil sie für die Bindungskraft und Lebensqualität der Stadt gerade in Zeiten wachsender Konkurrenzen wichtig sind. Erfahrungsgemäß sind derartige Sportarten mit einem hohen Flächenverbrauch für den Bau von Hallen und Stellplätzen verbunden. Damit im Zusammenhang stehende Begleiterscheinungen, wie Lärm durch An- und Abfahrten lassen sich in den Gebieten, in den gewohnt wird, nicht störungsfrei beherrschen. Erkennbar sind dafür auch keine ausreichenden Flächenkapazitäten innerhalb des Stadtzentrums vorhanden, weshalb es gerechtfertigt ist, im Bebauungsplan Nr. 101-G2 die Festsetzungen zu den Sportstätten anzupassen und diese, wie der Gesetzgeber das auch vorsieht, allgemein zuzulassen.

Aus den v.g. Gründen sind grundsätzlich negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung durch die Planänderung nicht zu erwarten. Vorrangige Zielstellung der Planung bleibt die Entwicklung des Areals als Gewerbe- und Industriestandort.

9.2 Verkehr

Durch die Weiterentwicklung des Standortes und eine ergänzende Nutzungsart bzw. Bebauung innerhalb des Gebietes wird ggf. zusätzlicher Verkehr erzeugt. Dem wird durch das festgesetzte und in der Zwischenzeit realisierte Netz im Inneren des Plangebietes Rechnung getragen. Quell- und Zielverkehr sind hier die dominierenden Verkehrsformen.

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Dieses Netz kann auch das Verkehrsaufkommen weiterer Ansiedlungen, die mit erhöhtem Publikumsverkehr verbunden sind, aufnehmen, so dass sich diesbezüglich keine Auswirkungen ergeben.

Das zusätzliche Fahrzeugaufkommen ist im Verhältnis zur vorhandenen Belegung der angrenzenden Straßen untergeordnet.

9.3 Belange der Bevölkerung

Schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen fanden im Rahmen der geführten Nachweise der Schalltechnischen Berechnungen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen Berücksichtigung. Entsprechend erfolgte eine Staffelung des Gebietes. Mit weiteren Ansiedlungen wird es in diesen Bereichen nicht zu einer Verschlechterung der Situation kommen, an einzelnen Punkten ergibt sich eine Verbesserung.

Auf erhöhte Außenlärmpegel wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes hingewiesen. Hier wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die bestehende „freie“ Wohnnutzung an der Randelstraße erfolgt eine ausnahmsweise Zulässigkeit über Fremdkörperfestsetzung, aber keine Erweiterungsmöglichkeit.

Eine Nachnutzung für Gewerbe mit einem höheren Störgrad ist in den betroffenen Teilgebieten erst nach Aufgabe der Wohnnutzung möglich. Weitere Wohnnutzungen sind im Gebiet nicht zulässig.

Mit der Möglichkeit weiterer gewerblicher Ansiedlungen und der Sicherung der Unternehmen im Plangebiet wird der Notwendigkeit zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen. Dem steht die Planänderung nicht entgegen. Das anzusiedelnde produzierende Gewerbe wird nicht beeinträchtigt. Ergänzend können jedoch für die Bevölkerung Angebote in der Nähe des Wohn- oder Arbeitsortes mit verschiedenen Nutzungssynergien zu bereits ansässigen Unternehmen erreicht werden. Das betrifft auch eine Förderung der zeitgemäßen sportlichen Betätigung bzw. Freizeitgestaltung.

9.4 Wirtschaft

Mit der Schaffung des bestehenden Baurechts wurden einerseits auf bereits bestehenden Gewerbeflächen im Gebiet effektivere Arbeitsprozesse ermöglicht und andererseits ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit der Umsiedlung von Standorten, die diesen keine Zukunftsperspektiven bieten, gegeben.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind mit der Änderung nicht zu erwarten.

U.a. sollen mit der Hilfe eines neuen Eigentümers die Folgen der Insolvenz eines großen Unternehmens bewältigt und darüber hinaus neue Unternehmen angesiedelt werden. Diese Entwicklung will die Stadt mit der Planänderung aufgreifen, um das Gewerbegebiet im Kontext

zeitgemäßer Entwicklungen und unter Wettbewerbsgesichtspunkten so umzugestalten, dass ein Gleichgewicht zwischen ökonomischen, kulturellen und sozialen Aspekten entstehen kann.

9.5 Städtischer Haushalt

Die verkehrs- und technischen Infrastrukturmaßnahmen sind bereits abgeschlossen. Aus der Planänderung ergeben sich hieraus keine weiteren Kosten.