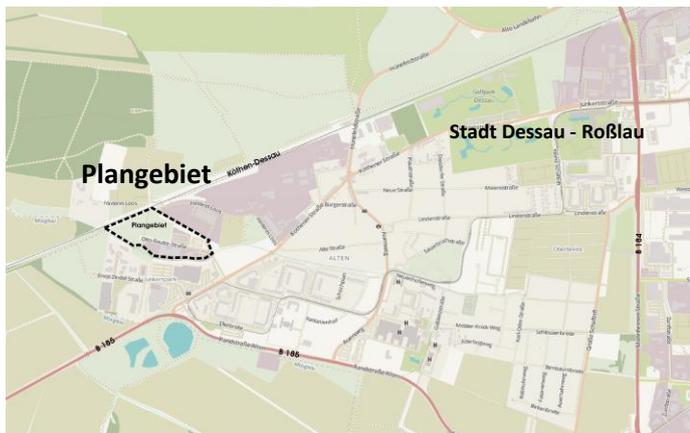


Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A "Gewerbegebiet West" Stadt Dessau-Roßlau

Informationsblatt zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
und der Behörden gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB (Stand 16.01.2018)

1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Das Plangebiet des vorliegenden Vorentwurfs für den Bebauungsplan Nr. 102A liegt im Südwesten der Stadt Dessau-Roßlau im Stadtbezirk Alten. Das ursprünglich für verschiedene Gewerbebetriebe gedachte Plangebiet entlang der Otto-Reuter-Straße hat sich letztlich als Standort zweier Unternehmen entwickelt. Es befinden sich hier ein Verteilerpunkt der Deutschen Post DHL sowie das Betriebsgelände der Octapharma Dessau GmbH.



Der Betriebsstandort der Octapharma Dessau GmbH hat sich in den vergangenen Jahren hervorragend entwickelt. Insofern ist beabsichtigt, den Standort langfristig weiter auszubauen. Hierzu sind größtmögliche Baufenster und Vernetzungen der Produktionsbereiche untereinander erforderlich.

Die geltenden Vorgaben des gültigen Bebauungsplanes bieten hierfür keine ausreichenden Möglichkeiten. Die derzeit gültigen Festsetzungen zu Baufenstern und öffentlichen Wegeführungen verhindern eine zusammenhängende bauliche Weiterentwicklung. Die vorhandene Kleinteiligkeit sowie die Zerschneidung der Gewerbeflächen durch die öffentlichen Straßen- und Wegeflächen soll aufgehoben werden.

Als weiterer Nutzer und Anrainer neben der Octapharma-Gruppe befindet sich ein Verteilzentrum der Deutschen Post/DHL am Standort. Die beabsichtigte Planung ist der DHL bekannt. Generell ist die Erschließung des betreffenden Grundstücks weiter zu gewährleisten und planungsrechtlich zu sichern. Alternativstandorte werden in Abstimmung mit den Standortunternehmen durch die Deutschen Post/DHL bereits geprüft. Insofern besteht auch die Notwendigkeit zu prüfen, wie sich generell das Erschließungskonzept im Sinne einer optimierten Gewerbeentwicklung als öffentliches Erfordernis zukünftig darstellen könnte. Es besteht somit die Option, die Otto-Reuter-Straße als Teilfläche in die private Gewerbefläche zu

integrieren und in Folge vollständig oder teilweise als öffentliche Stichstraße zu entwidenen.

Da die aktuellen Planungsabsichten den derzeitigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 102 widersprechen, sind dementsprechend Anpassungen der zukünftigen Baufenster einschließlich der zulässigen baulichen Höhenfestsetzung, die zukünftige Lage und Vernetzung der öffentlichen Wegebeziehungen sowie die Dimension und die Funktionalität der öffentlichen Verkehrsflächen zu evaluieren. Vor diesem Hintergrund wurde mit der Stadtverwaltung abgestimmt, den Änderungsbebauungsplan Nr. 102 A aufzustellen.

Die Stadt Dessau-Roßlau unterstützt die Entwicklung des prägenden Pharmaziebereiches als Schlüsselbranche im Kontext einer gesamtstädtischen Wirtschaftsstrategie sowie als öffentliches Interesse.

Übersicht der Planungshistorie

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 102 „Gewerbegebiet West“ vom 14.05.1991.

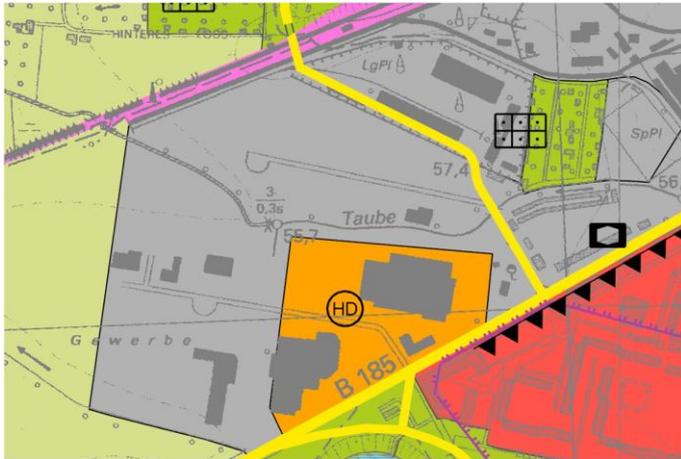
Der Bebauungsplan, der auch die südlich angrenzenden Gewerbegebiete umfasst, setzt für das Plangebiet überwiegend Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung fest. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die unterschiedlichen Baufelder differenziert und liegt zwischen 1,2 und 2,0. Außerdem sind eine Traufhöhe von 15 m und eine Höchstzahl von vier Geschossen festgesetzt. Für ein Baufeld sind davon abweichend eine Traufhöhe von 22 m und eine Höchstzahl von sieben Geschossen festgesetzt. Die Otto-Reuter-Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Außerdem wird mit dem Bebauungsplan ein Rad- und Fußweg planerisch gesichert, der in Nord-Süd-Richtung über das Plangebiet verläuft.

Der Bebauungsplan Nr. 102 wurde durch Satzung vom 18.12.1995 in zwei Teilbereichen geändert. Ein Teilbereich liegt im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans Nr. 102A.

Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau-Roßlau für den Stadtteil Dessau, rechtswirksam seit dem 26. Juni 2004, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans vollständig als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nördlich angrenzend ist eine Straßenverbindung über die Gleise in die nordwestlichen Stadtteile geplant. Inwieweit diese Planung umgesetzt wird, ist Gegenstand der aktuellen Fortschreibung der Verkehrsentwicklungsplanung.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans lassen sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.



Planausschnitt FNP Dessau-Roßlau

Prüfung alternativer Standorte

Das Gewerbegebiet ist ein bereits existierender, etablierter Gewerbestandort in Dessau-Roßlau. Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Sicherung und Stärkung und Weiterentwicklung des bestehenden Standortes gelegt. Octapharma Dessau GmbH möchte und könnte sich standortgebunden und sukzessive erweitern. Daher sind Alternativüberlegungen abwegig. Die Inanspruchnahme bisher nicht erschlossener Standorte kommt als Alternative dementsprechend auch nicht in Frage.

2. Geltungsbereich Bauungsplan Nr. 102A

Der Geltungsbereich des Bauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7,7 ha und wird im Nordwesten von der Bahnstrecke Dessau-Köthen, im Südwesten und Süden von Grünflächen entlang des Flusses Taube bzw. Alttube, im Osten von der Otto-Mader-Straße und im Norden von der bisher nicht realisierten Verlängerung der Otto-Mader-Straße begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 14/4, 14/5, 58/3, 58/4, 58/9 (tlw.), 58/22, 58/23, 58/25, 58/40, 58/49, 58/50, 58/52, 2323, 2324 (tlw.), 2326 (tlw.), 2390, 2392, 2393, Flur 1, Gemarkung Alten 1808.



Plangebiet / Luftbild LVermGeo

3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, größere zusammenhängende Bauflächen im Bestandsgebiet durch Aufhebung oder Verlagerung von öffentlichen Wegen oder Straßen herzustellen.

Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Entwicklung der Gewerbefläche zu gewährleisten, sollen auch die Festsetzungen zum Maß der zulässigen Bauhöhe und zu überbaubaren Grundstücksflächen angepasst sowie die Grünflächen neu bestimmt werden.

4. Städtebauliche Entwicklung

Mit dem Bebauungsplan soll eine Sicherung und bauliche Erweiterung eines bestehenden Produktionsbetriebes am Standort ermöglicht werden. Gegebenenfalls kann die Entwicklung des Standortes zu Gunsten eines Eigentümers gehen. Hierdurch ergeben sich Optionen oder Notwendigkeiten einer Anpassung oder Rücknahme der öffentlichen Straßenerschließung. Infolge können Produktionsabläufe und -verknüpfungen sowie Eingangs- und Kontrollbereiche optimiert werden ohne öffentliches Straßenland zu queren.

Die vorhandenen Fuß- und Radwegebeziehungen bleiben erhalten und werden entlang von Grünzügen neu geordnet und erstellt.

Die geplante angrenzende Überquerung der Gleise als Verlängerung der Otto-Mader-Straße bleibt von der Planung unberührt und steht als Option weiterhin zur Verfügung.

5. Erschließung

Insbesondere die zukünftige Erschließung ist Schwerpunkt der planerischen Auseinandersetzung. Die trennende Wirkung der Erschließungsachsen soll aufgehoben werden, um somit größere und zusammenhängende Bauflächen zu ermöglichen.

Der quer durch das westliche Gewerbegebiet laufende Rad- und Fußweg, der bisher im Bebauungsplan Nr. 102 planerisch gesichert ist, soll zukünftig um das Gewerbegebiet geführt werden. Infolge kann der bisherige Verlauf des Rad- und Fußweges dem Gewerbegebiet zugeschlagen und überplant werden. Als Ersatzmaßnahme soll ein neuer Fuß- und Radweg parallel zur Bahnstrecke im Bebauungsplan gesichert werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Otto-Mader-Straße und Otto-Reuter-Straße. Für die zukünftige Erschließung bestehen Alternativen in Abhängigkeit der zu erschließenden Grundstücke. Zum einen könnte die Otto-Reuter-Straße im Bestand erhalten bleiben und weiterhin die verschiedenen Gewerbebetriebe erschließen, zum anderen könnte diese Straße als Fläche dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden und die Widmung als öffentliche Straße entfallen. Dies bedingt aber die Klärung, welche und wie zukünftig die Grundstücke unter Berücksichtigung und Sicherung der Entwicklungsinteressen der Anliegerunternehmen und Flächeneigentümer erschlossen werden. Hierbei sind insbesondere die Möglichkeiten der öffentlichen verkehrlichen Erschließung des Areals über die Otto-Mader-Straße zu prüfen und mit den Anliegerunternehmen weiter abzustimmen. Im Falle eines einzigen Eigentümers der Flächen kann die öffentliche Verkehrserschließung ohnehin ausschließlich über die Otto-Mader-Straße erfolgen. In diesem Falle wäre eine neue Wendeanlage im Bereich der Otto-Mader-Straße erforderlich, die im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden müsste. Die Erschließung des nördlich angrenzenden Grundstückes (Baustoffhandel) bleibt unverändert.

Die technische Erschließung zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist vorhanden. Festsetzungen im Bebauungsplan sind derzeit nicht ableitbar.

Im Bauleitplanverfahren erfolgen die artenschutzrechtliche Prüfung, Prüfungen zur Vereinbarkeit mit der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Verträglichkeit), die Erfassung von Arten, das Kartieren von Biotoptypen und die Bearbeitung der Anforderungen aus der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

6. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Im Rahmen des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 102A werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Die Umweltprüfung wird im Umweltbericht als Teil der Begründung dargestellt.

Eine zunächst überschlägige Betrachtung der Schutzgüter ergibt sich aus der nachfolgende Tabelle:

| umweltrelevantes Schutzgut | Umweltzustand sowie zu erwartende Auswirkungen | erste Bewertung im Rahmen der Vorprüfung zum Umweltbericht |
|---|--|--|
| <p>Mensch und Bevölkerung</p> | <p>Das Plangebiet grenzt nördlich und südlich an bestehende gewerblich genutzte Flächen. Lagebedingt ist insbesondere eine Vorbelastung durch gewerbliche und verkehrsbedingte Schallemissionen festzustellen.</p> <p>Durch die Erweiterung des Gewerbegebiets ist ein geringfügig höherer Anteil an Anlieferungs-, Pendler- oder Besucherverkehr möglich.</p> | <p>Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine Beeinträchtigungen schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld des Plangebietes durch eine Zunahme der Lärmimmissionen zu erwarten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Stellungnahme durch einen Gutachter erstellt, um die Auswirkungen fachgerecht beurteilen zu können.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist allein durch diese vorgesehenen Änderungen keine wesentliche Erhöhung der Geräuschimmissionsbelastungssituation in der Nachbarschaft zu erwarten. Bereits vor der Änderung war die Ansiedlung gewerbegebietstypischer Nutzungen im Plangebiet zulässig, jetzt soll lediglich eine geringfügige Flächenerweiterung stattfinden.</p> <p>Auf Grund des Fehlens einzuhaltender Emissionskontingente im Plangebiet ist die Genehmigungsfähigkeit von einzelnen Vorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastungssituation im Rahmen des Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG oder Baurecht) zu prüfen.</p> <p>Darüber hinausgehende Untersuchungen sind aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde nicht erforderlich.</p> |
| <p>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</p> | <p>Die Biotopausstattung ist insgesamt als deutlich anthropogen geprägt zu bewerten.</p> <p>Ein Teil des Plangebiets wird derzeit industriell / gewerblich genutzt. Das Plangebiet wird dabei von großflächigen, versiegelten Betriebs- und Verkehrsflächen sowie von mehrgeschossigen gewerblich genutzten Gebäuden geprägt.</p> <p>Auf den nicht bebauten Grünflächen des Gewerbegebietes stehen zahlreiche hochwüchsige, überwiegend standortgerechte Einzelbäume und Baumgruppen. Verbreitet liegen zwischen den Verkehrsflächen und Betriebsgebäuden auch intensiv gepflegte Zierrasen und Ziergehölzbestände.</p> <p>Das Plangebiet ist insgesamt relativ strukturarm und von geringem bis mittlerem ökologischem Wert.</p> <p>Gegenwärtig liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein geschützter Arten im Plangebiet vor.</p> | <p>Die vor Ort getroffene Abgrenzung des vorhandenen gesetzlich geschützten Biotops wurde in den Entwurf übernommen. Dieser Bereich ist von den geplanten Änderungen nicht betroffen.</p> <p>Bei unvermeidbaren Eingriffen besteht über den Bebauungsplan Kompensationspflicht. Bereits i. S. d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorliegende Bindungen müssen berücksichtigt und entsprechend kompensiert werden. Zur Einschätzung der Auswirkungen wird eine grünordnerische Stellungnahme erstellt und eine Biotoptypen- und Vegetationskartierung vorgenommen.</p> <p>Zur Beurteilung der Planwirkungen auf die Tierwelt wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Für den Fall der Betroffenheit von geschützten Tierarten müssen vor Baubeginn geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden.</p> <p>Die erforderlichen Vermeidungs-, Verminderungs- sowie mögliche Kompensationsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.</p> |
| <p>Boden und Bodenbelastungen</p> | <p>Eine weitgehende Überprägung der Bodenschichten ist unter Berücksichtigung der historischen und jetzigen Nutzung anzunehmen.</p> <p>Eine Vorabprüfung hat ergeben, dass sich der Boden im Plangebiet durch eine teilweise gute Naturnähe, gute Wasserhaushaltsfunktion und</p> | <p>Bei einer Bebauung bzw. Versiegelung der geplanten Baufelder gehen weitere nicht versiegelte Bodenflächen verloren. Die bodenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der beabsichtigten Aufstellung des Änderungsbebauungsplans im Zuge der Umweltprüfung eingehend geprüft und unter Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens berücksichtigt.</p> |

| umweltrelevantes Schutzgut | Umweltzustand sowie zu erwartende Auswirkungen | erste Bewertung im Rahmen der Vorprüfung zum Umweltbericht |
|--|---|---|
| | <p>mittlere Ertragsfähigkeit auszeichnet. Archivböden sind nicht bekannt. Altlasten sind derzeit nicht bekannt.</p> | <p>Generell gilt, dass planungsrechtlich eine festgesetzte anteilige Bebauung durch den bestehenden Bebauungsplan derzeit ohnehin zulässig ist.</p> |
| <p>Wasser: Oberflächen- gewässer, Grundwasser</p> | <p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich des Plangebiets grenzt der Flusslauf der Taube bzw. Alttalbe an das Plangebiet an. Die Versickerungsfähigkeit der Bodenoberflächen im Plangebiet ist infolge der großflächigen bestehenden Versiegelungen bereits eingeschränkt. Über den aktuellen Zustand maßgeblich hinausgehende Beeinträchtigungen, respektive schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser werden nicht erwartet.</p> | <p>Ein Entwässerungskonzept wird den Bestand und die Entwicklung der Entwässerung darstellen. Beeinträchtigungen des Grundwassers durch weitere Versiegelungen werden bilanziert. Ggf. notwendige Minderungsmaßnahmen können voraussichtlich durch Regelungen des Bebauungsplanes bewältigt werden. Der lokale Wasserhaushalt sowie das Wasserregime der größeren Zusammenhänge von Elbe und Mulde werden durch die Planung nicht beeinflusst. In Verlängerung des geplanten neuen Fuß- und Radweges wird die Taube im Bereich der „alten Panzerrampe“ gequert. Es ist zu prüfen, ob der „Übergang“ als Weg genutzt werden kann. Für den Bau einer neuen Brücke für den Fuß- und Radweg ist die wasserrechtliche Genehmigung gemäß § 49 Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt zu beantragen.</p> |
| <p>Luft</p> | <p>Das Plangebiet ist einer Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbeansiedlungen und die Verkehrswege ausgesetzt. Durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen sind keine erheblichen (gesundheitsgefährdenden) zusätzlichen Luftbelastungen zu erwarten. Kalt- oder Frischluftabflüsse sind nicht bekannt.</p> | <p>Die örtliche Luftqualität von Dessau-Roßlau wird durch die Planung nicht verändert. Auf Grund des technisch hohen Standards der Anlagen sind keine Luftverunreinigungen oder produktionsbedingten Geruchsbelastigungen nachweisbar. Derzeit ist keine Anpassung oder weitergehende Prüfung abzuleiten.</p> |
| <p>Klima</p> | <p>Das lokale Mikroklima wird am Standort der Neubebauung und über stark befestigten Flächen punktuell verändert, wenn zusätzliche Wärmespeicher entstehen. Maßnahmen zum Ausgleich können am Gebäude, durch Dämmung, Eingrünung etc. erfolgen. Die Durchlüftungssituation wird nicht erheblich verändert.</p> | <p>Mikroklimatische Veränderungen im Plangebiet sind für die auf Dessau-Roßlau wirkenden großräumigeren Klimaprozesse nicht von Bedeutung.</p> |
| <p>Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert</p> | <p>Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebiets wird durch eine gewerbliche Bebauung geprägt. Das Plangebiet selbst ist für die Erholungsnutzung ungeeignet.</p> | <p>Durch die geplante Errichtung baulicher Anlagen sind weitere Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes möglich. Diese möglichen Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Eingriffsregelung bewertet. Der Grünordnungsplan trifft auch hinsichtlich der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs von Eingriffen die erforderlichen Aussagen. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben grundsätzlich erhalten, werden aber verlagert, so dass keine Querung des Gewerbegebiets mehr erfolgt.</p> |
| <p>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p> | <p>Im Plangebiet sind keine bedeutenden Kultur- und Sachgüter bekannt. Ebenfalls sind keine Denkmale im Plangebiet bekannt.</p> | <p>Derzeit ist keine Anpassung oder weitergehende Prüfung abzuleiten.</p> |
| <p>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</p> | <p>Relevante Wechselwirkungen sind derzeit abzuleiten aus dem sich verändernden Überbauungsgrad, der Bodenversiegelung, dem Wasserhaushalt und dem Wegfall von Vegetationsflächen, welche wiederum Lebensräume von Tieren sind. Desweiteren bestehen Wechselwirkungen hinsichtlich veränderter Verkehrsströme und Gewerbeentwicklungen gegenüber Anwohnern.</p> | <p>Die Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltpflichtprüfung bewertet und dargestellt.</p> |

7. Variantenuntersuchung:

Im Zuge der Vorplanung wurden verschiedene Verkehrslösungen und Wegeverbindungen geprüft. Hierzu lagen zwei Variante vor. Beide Varianten wurden hinsichtlich ihrer Umsetzungsrelevanz geprüft. Im Ergebnis wird die Variante 1 als Vorzugsvariante weiter verfolgt und muss dementsprechend weiter abgestimmt werden.

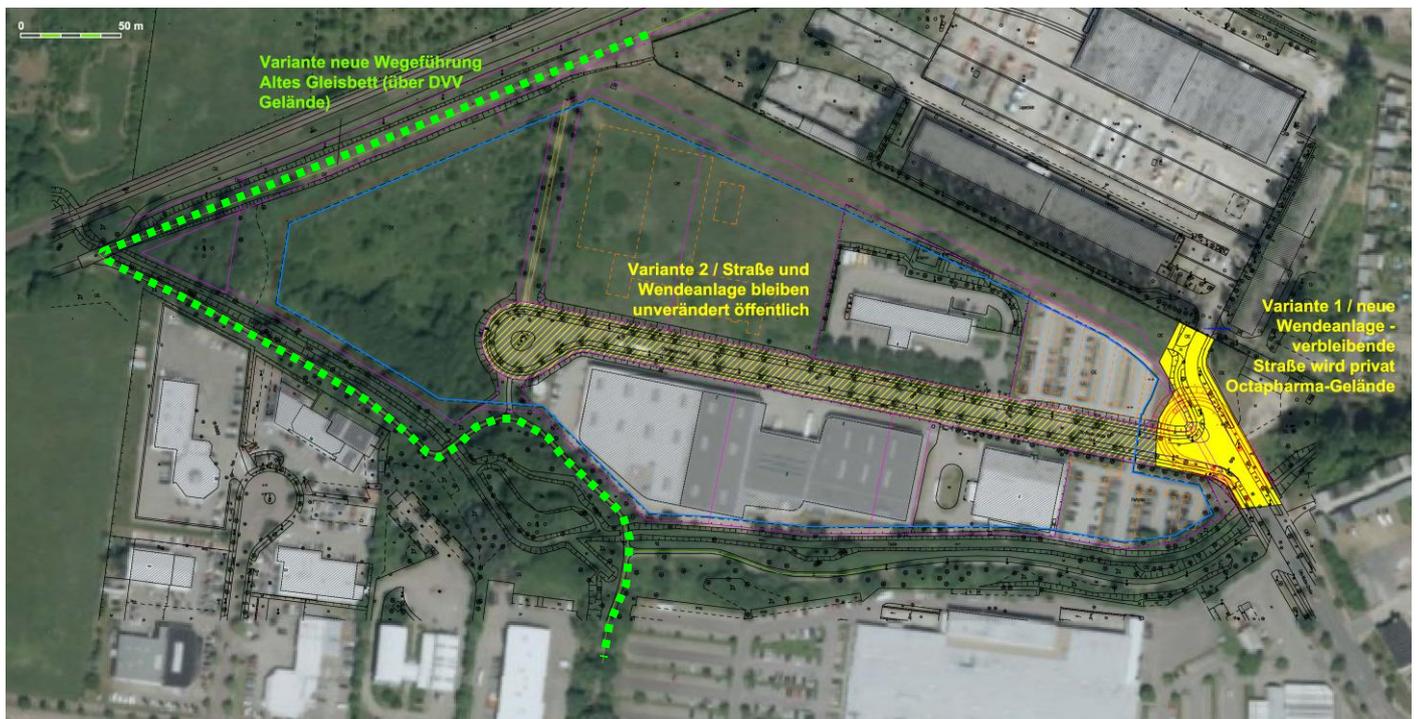
gelb vollflächig - Variante 1

Die vorhandene Verkehrsfläche wird zukünftig als gewerbliches Bauland ausgewiesen. Das Baufeld wird somit vollständig als Gewerbefläche ausgewiesen. Der Fuß- und Radwegs wird verlagert. Als Abschluss der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Bereich der Otto-Mader-Straße die Ausweisung und Erstellung einer neuen Wendeschleife. Teile des vorhandenen Parkplatzes entfallen dadurch. Die Zufahrt zu den angrenzenden nördlichen Baugrundstücken bleibt erhalten. Zur Erschließungssicherung aller Unternehmensliegenschaften sind neben dinglichen Sicherungen die Möglichkeiten der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Verfahren zu prüfen und mit den jeweiligen Eigentümern abzustimmen.

gelb Schraffur - Variante 2

Die öffentliche Verkehrsfläche bleibt im Bestand erhalten. Der Fuß- und Radwegs wird verlagert. Die getrennten Baufelder werden zusammengelegt und zu einem geschlossenen umlaufenden Baufenster festgesetzt. Die Notwendigkeit einer neuen Wendeschleife entfällt. Entlang der Otto-Reuter-Straße können verschiedene Unternehmen erschlossen werden. Sowohl die gewünschte Flexibilität der Baufenster als auch eine verbesserte interne Verknüpfung verschiedener Baufelder werden hierdurch nicht sinnhaft erreicht. Insofern lässt sich hieraus keine wesentliche Vereinfachung einer kompakten und funktionalen Bebaubarkeit ableiten.

Blau: neues Baufenster (im Sinne der Variante 1) **Grün:** neue Wegevernetzung (Fuß- und Radweg)



Luftbild LVermGeo

8. Das weitere Planverfahren

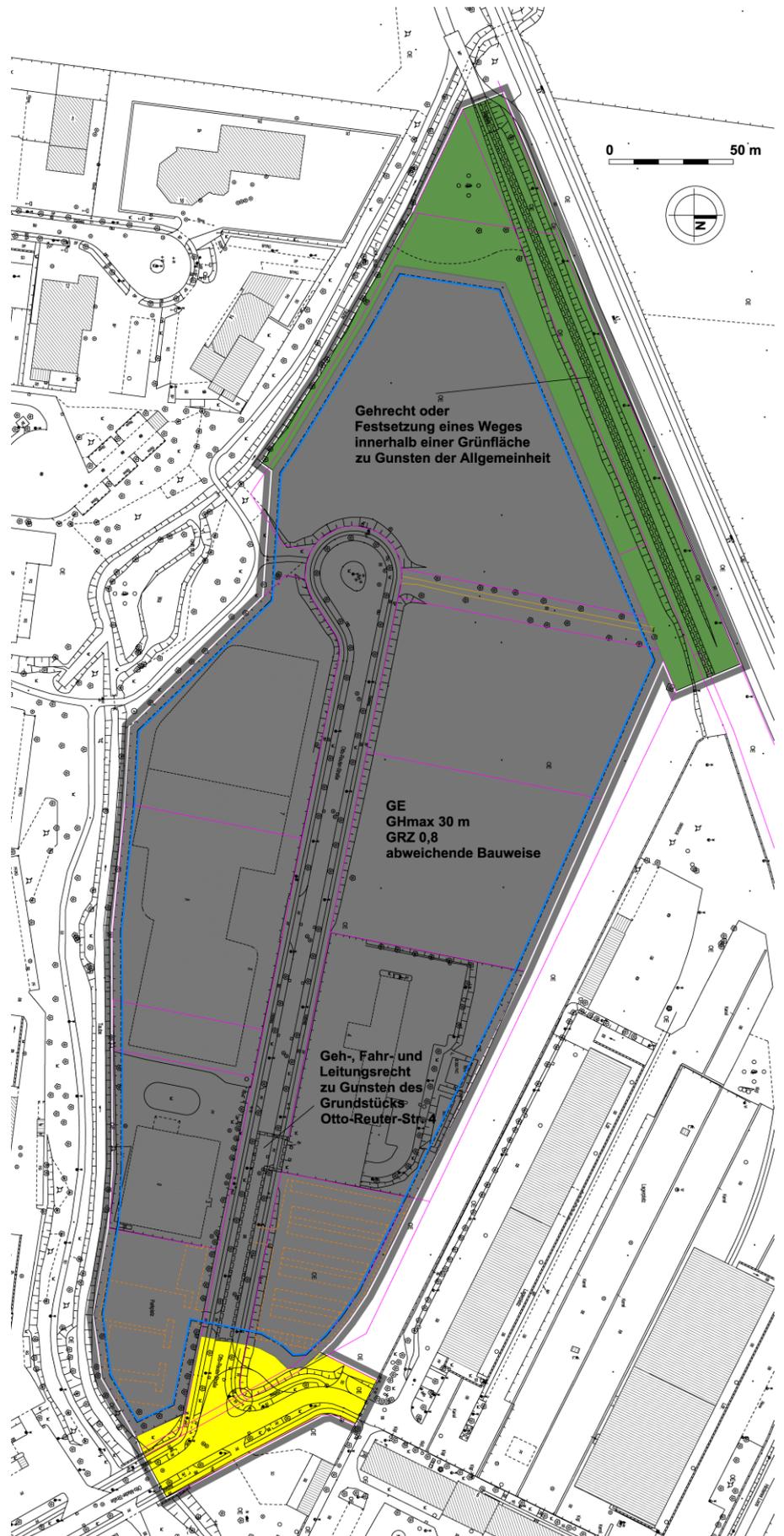
Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange wird das Bebauungsplanverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Für die frühzeitige Beteiligung (gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB) wird anhand dieses Informationsblattes mit dem dargestellten Vorentwurf über die geplanten allgemeinen Ziele und Zwecke sowie mögliche wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sollen Grundlagen für eine weitere Detaillierung der Planung zum Entwurf und die spätere förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs.2 und § 4 Abs.2 BauGB) sein. Es besteht dann wiederum die Möglichkeit der öffentlichen Meinungsäußerung zur Entwicklung des Plangebiets.

Der Entwurf ist nach der Abwägung sodann maßgebend für die Schaffung eines verbindlichen öffentlichen Baurechts und soll letztendlich als Satzung beschlossen werden.

9. Bebauungsplankonzeption Vorentwurf (Vorzugsvariante)

Ansprechpartner der Stadtverwaltung:
 Amt für Stadtplanung, Denkmalpflege und
 Geodienste,
 Finanzrat-Albert-Str. 2,
 06862 Dessau-Roßlau
 Herr Schmidt 0340 / 204-1161,
 Frau Neumann 0340 / 204-2261



Legende

-  Geltungsbereich des Bebauungsplans
-  Gewerbegebiet
-  Baugrenzen
-  Öffentliche Verkehrsfläche
-  Grünflächen
-  Flurstücksgrenzen

Maximale Höhe baulicher Anlagen 30 m

GRZ 0,8

Abweichende Bauweise (Gebäude können länger als 50 m sein)