

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ortschaftsrates
Rodleben
07.01.2019

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	5
Einladung Ortschaftsrat	5
Vorlagendokumente	7
TOP Ö 5.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss	7
Beschlussvorlage 435/2018/III-61 BV/435/2018/III-61	7
Anlage 2 zur BV/435/2018/III-61 geänderter Geltungsbereich des BPlanes Nr. 226 BV/435/2018/III-61	13
Anlage 3 zur BV 435 2018 III-61 Entwurf des BPlanes der Innenentwicklung Nr. 226 BV/435/2018/III-61	15
Anlage 4 zur BV 435 2018 III-61 Entwurf der Planbegründung BV/435/2018/III-61	17
Anlage 4.1 zur BV 435 2018 III-61 Schalltechnische Stellungnahme BV/435/2018/III-61	59
Anlage 4.2 zur BV/435/2018/III-61 Artenschutzrechtliche Stellungnahme BV/435/2018/III-61	77

28.12.2018

Zerbster Straße 4
06844 Dessau-Roßlau
Tel.: 0340/2040



E i n l a d u n g

zur Sitzung des Ortschaftsrates Rodleben

Hiermit werden Sie zur Sitzung des Ortschaftsrates Rodleben am

**Montag, 07.01.2019, 18:30 Uhr,
Gemeindezentrum Rodleben, Kleiner Saal, Heidestraße, 06861 Dessau-Roßlau**

herzlich eingeladen.

T a g e s o r d n u n g:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Beschlussfassung der Tagesordnung
3. Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.12.2018
4. Einwohnerfragestunde
5. Behandlung von Mitzeichnungen
- 5.1. Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorlage: BV/435/2018/III-61
6. Rodlebener Frühlingsfest 2019
7. Mitteilungen des Ortsbürgermeisters und der Verwaltung
8. Anfragen der Ortschaftsräte

Nichtöffentlicher Teil

9. Mitteilungen des Ortsbürgermeisters
10. Anfragen der Ortschaftsräte

Öffentlicher Teil

11. Schließung der Sitzung

Mit freundlichen Grüßen

Frank Rumpf
Ortsbürgermeister

Schriftliche Antworten auf Fragen aus der Einwohnerfragestunde sowie auf die Anfragen der Stadträte können Sie auf unserer Homepage im Menü unter „Stadt&Bürger“ ⇒ „Bürgerservice“ ⇒ „Anfragen“ bzw. unter diesem Link finden:

<https://anfragen.dessau-rosslau.de/>

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/435/2018/III-61
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	18.12.2018				
Ortschaftsrat Rodleben	öffentlich	07.01.2019				
Ausschuss für Wirtschaft, Stadtentwicklung und Tourismus	öffentlich	24.01.2019				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.01.2019				
Stadtrat	öffentlich	06.02.2019				

Titel:

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" - Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beschluss:

1. Der in der Anlage 2 beigefügte geänderte Geltungsbereich für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 „Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“ wird bestätigt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 „Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“ in der Fassung vom 24.10.2018 (Anlage 3) sowie der Entwurf der Planbegründung in der Fassung vom 24.10.2018 mit den als Anlagen beigefügten Fachgutachten (Anlage 4) werden gebilligt.
3. Der gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 „Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“ sowie die dazugehörige Planbegründung sind einschließlich der vorliegenden Fachgutachten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

Gesetzliche Grundlagen:	§ 2 a Baugesetzbuch (BauGB) § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs.2 BauGB § 12 BauGB § 13 a BauGB i. V. m. § 13 BauGB § 45 Absatz 3 Kommunalverfassungsgesetz Land Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“ Stadtrat vom 05.09.2018 (BV/189/2018/III-61)
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	-
Hinweise zur Veröffentlichung:	Bekanntmachung im Amtsblatt und im Inter- net

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	X	W 02, W 02
Kultur, Freizeit und Sport	[]	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	[]	
Handel und Versorgung	[]	
Landschaft und Umwelt	[]	
Soziales Miteinander	[]	

Vorlage nicht leitbildrelevant	[]
--------------------------------	-----

Finanzbedarf/Finanzierung:

Die Planungskosten für das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 226 „Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“ einschließlich der erforderlichen Fachgutachten werden vom Vorhabenträger übernommen. Die Kostenübernahme wurde durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß § 11 BauGB geregelt.

Zusammenfassung/Fazit:

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss als Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der dazugehörigen Begründung herbeigeführt werden. Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan verfolgt die Stadt Dessau-Roßlau das Ziel, die Voraussetzungen zum dauerhaften Erhalt des Gewerbestandortes zu schaffen. Die Planaufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Christiane Schlonski
Beigeordnete für Stadtentwicklung und Umwelt

beschlossen im Stadtrat am:

Lothar Ehm
Vorsitzender des Stadtrates

Frank Hoffmann
1. Stellvertreter

Angelika Storz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Sachverhaltsbeschreibung

Mit dieser Vorlage soll der Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" herbeigeführt werden. Er ist Voraussetzung für die Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Der Beschlussfassung sind folgende Verfahrensschritte vorausgegangen:

1. Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 „Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“ (BV/189/2018/III-61) und dessen öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt und
2. Information der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen in der Zeit vom 08.10. bis 19.10.2018.

Das Planverfahren erfolgt auf Anstoß der Fa. KWE Automotive GmbH. Sie hat das aufgegebene und seit längerer Zeit leerstehende Gelände einschließlich aufstehender Anlagen erworben und beabsichtigt nun, zur Weiterentwicklung des Unternehmens den Firmensitz dorthin zu verlagern.

Die Ansiedlung der Firma kann nicht auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts erfolgen. Der bisher geltende Bauleitplan ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, welcher ausschließlich die Produktion und den Vertrieb von pharmazeutischen Produkten als zulässige Nutzung zum Inhalt hat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Umnutzung des Gebietes mit den aufstehenden baulichen Anlagen als Grundlage für die Ansiedlung der KWE Automotive GmbH bestimmt werden und eine Gewerbegebietsfestsetzung ohne Einschränkung auf eine bestimmte Branche angestrebt werden.

Der Antragsteller beabsichtigt, für sein Unternehmen lediglich die bestehende Bausubstanz auf dem Gelände zu nutzen. Die dafür festzusetzenden Baufelder werden also deutlich weniger Grundfläche als 2 ha in Anspruch nehmen.

Erläuterung der Beschlusspunkte

Beschlusspunkt 1 bestimmt die Anpassung des Geltungsbereichs (Anlage 2). Zusätzlich zum eigentlichen Vorhabengrundstück werden ein Teil der öffentlichen Straßenanbindung sowie der Zufahrtsbereich zum Firmengelände in den Geltungsbereich aufgenommen, um den gesetzlichen Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan zu entsprechen.

Der Beschlusspunkt 2 bestimmt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 3) sowie der beigefügten Begründung (Anlage 4) mit weiteren Anlagen.

Der Zweck der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange besteht insbesondere darin, der Stadt das erforderliche Abwägungsmaterial zu verschaffen und der Öffentlichkeit, den Nachbargemeinden, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zu geben, ihre Stellungnahmen in den Planungs- und Entscheidungsprozess einzubringen. Dazu ist es erforderlich, dass der auszulegende Entwurf des Bebauungsplanes von der Mehrheit des Stadtrates gebilligt und zur Auslegung bestimmt wird. Der Stadtrat ist nach § 45 Abs. 3 KVG LSA für diesen verfahrensleitenden Beschluss zuständig. Die dem Bebauungsplanentwurf beizufügende und ebenso zu billigende Begründung dient der Darstellung der Ziele, des Planungserfordernisses und der Auswirkungen der Planung.

Weiterer Verfahrensablauf

Der Beschluss über den Entwurf und die Durchführung der förmlichen Beteiligung ist ortsüblich bekannt zu machen. Nach § 3 Abs. 2 BauGB soll der Planentwurf mit der Begründung für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch 30 Tage, öffentlich ausgelegt werden. Ergänzend erfolgt die Bekanntmachung im Internet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Beschlussfassung benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die im Rahmen der Beteiligung eingehenden Stellungnahmen werden anschließend der Abwägung zugeführt und der Erarbeitung der Satzungsfassung zum Bebauungsplan Nr. 226 „Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“ zugrunde gelegt.

Alternativen

Es bestehen keine Alternativen zu der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Das Baurecht kann nicht auf der Grundlage des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 41 „Neubau Pharmawerk“ abgeleitet werden. Dieser Bebauungsplan setzt für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen den Bau von Anlagen zur Produktion pharmazeutischer Produkte fest. Eine Befreiung von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung scheidet ebenfalls aus. Der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzte Inhalt stellt einen Grundzug der Planung dar, der bei Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht berührt werden darf. Eine bloße Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 scheidet aus folgenden Gründen aus:

Die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Zielstellung ist erreicht worden. Das Vorhaben ist auch tatsächlich durchgeführt worden. Die baulichen Anlagen und Gebäude sind hergestellt worden. Durch Aufgabe des Standortes sind die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Planes indessen funktionslos geworden. Der Gesetzgeber sieht für diesen Fall die Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, die zugleich mit der Neuaufrichtung eines Bebauungsplanes erfolgen kann und soll.

Anlage 2

geänderter Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 226 „Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“

Anlage 3

Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 „Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“ in der Fassung vom 24.10.2018

Anlage 4

Entwurf der Planbegründung in der Fassung vom 24.10.2018

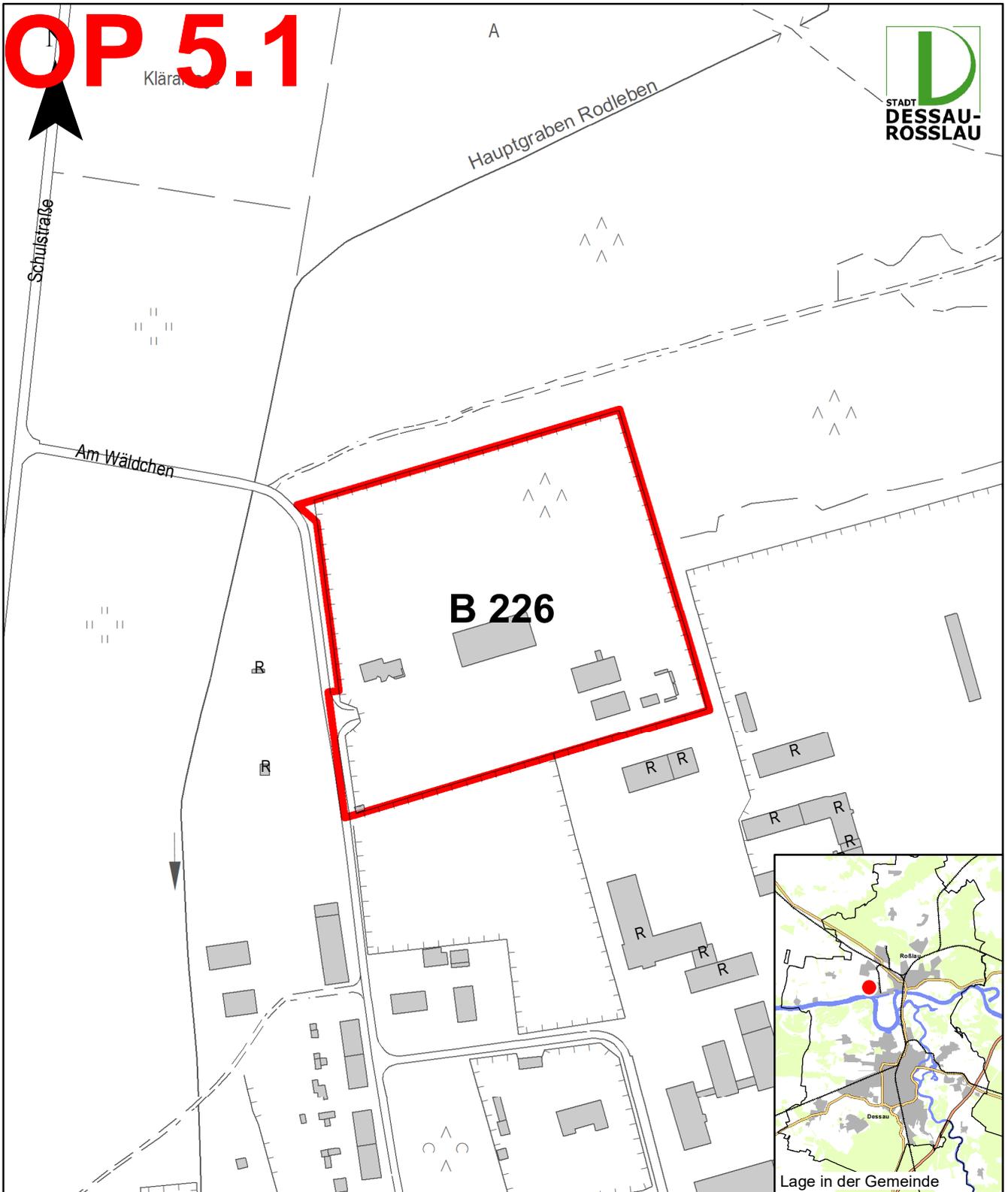
Anlage 4.1

Schalltechnische Stellungnahme (Stand 24.10.2018)

Anlage 4.2

Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben (Stand 24.10.2018)

TOP 5.1



**Bebauungsplan 226
"Gewerbestandort am Wäldchen
in Rodleben"**

 räumlicher Geltungsbereich



Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Bebauungsplan 226
"Gewerbestandort am Wäldchen
in Rodleben"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Topographische Stadtkarte © Stadt Dessau-Roßlau
26. November 2018 | Maßstab ca. 1:3.000



Teil A

Planzeichenerklärung (PlanZV)

- Nutzungsschablone und ihre Bedeutung
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - GEe** Gewerbegebiet, eingeschränkt
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 - 0,6** Grundflächenzahl
 - OK 82 m NHN** Höhe baulicher Anlagen in m über NHN, als Höchstmaß
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
 - Baugrenze**
 - Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Strassenverkehrsflächen, öffentlich
 - Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)
 - Elektrizität / Trafo
 - Hauptversorgung- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 - Bewässerungsleitung für die Landwirtschaft (außer Betrieb) - Lage unbestimmt
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald** (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für Wald
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
 - (W)** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB); hier: Waldmantelgebüsch
 - (H)** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB); hier: Heckenpflanzung
 - (B)** Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 25 b und (6) BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - A** Richtungssektor für um 1 dB (A) erhöhte Schallabstrahlungen entsprechend Anhang A.2 zu DIN 45691, als Zusatzkontingent entsprechend der textl. Festsetzung Ziff. 15
 - RP** Referenzpunkt für Richtungssektor A
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 (7) BauGB)

SATZUNG DER STADT DESSAU-ROSSLAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 226 "GEWERBESTANDORT AM WÄLDCHEN IN RODLEBEN"

Präambel

Aufgrund des § 10 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben", für das Gebiet des Geltungsbereiches, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) sowie den nebenstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen:

Teil A

- Planzeichnung Maßstab 1: 1.000
- Planzeichenerklärung gem. Planzeicherverordnung (PlanZV)

Teil B

- Textliche Festsetzungen
- Rechtsgrundlagen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" der Stadt Dessau-Roßlau vom 05.09.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. 10/2017 am 29.09.2018 erfolgt.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

2. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am dem Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" mit dazugehöriger Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. ... am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie die dazugehörige Begründung, hat in der Zeit vom ... bis zum ... im Technischen Rathaus der Stadt Dessau-Roßlau, Stadteil Roßlau, Finanzrat-Albert-Straße 2, öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau Nr. ... am ... ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und gem. § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dessau-Roßlau, den Der Oberbürgermeister

Teil B

Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

1. Die gem. § 8 (2) BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauGB BauNVO wie folgt eingeschränkt:

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind gem. § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entsprechen muss. Eine untergeordnete Größe kann angenommen werden, wenn die Verkaufseinrichtungen für Endverbraucher nicht mehr als 200 m² der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmacht.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.

- Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO ist im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung allgemein zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

4. Im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** ist die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

5. Die im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen darf gem. § 16 (5) BauNVO durch folgende Anlagen auf dem Baukörper bis zu einer Höhe von 2 m überschritten werden: Heizungs- und klimatische Anlagen, elektrotechnische Anlagen sowie Belichtungs-elemente, funk- und fernmeldetechnische Anlagen sowie weitere technische Aggregate und Nebenanlagen.

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

6. Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich zulässig. Die Errichtung von Windkraftanlagen i. S. des § 14 (2) Satz 2 BauNVO ist bis zu einer Gesamthöhe von 90 m über NHN und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7. Stellplätze für PKW (bis 3,5 t) sind mit Ausnahme ihrer Zufahrten gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB nur mit versickerungsfähiger Oberfläche bei einem Abflusswert von mindestens 60 % zulässig.

8. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Carport-Anlagen und Garagen im eingeschränkten Gewerbegebiet **GEe** auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Flächen für Wald

9. Derzeit offene, nicht mit Bäumen bestockte Bereiche innerhalb des Waldes im Bereich einer (ehemaligen) Leitungsstrasse sowie entlang der nördlichen und nordöstlichen Einfriedung (Zaun) sind durch extensive Pflege dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Sandmagerrasen sind durch sporadische Mahd und bei Bedarf Entfernung von Gehölzaufwuchs vor Verbuschung zu schützen. Die offenen Flächen entlang der Einfriedung sind als Wundstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m durch sporadischen Umbruch zu erhalten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10. Die mit **(W)** benannten und als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzten Bereiche sind als gestufte Waldränder mit Waldmantelgebüsch und Saumzone zu entwickeln und zu erhalten. Dafür ist eine mind. 2-reihige Anpflanzung mit standortheimischen Sträuchern gem. Artenliste vorzunehmen. Vitale Einzelexemplare von Schwarzkiefern und Eichen sind zu erhalten und in die Neuanpflanzung zu integrieren. standortfremde Gehölze und Exemplare mit schlechter Vitalität sind zu entfernen.

Hinweis:

Der Vollzug der textl. Festsetzung Ziff. 10. ist für die Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht erforderlich (siehe Planbegründung).

11. Auf den mit **(H)** benannten Flächen ist der Übergangsbereich zwischen dem Kiefernwald und den vorhandenen PKW-Stellplätzen als Hecke mit standortheimischen Gehölzen gem. Artenliste zu gestalten. Dazu sind vorhandene Bestandslücken zu bepflanzen und standortfremde Gehölze sowie dichter Kiefernjungwuchs auf einem 2 m breiten Streifen durch standortheimische Gehölze gem. Artenliste auszutauschen bzw. zu ersetzen.

12. Die Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB) dienen dem Erhalt des vorhandenen Baumbestandes. Die vorhandenen vitalen Gehölze sind durch bedarfsgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bestandssträucher sind durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten Arten gem. Artenliste zu ergänzen und dauerhaft extensiv zu unterhalten.

Artenliste

Acer campestre	Feld-Ahorn	Ligustrum vulgare	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche	Pinus nigra	Schwarzkiefer
Cornus mas	Hartriegel	Pinus sylvestris	Gem. Kiefer
Corylus avellana	Hasel	Prunus spinosa	Schlehe
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Samucus nigra	Schwarze Holunder
Frangula alnus	Faulbaum	Tilia cordata	Winterlinde

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

13. Das eingeschränkte Gewerbegebiet **GEe** wird gem. § 1 (4) BauNVO schalltechnisch gegliedert. Für Betriebe und Anlagen werden gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} tags (06:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 06:00 Uhr) festgesetzt, die nicht überschritten werden dürfen.

Baugebiet	L_{EK} , tags in dB (A) je m ²	L_{EK} , nachts in dB (A) je m ²
GEe	64	49

Grundlage: DIN 45691, "Geräuschkontingentierung", Dez. 2006, Beuth Verlag GmbH Berlin

Hinweis:

Der Nachweis zur Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist für jedes relevante Einzelvorhaben gem. DIN 45691 zu führen. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungswert L_d den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB (A) unterschreitet.

14. Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Hrsg. Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

15. Für den zeichnerisch dargestellten Richtungssektor **A** erhöht sich das Emissionskontingent $L_{EK,zus}$ tags und nachts um ein Zusatzkontingent von 1 dB (A).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - **BImSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (**BauO LSA**) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (**NatSchG LSA**) in der Fassung vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, S. 569), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659, 662)
- Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt **LWaldG LSA**) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016 S. 77)

Büro für Stadtplanung

Dr.-Ing. W. Schwerdt GbR

Humperdinkstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

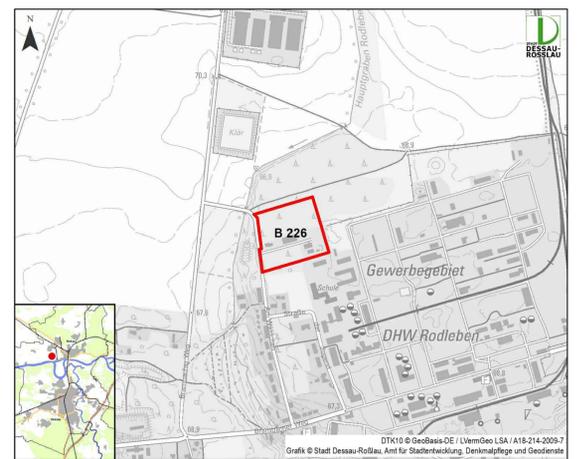
Tel. (03 40) 61 37 07 / Fax. (03 40) 61 74 21

E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de

Planverfasser

Altleben Braunschweig Leipzig

Senftenberg



STADT DESSAU-ROSSLAU

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben"

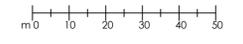
Anlage 3 zur BV/435/2018/III-61

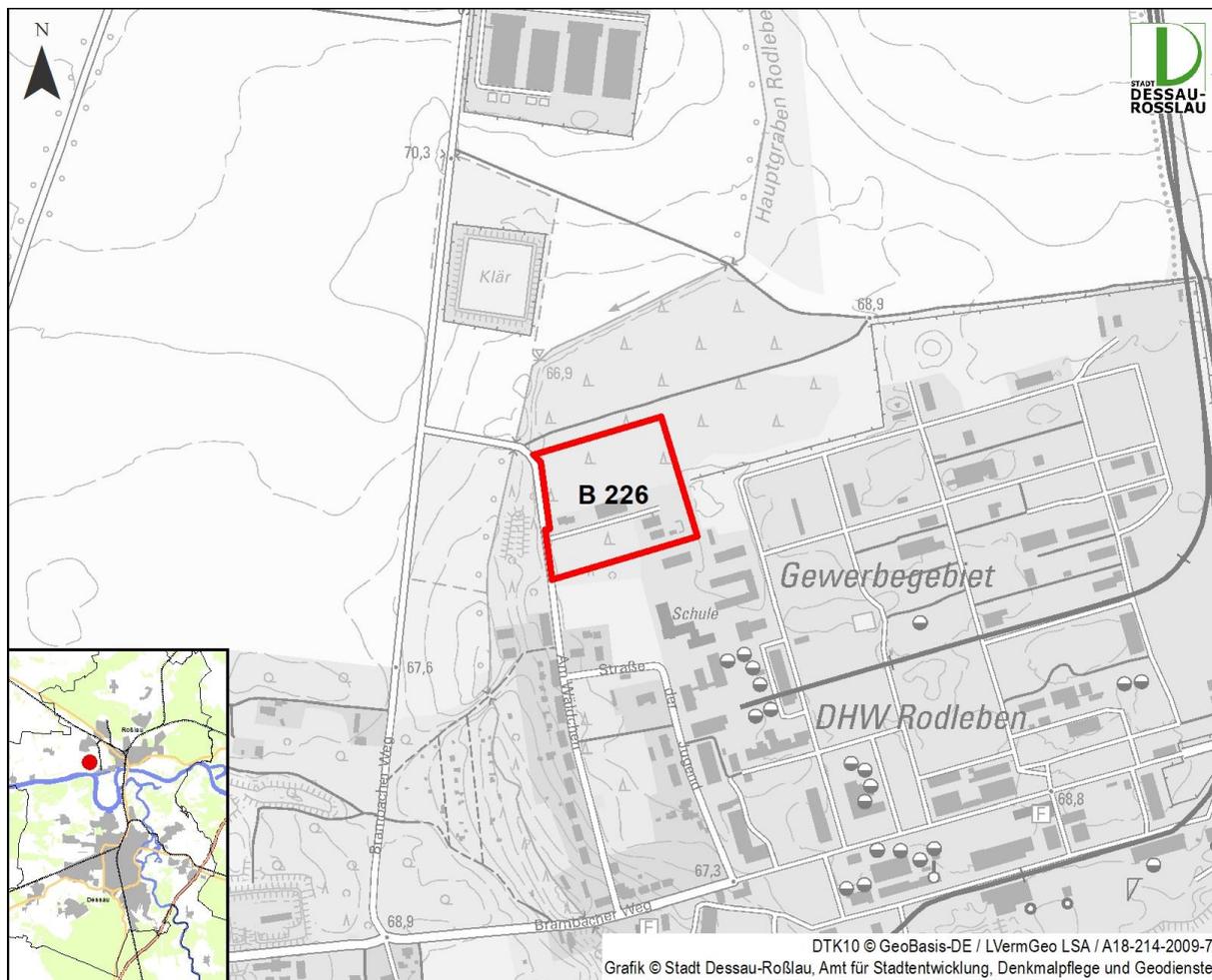
Entwurf

Verfahren gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB

Datum 24.10.2018

Maßstab 1:1.000





GEWERBESTANDORT AM WÄLDCHEN IN RODLEBEN BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 226 ENTWURF 24.10.2018

Impressum



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat III Stadtentwicklung und Umwelt
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: Herr I. Schmidt
Telefon: 03 40/ 2 04 – 11 61
Frau K. Neumann
Telefon: 03 40/ 2 04 – 22 61

in Zusammenarbeit mit

Büro für Stadtplanung GbR

Dr.-Ing. W. Schwerdt

Büro für Stadtplanung GbR
Dr.-Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16,
06844 Dessau-Roßlau

Ansprechpartner: Herr B. Krmela
Telefon: (0340) 61 37 07
Telefax: (0340) 61 74 21
E-Mail: bfs-dessau@dr-schwerdt.de
Internet: www.dr-schwerdt.de

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
I.	BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG	5
1.	ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG	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	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Sonstige Planungen	9
3.2.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	9
3.2.2	Flächennutzungsplan	10
3.2.3	Leitbild Dessau-Roßlau	11
3.3	Planungsrechtliche Situation	12
3.4	Aufstellungsverfahren	14
4.	BESTANDSAUFNAHME	15
4.1	Eigentumsverhältnisse	15
4.2	Aktuelle Nutzung	15
4.3	Umweltbelange (Umweltschutzgüter), Natur und Landschaft	15
4.4	Verkehrerschließung	20
4.4.1	Straßen	20
4.4.2	Fußwege/Radwege	20
4.4.3	Ruhender Verkehr	20
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	20
4.5	Stadttechnische Erschließung	20
4.5.1	Be- und Entwässerung	20
4.5.2	Löschwasser	21
4.5.3	Elektroenergieversorgung	21
4.5.4	Erdgasversorgung	21
4.5.5	Telekommunikation	21
4.5.6	Fernwärmeversorgung	22
5.	PLANUNGSKONZEPT	22
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	22
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	23
5.3	Verkehrskonzept	23
5.4	Planungsalternativen	24

6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	25
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	25
6.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	25
6.1.2	Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Nebenanlagen	28
6.2	Flächen für Wald	29
6.3	Verkehrsflächen	29
6.4	Ver- und Entsorgung	30
6.4.1	Niederschlagswasser	31
6.4.2	Abfallentsorgung	31
6.5	Altlasten/Ablagerungen	32
6.6	Immissionsschutz	32
6.7	Baugrund	33
6.8	Kampfmittel	33
6.9	Brandschutz	34
7.	FLÄCHENBILANZ	34
8.	PLANVERWIRKLICHUNG	34
8.1	Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes	34
8.2	Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes	35
8.3	Kosten	35
8.4	Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens	35
8.5	Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes	35
9.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	35
9.1	Umweltauswirkungen/Natur und Landschaft	35
9.2	Wirtschaft	39
9.3	Ortsbild	39
9.4	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	39
9.5	Städtischer Haushalt	40
II.	VERFAHRENSVERMERK	41

I. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

1. ERFORDERNISSE UND ZIELE DER PLANAUFSTELLUNG

Der Eigentümer und zukünftige Nutzer des Areals benötigt verbindliches öffentliches Baurecht für die gegenüber dem bestehenden Baurecht anders geartete Nutzung. Die bloße Nachnutzung des Betriebsareals stellt sich bauplanungsrechtlich als unzulässig dar, da die geänderte Nutzung auch mit geänderten städtebaulichen und Nachbarschaftsverhältnissen einhergehen wird. Rechtskräftig ist im in Rede stehenden Bereich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau Pharmawerk"¹, welcher für die Firma Rodleben Pharma GmbH 1993 aufgestellt wurde. Dieser Plan sah vor, Betriebsabläufe im Bereich der Herstellung von Pharmaerzeugnissen am Standort zuzulassen, welches nachfolgend auch in dieser Weise geschah, bis zur Aufgabe der betrieblichen Nutzung vor ca. 3 Jahren. Die Stadt Dessau-Roßlau versuchte seitdem einen Nachfolger für die pharmazeutische Nutzung zu finden. Dieses Bestreben blieb jedoch bisher ohne Erfolg, sodass eine dem bisherigen Baurecht konforme Nutzung nicht absehbar war.

Seitens des Grundstückseigentümers bestehen Vorstellungen zur gewerblichen Nutzung, welche von der bislang zulässigen Herstellung pharmazeutischer Produkte abweichen. Es ist geplant, eine bestehende Firma, die KWE Automotive GmbH, am Standort anzusiedeln, welche die Entwicklung und den Musterbau von Tuning- und Rennsportteilen, Old- und Youngtimerteilen für PKW und Motorräder sowie für Fluggeräte wie Hubschrauber zum gewerblichen/kommerziellen Einsatz und für Privatkunden betreibt. Dazu wird der bisherige Firmenstandort von Zerbst/Anhalt nach Rodleben verlagert. Die Arbeitsplätze werden ebenfalls mit verlagert und der bestehende Arbeitskräfteumfang soll perspektivisch erweitert werden.

Das Erfordernis der vorliegenden Bauleitplanung begründet aus der betrieblichen Entwicklung heraus, eine gegenüber dem vormaligen Vorhaben- und Erschließungsplan "Neubau Pharmawerk" geänderte städtebauliche Zielstellung für die Stadt Dessau-Roßlau. Konkret betrifft dies grundsätzlich die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen in einem entwickelten, aber leerstehenden Produktionsbetrieb an der Straße "Am Wäldchen" im Stadtbezirk Rodleben. Dazu erfolgt eine Überplanung der Fläche des ehemaligen Pharmawerkes, westlich des Gewerbegebietes der Deutschen Hydrierwerke GmbH Rodleben. Grundsätzlich orientiert die Stadt Dessau-Roßlau mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf eine höhere Flexibilität hinsichtlich der Zulässigkeit des gewerblichen Nutzungsspektrums, welche bislang durch den Vorhabenbezug des vorherigen Baurechts nicht gegeben ist. Damit stellt sich die beschriebene Nutzungsabsicht des Grundstückseigentümers als eine mögliche Entwicklungsoption aus dem Festsetzungskontext vorliegender Bauleitplanung dar.

Durch die Nachnutzung der in gutem Zustand befindlichen Gebäudesubstanz wird dem Verfall und der Verödung des Standortes in Nachbarschaft zur Wohnbebauung im Siedlungsbereich "Wäldchen" entgegengewirkt und vorhandener Leerstand beseitigt. Mit der geplanten gewerblichen Nutzung erfolgt keine extensive Inanspruchnahme der im Grundstücksbereich befindlichen Waldflächen, sodass davon ausgegan-

¹ Mit der Eingemeindung von Rodleben in die Stadt Dessau-Roßlau wurde die Nummerierung der Bauleitpläne angepasst, um Verwechslungen aufgrund von Dopplungen zu vermeiden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 umbezeichnet.

gen werden kann, dass eine Kollision mit naturschutz- oder forstfachlichen Rechtsanforderungen weitestgehend vermieden werden kann. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgten eine artenschutzrechtliche Fachprüfung und eine schalltechnische Beurteilung des Betriebsstandortes.

Aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau ist das Planungsziel vorliegenden Bebauungsplanes mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, jedoch nicht über eine Änderung des bislang rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes herbeizuführen. Insofern wird es erforderlich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der das bislang bestehende Baurecht überplant.

2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Rodleben der Stadt Dessau-Roßlau, östlich der Straße "Am Wäldchen", zwischen der Ortslage Rodleben im Norden und der "Siedlung Wäldchen" im Süden, ca. 6,5 km nordwestlich des Dessauer Stadtzentrums. Des Weiteren grenzt südöstlich die Deutschen Hydrierwerke GmbH direkt an das Plangebiet an.



Übersichtskarte zur räumlichen Einordnung des Plangebietes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben".

2.2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Größe des Bebauungsplangebietes beträgt 3,04 ha. Es umfasst alle relevanten Flurstücke, mit Blick auf das städtebauliche Konzept der Planung, konkret Teilflächen der Flurstücke 139/13 und 188/1 der Flur 3, Gemarkung Rodleben. Damit wird das vorliegende Plangebiet begrenzt:

- *im Norden und Nordosten* durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 139/13 der Flur 3, Gemarkung Rodleben (überwiegend Wald und Gehölzanpflanzungen),
- *im Südosten* ebenfalls durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 139/13 (Betriebsgelände gewerblicher Nutzungen "Deutsche Hydrierwerke GmbH Rodleben")
- *im Süden* ebenfalls durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 139/13, Flur 3, Gemarkung Rodleben mit Gehölz- und Freiflächen (ehemaliger Sportplatz) sowie im weiteren Verlauf entlang der Straße "Am Wäldchen" Wohnbebauung und
- *im Westen* durch den Straßenzug "Am Wäldchen" und die Flurstücksgrenze der Flurstücke 139/1 sowie 188/1, beide Flur 3 in der Gemarkung Rodleben.

Die genaue flurstücksbezogene Abgrenzung ist auf der Planzeichnung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu ersehen.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP ST 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006, als Oberzentrum ausgewiesen. Der Sachliche Teilplan "Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV), in Kraft getreten am 26.07.2014, bestätigt den oberzentralen Status. Mit Inkrafttreten des STP DV sind die Festlegungen der Kapitel 5.1 und 5.2 des REP A-B-W 2006 aufgehoben worden. Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2a zum LEP ST 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP ST 2010 eine generierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Die Ortslage Rodleben des gleichnamigen Stadtbezirkes ist kein Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums, die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen Einzelhandels) soll jedoch im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein zentraler Ort befindet, möglich sein, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist (Kapitel 2.1 LEP ST 2010).

Der Sachliche Teilplan "Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP Wind) wurde am 01.08.2018 durch die oberste Landesentwicklungsbehörde genehmigt und ist mit Bekanntmachung der Genehmigung am

29.09.2018 in Kraft getreten. Widersprüche durch die Planungsziele vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu den Festlegungen im STP Wind ergeben sich nicht.

Aus den Festlegungen zur Raumordnung ist vorliegend insbesondere gemäß Grundsatz G 13 des Landesentwicklungsplanes die Wiedernutzbarmachung brachgefallener Baugebiete bedeutsam. Damit orientiert der Grundsatz auf die Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig durch die Nutzung vorhandener Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten und damit auf eine flächensparende Siedlungs- und Erschließungskonstellation. Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung durch die Wiedernutzbarmachung leerstehender baulicher Anlagen entsprochen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" wird sich mit Blick auf die Planungsziele insgesamt positiv auf den Gewerbestandort und den Stadtbezirk Rodleben auswirken und so zukünftig eine bislang dem Verfall preisgegebene Fläche aufwerten.

Weitere, für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung zu beachtende Erfordernisse der Raumordnung bestehen über den Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), wenn auch nicht direkt das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld betreffend.

So befindet sich das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr. I "Elbe" südöstlich in ca. 500 m Entfernung und der Vorrangstandort für landesbedeutsame Verkehrsanlagen "Hafen Roßlau" südöstlich in ca. 1.000 m Entfernung. Die Festlegung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Verkehrsanlagen orientiert auf die Errichtung von regionalen Güterverkehrs(sub)zentren und den Ausbau des Hafens (Ziff. 5.4.2.1 Z, REP A-B-W). Zudem beinhaltet das Ziel gemäß Ziffer 5.4.2.2 des REP A-B-W die Festlegung, dass an den Vorrangstandorten für Binnenhäfen ausreichend Flächen und Einrichtungen gesichert und entwickelt werden sollen, die eine zunehmende Transportverlagerung von Straße und Schiene auf das Binnenschiff ermöglichen. Widersprüche zu den Planungszielen vorliegender Bauleitplanung ergeben sich keine.

Den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 betreffend, befindet sich derzeit der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" (REP A-B-W, in der Fassung des Beschlusses als Genehmigungsvorlage vom 14.09.2018) in Aufstellung.

In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gemäß § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Ziele des sich in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplanes wurden durch die Stadt Dessau-Roßlau berücksichtigt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes der

Innenentwicklung Nr. 226 befindet sich demnach perspektivisch innerhalb der festgelegten Abgrenzung des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen "Dessau-Roßlau (Rodleben)" (Ziel 1 REP A-B-W 2018, in der Beschlussfassung vom 14.09.2018). Gemäß der Festlegung besteht der landesbedeutsame Standort in der Stadt Dessau-Roßlau aus zwei Teilflächen ("Biopharmapark" sowie "Industriegebiet DHW Rodleben und Werft"). Entsprechend der Begründung zum Ziel 1 REP A-B-W (Fassung: 14.09.2018) soll die bedarfsgerechte Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb der Abgrenzung der Vorrangstandorte erfolgen. Die Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sind entsprechend dem Bedarf weiterzuentwickeln. Damit folgt das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung den in Aufstellung befindlichen Festlegungen der Regionalplanung.

Ebenfalls als Erfordernis der Raumordnung tritt die Festlegung des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr. 2 "Gebiete im Roßlau-Wittenberger Vorfläming" hinzu, welches sich nordwestlich in 1.200 m Entfernung befindet (G 15 REP A-B-W, Fassung: 14.09.2018). Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Aufgrund der Distanz zum Plangebiet ergeben sich keine Widersprüche zwischen dem Planungsziel und den Erfordernissen der Raumordnung.

Damit ist für den gegenwärtig in Aufstellung befindlichen Raumordnungsplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg kein Widerspruch zu den Planungszielen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben" erkennbar.

Das Planverfahren stellt sich nach Einschätzung der Stadt Dessau-Roßlau auf Grund der Planinhalte als nicht raumbedeutsam, im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend dar. Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass mit den Inhalten des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht gegen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes verstoßen wird und sieht hinsichtlich der regionalplanerischen Zielstellungen der Raumordnung keinen Widerspruch.

3.2 Sonstige Planungen

3.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025 (INSEK) als strategisches Planwerk wird die Entwicklung der Gesamtstadt auf informeller Basis nachhaltig vorgegeben. Es ist durch Beschlussfassung des Stadtrates vom 11.07.2013 eine sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB, deren Ziele, Strategien und Maßnahmen, bspw. im Rahmen vorliegender verbindlicher Bauleitplanung zu beachten sind.

Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 zeigt sich als vereinbar mit dem räumlichen Leitbild des INSEK. Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, welcher als Wirtschaftsstandort mit Entwicklungspotenzial eingeordnet wird. Zudem steht der vorliegende Bebauungsplan in Einklang mit

den Inhalten des Kapitels 6.2 des INSEK, welches Strategien für das Handlungsfeld "Wirtschaft, Tourismus und Innovation" definiert. Darin formuliert ist die Strategie zur Profilierung und Stärkung der wachstumsträchtigen Branchen. Konkret ist darunter auch die Branche des Fahrzeugbaus aufgezählt, unter welche sich die beabsichtigte gewerbliche Nutzung im Plangebiet grundsätzlich einordnen lässt.

Im Kapitel 6.4 "Landschaft, Umwelt und Klimaanpassung" des INSEK ist nordwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 die Strategie der grünen Korridore verortet. Auf diese Weise soll die Erreichbarkeit der regionalen Landschafts- und Erholungsräume sowie deren Vernetzung untereinander durch Freiräume und Wege weiter vorangetrieben werden. In dem Fall betrifft es den großräumigen "grünen Korridor" des "Ringschlusses Gartenreich". Dieser verläuft im Bereich der nördlichen Elbwiese als Freiraumverbindung des Gartenreiches und des Biosphärenreservates Mittelelbe nördlich von Roßlau sowie südlich von Rodleben zur Elbe, unter Einbeziehung der Ufersäume und Wiesenlandschaften. Die großräumigen Verknüpfungen der Landschaftsräume und Wegebeziehungen sind für die Freizeit- und Erholungsqualitäten der Stadt Dessau-Roßlau relevant.

Aufgrund der Randlage zum strategisch aufgezeigten Verlauf dieser Landschaftsraumvernetzung ergeben sich keine Widersprüche zum städtebaulichen Grundkonzept vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Vielmehr ist das nördlich des Plangebietes vorhandene Waldstück, welches anteilig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung als Fläche für Wald festgesetzt ist, als Übergangsstruktur des perspektivisch stärker zu qualifizierenden grünen Korridors einzuordnen.

Mit der strategisch vorgedachten räumlichen Verortung ergibt sich eine die Siedlungsstruktur von Rodleben kreuzende, naturräumlich gliedernde Einheit zwischen dem durch Wohnen dominierten Siedlungsbereich der Ortslage Rodleben und dem südlich durch gewerbliche Nutzungen geprägten Bereich der Hydrierwerke und dem Hafen, einschließlich der Siedlungsbebauung "Wäldchen". Mit der Festsetzung von Flächen für Wald setzt der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 auch eine raumgebende Kante für diese Landschaftsraumstruktur fest.

3.2.2 Flächennutzungsplan

Mit der Eingemeindung von Rodleben zur Stadt Dessau am 01.01.2005 gilt gemäß § 204 Abs. 2 BauGB der im Jahr 2003 genehmigte Flächennutzungsplan Rodleben als (Teil-) Flächennutzungsplan der Stadt Dessau-Roßlau für den Stadtbezirk Rodleben fort. Im Jahr 2007 trat mit Veröffentlichung der Bekanntmachung die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Rodleben in Kraft.

Die beabsichtigten Inhalte des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 stellen sich als aus dem Flächennutzungsplan Rodleben entwickelbar dar, in welchem für den betreffenden Bereich eine gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Zudem verläuft an der nördlichen Grenze der gewerblichen Baufläche als Liniensignatur ein Radwanderweg; im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan eine Trafostation gekennzeichnet.

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Rodleben nördlich, östlich

und südlich direkt angrenzend Flächen für Wald sowie im weiteren Verlauf in südöstlicher Richtung gewerbliche Bauflächen (Deutsche Hydrierwerke GmbH Rodleben) dargestellt. In westlicher Richtung grenzen Grünflächen an und in südlicher Richtung sind im weiteren Verlauf Wohnbauflächen entlang der Straße "Am Wäldchen" dargestellt.

Die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben. Teilbereiche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind jedoch als Wald nach Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt² eingestuft und werden demgemäß im Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 auch entsprechend festgesetzt. Eine entsprechende Übernahme auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt im Rahmen des Planverfahrens zur Neuaufstellung des "Flächennutzungsplanes 2030" für das gesamte Stadtgebiet. Dabei werden die entsprechenden Teilflächen als Flächen für Wald dargestellt. Der Aufstellungsbeschluss hierfür wurde am 29.04.2015 im Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau gefasst, gegenwärtig erfolgt die Erarbeitung des Vorentwurfes.

3.2.3 Leitbild Dessau-Roßlau

Das Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau, beschlossen im Stadtrat im Jahr 2011, definiert unter der Überschrift "Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt", Leitsätze und Ziele für die zukünftige Entwicklung. Dabei wird auf eine abgestimmte und umfassende Stadtpolitik, die stadt-, ortsteil- und ressortübergreifend handelt, orientiert. Für 6 Handlungsfelder der Stadtentwicklung wurden fachliche Ziele formuliert, welche die ressortübergreifende Themenbreite der Stadtentwicklung abbilden und damit eine umfassende Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen darstellen.

Mit der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung verhält sich die Stadt Dessau-Roßlau konform mit den Zielen des Leitbildes. Besonders bedeutsam ist das Handlungsfeld "Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft". Hier wird unter den Kürzeln W01 und W03 wie folgt formuliert:

W01 Zitat: "Dessau-Roßlau profiliert sich als zukunfts- und wettbewerbsfähiger Wirtschaftsstandort in der Metropolregion Mitteldeutschland. Dazu soll auf die Branchenkompetenzen aus unternehmensnahen Dienstleistungen, Biopharmaindustrie, öffentlichen Unternehmen, kreativen Tätigkeiten und dem Gesundheitswesen gesetzt werden."

W03 Zitat: "Dessau-Roßlau verfolgt eine gezielte Ansiedlungspolitik und Bestandspflege. Es sollen lokale Wertschöpfungsketten gefördert, klein- und mittelständische Unternehmen stärker vernetzt werden"

Diese im Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau verankerten Ziele sind verpflichtend für die Bauleitplanung und damit auch für die hiesige Planung zur Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes durch planungsrechtliche Schaffung der Zulässigkeit der gegenwärtig beabsichtigten – innovativen und kreativen - gewerblichen Nutzung, zur Fertigung von Spezialfahrzeugteilen. Somit bestehen keine Widersprü-

² LWaldG LSA – Gesetz zur Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes, zur Förderung der Forstwirtschaft sowie zum Betreten und Nutzen der freien Landschaft im Land Sachsen-Anhalt (Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt) vom 25.02.2016 (GVBl. LSA 2016, S. 77)

che der Planziele vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung zum Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau.

Weitere informelle städtebauliche Planungen im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes, die den vorliegenden Planungskontext beeinflussen würden, gibt es nicht. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist somit in einem städtebaulich-landschaftsräumlichen Kontext zur nutzungsseitigen Weiterentwicklung der bereits bestehenden Gewerbegebiete zu sehen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Die als Regelfall im § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann im Bereich vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung zur Anwendung kommen. Der (Teil-) Flächennutzungsplan Rodleben ist durch ortsübliche Bekanntmachung am 28.05.2003 im Elbe-Fläminger-Kurier wirksam geworden. Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die am 30.06.2007 durch Bekanntmachung erfolgte Rechtswirksamkeit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Rodleben betrifft mit den Änderungsinhalten das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 nicht.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" haben sich Gehölzanzpflanzungen zwischenzeitlich zu Wald entwickelt. Diese Bereiche sind in der entwickelten Form für das städtebauliche Planungskonzept des Bebauungsplanes der Innenentwicklung beachtlich und werden daher entsprechend als Flächen für Wald festgesetzt. Eine Inanspruchnahme und Umwandlung von Wald in eine andere Nutzung wird nicht erforderlich. Jedoch ist aufgrund der Festsetzung von Flächen für Wald das festgesetzte Baugebiet mit deutlich geringerem Umfang als im Flächennutzungsplan Rodleben Gegenstand des Bebauungsplanes. Aus diesem Sachverhalt heraus sieht die Stadt Dessau-Roßlau es als erforderlich an, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Waldflächendarstellung an die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung anzupassen. Grundsätzlich führt die Stadt Dessau-Roßlau in diesen Fällen eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes durch. Vorliegend entscheidet sie sich jedoch, dass dies im Rahmen des Planverfahrens zur Neuauflistung des "Flächennutzungsplanes 2030" für das gesamte Stadtgebiet erfolgen wird. Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Planverfahrens wurde am 29.04.2015 im Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau gefasst, gegenwärtig erfolgt die Erarbeitung des Vorentwurfes.

Die Flächeninanspruchnahme für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt in den räumlichen Grenzen des seit dem Jahr 1993 rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41³ "Neubau Pharmawerk" und damit als vollständige Überplanung der hierin verankerten Zielstellung, am Standort ausschließlich pharmazeutische Produkte herzustellen und zu vertreiben. Eine gewerbli-

³ Mit der Eingemeindung von Rodleben in die Stadt Dessau-Roßlau wurde die Nummerierung der Bauleitpläne angepasst, um Verwechslungen aufgrund von Dopplungen zu vermeiden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 umbezeichnet

che Nutzung, die von vorgenannter Zweckbestimmung abweicht, kann auf der Grundlage des bislang bestehenden Planungsrechtes nicht erfolgen. Mit der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben" soll letztlich Rechtssicherheit für die zukünftig geplanten Nutzungen am Standort hergestellt werden.

Mit einem Verzicht auf die vorliegende Bebauungsplanung besteht die Gefahr, dass der bereits mehrere Jahre leerstehende Gewerbstandort für keine neue Nutzung in Frage kommen wird. Insbesondere der Vorhabenbezug beschränkt den Nutzungsumfang sehr strikt auf die pharmazeutische Produktion. Um diese Einschränkungen in eine flexiblere Ausgestaltung der zukünftig zulässigen Nutzungen überführen zu können, ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 aufzuheben, oder wie im vorliegenden Planverfahren vollständig zu überplanen, also mit neuem Baurecht das bisherige zu ersetzen. Bei einer die räumlichen Grenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 "Neubau Pharmawerk" vollständigen Überplanung durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 ist ein gesondertes Aufhebungsverfahren nicht erforderlich.

Eine Änderung des bislang rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 ist im Hinblick auf die beabsichtigte konkrete gewerbliche Nutzung planungsrechtlich nicht möglich.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 kann auf Grund der siedlungs-räumlichen Lage des Vorhabenstandortes gemäß § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden. Da es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach 13a Abs. 2 ff. BauGB möglich. Im beschleunigten Verfahren kommen gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zur Anwendung. Im vereinfachten Verfahren kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie auf die ansonsten obligatorische Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Für das vorliegende Planverfahren hat sich die Stadt Dessau-Roßlau entschieden, von vorgenannter Möglichkeit gebraucht zu machen. Hierauf muss im Rahmen einer öffentlichen Bekanntmachung hingewiesen werden.

Die Regelungen des BauGB verlangen im § 1 Abs. 6 Nr. 7a die Berücksichtigung von Auswirkungen, u. a. auch auf Tiere und Pflanzen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege lassen sich u. a. über § 1 und §§ 14ff BNatSchG sowie § 44 (BNatSchG⁴) bemessen, welcher Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Arten enthält. Auf Grund der Lage des Plangebietes und der bisher bereits erkannten artenschutzfachlichen Relevanz, wird dem Bebauungsplan der Innenentwicklung eine artenschutzrechtliche Fachprüfung⁵ beigegeben. Diese soll über Festsetzungen im Bebauungsplan der Innenentwicklung rechtliche Verbindlichkeit erlangen und in dieser Form im Rahmen der Objektplanung Berücksichtigung finden.

⁴ Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

⁵ LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben B-Plan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen Rodleben", Stadt Dessau-Roßlau, Ortsteil Rodleben, Stand: 24.10.2018

Darüber hinaus wird es erforderlich, eine schalltechnische Bewertung⁶ für den Standort zu erstellen, um schädliche Umwelteinwirkungen auf umgebende schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden. Die weiteren materiellen Anforderungen an das Planverfahren, im Hinblick auf die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung werden im laufenden Planverfahren erfüllt.

Die durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung ausgelösten Konflikte im Hinblick auf den Artenschutz und den Immissionsschutz sowie weitere naturschutzfachliche Erfordernisse werden durch die Einbeziehung aller relevanten Flächenanteile in den Geltungsbereich und die Verfahrensbeteiligung der relevanten Stellen, Ämter und Behörden ausreichend im Sinne des Ordnungs- und Nachhaltigkeitsprinzips gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gelöst.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes kann mit dem Vollzug vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung somit als gewahrt angesehen werden. Das Planverfahren wird auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Neufassung mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geführt.

3.4 Aufstellungsverfahren

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 05.09.2018 den Beschluss zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes gefasst (Beschlussvorlage BV/189/2018/III-61). Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau, Ausgabe 10/2018, am 29.09.2018 öffentlich bekanntgemacht. Der im Rahmen der Bekanntmachung dargestellte Geltungsbereich wurde für die Fassung zum Entwurf geringfügig angepasst. Demnach wurde das Plangebiet um eine Teilfläche der angrenzenden Straße "Am Wäldchen" erweitert. Darauf wird in der Bekanntmachung für die förmliche Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hingewiesen.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes der Innenentwicklung kann aus dem Flächennutzungsplan Rodleben entwickelt werden. Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Wie im Kapitel 3.3 Planungsrechtliche Situation dargelegt, entscheidet sich die Stadt Dessau-Roßlau für das vorliegende Planverfahren zur Durchführung des Planverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Da auf der Grundlage vorgenannter gesetzlicher Regelungen von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wurde, konnte sich stattdessen die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen in der Zeit vom 8. bis 19. Oktober 2018 im Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste im Technischen Rathaus der Dessau-Roßlau informieren. Hierzu wurden keine Anregungen, Einwände oder Hinweise vorgebracht.

Für den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung sind es darüber hinaus verfahrensbedingte Zeit- und Kostenersparnisgründe für ein beschleunigtes Verfahren. In Abstimmung mit der Stadt Dessau-Roßlau bereitet der Eigentümer des

⁶ Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben" der Stadt Dessau-Roßlau, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbH, Garbsen, Nr. 18157, Stand 24.10.2018

Grundstückes die eingangs näher erläuterte gewerbliche Nutzung vor und beabsichtigt im Jahr 2019 die gewerbliche Produktion mit der Rechtssicherheit der planungsrechtlichen Zulässigkeit aufnehmen zu können. Damit verbunden sieht die Stadt Dessau-Roßlau mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Chance, einen leerstehenden Gewerbestandort als städtebaulichen Missstand im Siedlungsgefüge von Rodleben innerhalb eines gewerblichen Vorrangstandortes beseitigen zu können. Es besteht somit seitens der Stadt Dessau-Roßlau auch ein hohes öffentliches Interesse zu einem zügigen Abschluss des Planverfahrens zu kommen.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung ist städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen festgesetzt werden, die den Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Eine wesentliche Rahmenbedingung für die Durchführbarkeit des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist die Grundstücksverfügbarkeit. Das zukünftige Baugrundstück im Plangebiet befindet sich im Eigentum des Antragstellers auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens.

4.2 Aktuelle Nutzung

Der nördliche, nordöstliche und südwestliche Teil des Plangebietes wird durch Gehölzbestände geprägt, welche die Eigenschaft als Wald gemäß Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt erfüllen. Dieser Wald wird überwiegend von Schwarzkiefern geprägt. Im mittleren Bereich des Grundstückes befinden sich die betrieblichen Verkehrsflächen mit Wende- und Stellplätzen, welche im Westen an die öffentliche Straße "Am Wäldchen" anbinden. Angrenzend an die Betriebsverkehrsflächen befinden sich die baulichen Anlagen des ehemaligen Pharmawerkes. Diese sind in einem noch guten Zustand, obwohl sie seit der Nutzungsaufgabe vor ca. drei Jahren leer stehen.

4.3 Umweltbelange (Umweltschutzgüter), Natur und Landschaft

Für den Bebauungsplan Nr. 226 wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet, auf die planimmanente Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden. Nach Art, Umfang und Größe ist das Vorhaben nicht geeignet, erhebliche Umweltauswirkungen (Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter) i. S. d. § 13a Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu verursachen. Es werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Prüfung oder Vorprüfung diesbezüglich nach den Vorgaben des UVPG besteht. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind (Umgang mit Störfallbetrieben lt. Seveso III Richtlinie).

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m²

handelt, findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ebenfalls keine Anwendung. Dennoch erachtet es die Stadt Dessau-Roßlau als notwendig, über den Umweltzustand im Plangebiet und die von der Planung berührten Umwelt- und Naturschutzbelange zu informieren. Basisinformationen zu den folgenden Erläuterungen wurden u. a. dem Landschaftsprogramm LSA, dem INSEK Dessau-Roßlau und dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Rodleben entnommen. Der Landschaftsplan enthält für das Plangebiet keine Aussagen, da bei der Aufstellung der Bereich noch nicht in die Stadt Dessau eingemeindet war.

Naturraum/Landschaftsbild

Die landschaftsräumliche Zuordnung für das Plangebiet ist die Landschaftseinheit 7.1 des Roßlau-Wittenberger Vorflämings. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 umfasst Flächen südlich von Rodleben, die sich, wie die Ortslage selbst, auf den nördlich der Elbe gelegenen Hochflächen des "Roßlauer Sanders" befinden. Kleinflächig sind die Sander von Geschiebemergelbereichen durchsetzt, die ihren Ursprung in pleistozänen Grundmoränen haben. Als potenzielle natürliche Vegetation wären subkontinentale Eichen-Kiefernwälder und Straußgras-Eichenwälder anzunehmen.

Da im Plangeltungsbereich bisher nur auf Teilbereichen von rd. 0,5 ha gebaut wurde, konnte sich auf den übrigen Flächen seit Mitte der 1980er Jahren ein angelegter Kiefernbestand entwickeln, der als Wald i. S. d. Waldgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt anzusprechen ist und der maßgeblich den landschaftlichen Eindruck prägt. Der Wald im Plangebiet geht über in weitere Bestände im Norden und Osten, nach Süden schließt sich ein Grünstreifen mit Gehölzen und ein (ehemaliger) Sportplatz an. Im Süden beginnt in ca. 100 m Entfernung Wohnbebauung entlang der Straße "Am Wäldchen". Einsehbarkeit von dieser Straße aus, ist im Bereich des Eingangstores gegeben, im Übrigen reichen die Gehölze bis fast an die Grundstücksgrenze, so dass eine nahezu vollständige Eingrünung besteht.

Mensch

Bis vor ca. 3 Jahren fand im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung statt, die hinsichtlich der für die menschliche Gesundheit relevanten Immissionen gemäß geltendem Baurecht mit den Schutzansprüchen der nächst gelegenen Wohnbebauung in Einklang gebracht werden musste. Dies ist auch für das neue Vorhaben der Fall. Das hier möglicherweise von zukünftigen Immissionen – wahrscheinlich in erster Linie Schall – betroffene Wohngebiet der Siedlung "Wäldchen" befindet sich in ca. 100 m Entfernung in südlicher Richtung.

Zur Beurteilung der aktuellen und der zukünftigen schalltechnischen Situation, die mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 vorbereitet wird, wurde eine gutachterliche Stellungnahme verfasst, die für die Wohnhäuser der Straße "Am Wäldchen" den Status eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) zuschreibt, für das insbesondere während der Nachtstunden von 22:00 – 06:00 Uhr besondere Ruhebedürftigkeit (Schutzwürdigkeit) besteht. Das Gutachten⁷ ist vollumfänglich Bestandteil der Begründung des hiesigen Bebauungsplanes und als Anhang beigefügt.

⁷ BMH Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: Schaltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen Rodleben", Stadt Dessau-Roßlau, Projekt-Nr. 18157, Stand: 24.10.2018

Fläche

Das Plangebiet umfasst rd. 3,04 ha, von denen bisher rd. 0,5 ha bebaut und gewerblich genutzt wurden. Die übrigen Bereiche sind mit Kiefern bestockt, jedoch ist der gesamte Plangeltungsbereich im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, ebenso ist es im bestehenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau Pharmawerk Rodleben" von 1993. Die bereits zulässige Nutzung und die damit verbundenen zulässigen Flächenzugriffe, Bebauung und Versiegelung wurden bisher nicht ausgeschöpft, eine geplante Stellplatzanlage kam nicht zustande, bevor der Standort für die pharmazeutische Produktion aufgegeben wurde.

Boden- und Wasserhaushalt

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend sandig, im Zuge der Bodengenese haben sich auf den Sandern (s. o.) Sand-Braunerden und Sand-Rosterden/Ranker entwickelt. Die Böden sind eher nährstoffarm, die Bindungskapazität ist gering, ebenso das Puffervermögen gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen; anfallendes Niederschlagswasser wird schnell versickert. Die Grundmoränenstandorte sind durch nährstoffreichere Tieflehm-Fahlerden und Braunstaugleye gekennzeichnet.

Aktuelle Messungen zum Grundwasserstand liegen nicht vor, oberflächennahe Grundwasserstände treten offenbar wegen der sandigen Substrate und der Geländebeschaffenheit nicht auf. Die grundsätzliche Fließrichtung geht nach Süden/ Südwesten zur Elbe hin.

Im Plangebiet sind keine natürlichen Gewässer vorhanden. Der von Nordwesten kommende "Hauptgraben Rodleben" quert die Straße "Am Wäldchen" etwa auf Höhe der nördlichen Plangebietsgrenze, er verläuft dann weiter in südlicher Richtung parallel zur Straße, westlich der Wohnbebauung Siedlung "Wäldchen". Ein kleiner Folienteich wurde im Gebäudeumfeld errichtet, er hat keinen Austausch mit dem natürlichen Boden.

Bisher liegt kein Baugrundgutachten mit ausführlicheren Untersuchungen der Bodensituation vor. Bodenverunreinigungen sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht gegeben, ebenso keine archäologisch bedeutsamen Böden. Im Altlastenkataster der zuständigen Bodenschutzbehörde sind für den Plangeltungsbereich keine Verdachtsflächen oder -standorte aufgeführt.

Da im Plangebiet nur ein verhältnismäßig geringer Flächenanteil bebaut und versiegelt wurde, können die Bodenfunktionen weitestgehend noch erfüllt werden. Der Ursprungsplan (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41) enthält einen Hinweis, dass im Bereich der heute mit Kiefern bestockten Flächen vor der Aufforstung Mutterboden abgeschoben wurde. Damit hätte ein Bodeneingriff stattgefunden bzw. die natürlichen Bodeneigenschaften und Funktionen wären als bereits anthropogen geformt/verändert anzusprechen.

Klima/Luft

Klimatisch befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich vom subkontinental geprägten Klima der Elbe zum stärker unter kontinentalem Einfluss stehenden Klima des Hochflämings. Für die jährlichen Niederschläge werden durchschnittliche Sum-

men von 560 - 580 mm angegeben mit einem schwachen Sommermaximum. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 8,5 – 8,8 C, der Wind kommt hauptsächlich aus südlicher/südöstlicher Richtung. Mit Ausnahme der allgemeinen Hintergrundbelastung sind für das Plangebiet derzeit keine nennenswerten Emittenten zu nennen. Der Wald hat hier wesentliche klimatische Funktionen für den Immissionsschutz und die Lufthygiene, er wirkt als Frischluftproduzent, CO₂-Speicher und mäßigend i. S. d. klimatischen Ausgleichs.

Arten- und Lebensgemeinschaften/Biodiversität

Der Baumbestand im Plangebiet ist als Wald i. S. d. Waldgesetzes anzusprechen, darin eingeschlossen sind auch nicht mit Bäumen bestockte Bereiche im Wald. "Offene" Sandmagerrasen mit Silbergrasfluren und Cladonien befindet sich auf der Trasse einer (ehemaligen) Versorgungsleitung im nördlichen Waldbestand und in Randbereichen des Geländes entlang der Umzäunung im Norden und Nordosten. Die übrigen Biotoptypen bestehen hauptsächlich aus naturfernen Rasen- und Zierflächen im Gebäudeumfeld.

Für den Bebauungsplan wurde mit Stand Oktober 2018 eine artenschutzrechtliche Stellungnahme⁸ bzgl. der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens verfasst. Der Standort wurde vom Gutachter in Augenschein genommen, anschließend wurde eine Potenzialanalyse und Bewertung möglicher Artenvorkommen hinsichtlich der Artenschutzrelevanz vorgenommen. Das Gutachten ist vollständig Anhang zur Begründung des hiesigen Bebauungsplanes.

Ein Großteil der für Sachsen-Anhalt relevanten besonders geschützten Arten und Lebensraumtypen konnte für das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Ausstattung von vornherein ausgeschlossen werden. Näher betrachtet wurden die Gebäude und Bäume hinsichtlich möglicher Einschlußflöcher, Spalten oder Höhlen in Bezug auf Gebäudebrüter und Fledermäuse, diesbezügliche Funde wurden nicht gemacht. Geeignete Habitatstrukturen sind nicht gegeben. Für Fledermäuse kommen die Waldgebiete als Jagdreviere in Frage.

Da die Gehölzbestände derzeit nur wenig strukturiert sind, ist gegenwärtig kaum eine Habitateignung für Gebüschbrüter und Arten, die die Übergangsbereiche zwischen Wald und Offenland und die Saumzonen bevorzugen, zu verzeichnen.

Die offenen Flächen mit Sandmagerrasen bieten zumindest für eine kleine Population von Zauneidechsen prinzipiell geeignete Strukturen, dies gilt auch für die Glattnatter. Wegen der späten Jahreszeit der (nur einmaligen) Begehung im Oktober 2018 können hier nur generelle Annahmen getroffen werden, aufgrund der Kleinflächigkeit und der isolierten Lage sind Vorkommen der Glattnatter aber lt. Gutachter unwahrscheinlich.

Da im Plangebiet, mit Ausnahme eines kleinen naturfernen Fischteiches, keine Gewässer oder Feuchtbiotope vorhanden sind, waren Fisch- oder Amphibienvorkommen nicht untersuchungsrelevant.

⁸ LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben B-Plan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen Rodleben", Stadt Dessau-Roßlau, Ortsteil Rodleben, Stand: 24.10.2018

Schutzgebiete / Schutzobjekte

Im Plangebiet selbst und in der direkten Umgebung sind keine Schutzgebiete von nationalem oder europäischen Rang vorhanden, ebenfalls keine Schutzobjekte wie Naturdenkmale o. ä. Die innerhalb des Waldes befindlichen Sandmagerrasen sind als geschützte Biotope gemäß § 22 NatSchG LSA anzusprechen. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zu sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in über 500 m – 750 m Entfernung in südlicher Richtung an der Elbe. Das durch den Bebauungsplan begründete Vorhaben hat keine diesbezügliche relevante Fernwirkung.



Legende

	PYY	gärtnerisch gepflegte Zieranlagen mit Scherrasen		HEX	Einzelbaum
	RSY (RSA)	Offenland mit Silbergrasfluren und Cladonien, im Norden verbuscht		BI.	Gebäude / technische Anlagen
	HRB	Baumreihe aus überwiegend heimischen Gehölzen		VP./VS.	Straße, Platz, versiegelt
	XYK	Reinbestand Kiefer, Wald			Grenze des Geltungsbereiches

Biotop- und Nutzungstypen

4.4 Verkehrserschließung

Die bereits hergestellten Erschließungsanlagen können ohne das Erfordernis von signifikanten Änderungen genutzt werden. Sie stellen sich in ihrer Lage geeignet dar, den zukünftig zulässigen Nutzungskontext zu erschließen.

4.4.1 Straßen

Der Gewerbstandort des ehemaligen Pharmawerkes besitzt mit der vorhandenen Grundstückszufahrt und den betrieblichen Verkehrsflächen eine leistungsfähige Verkehrsanbindung für den motorisierten Verkehr. Erweiterungen sind durch das beabsichtigte Nutzungskonzept gegenwärtig nicht erforderlich.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Ein Fußweg verläuft einseitig entlang des öffentlichen Straßenzuges "Am Wäldchen". Ein separater Fahrradweg ist nicht vorhanden und zeigt sich aufgrund der geringen Verkehrsbelegung als nicht zwingend erforderlich. Die Verkehrsartentrennung von Fußweg und Fahrverkehren soll in der gegenwärtigen Form innerhalb des Plangebietes auch durch den vorliegenden Bebauungsplan beachtet werden und bestehen bleiben. Zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad ist damit das Bebauungsplangebiet aus den angrenzenden Wohnbereichen und vom Hauptstraßennetz des Stadtbezirkes Rodleben gut zu erreichen.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt auf den Baugrundstücken innerhalb des Baugebietes. Öffentliche Stellplätze im Bereich der Straße "Am Wäldchen" werden nicht gesondert erforderlich.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt gegenwärtig mit der Buslinie 21 der Dessauer Verkehrsgesellschaft (DVG), die die Haltestelle "Rodleben Wäldchen" bedient. Diese befindet sich ca. 500 m südlich des Plangebietes. Der Nahverkehrsplan der Stadt Dessau-Roßlau sieht keine zusätzlichen Anbindungen durch den ÖPNV vor.

4.5 Stadttechnische Erschließung

4.5.1 Be- und Entwässerung

Die Entsorgung der Schmutzwässer des Plangebietes erfolgte bis zur Nutzungsaufgabe der pharmazeutischen Produktion über Leitungen, die im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches in das Werksnetz des Gewerbegebietes DHW Rodleben übergangen. Die Funktionsfähigkeit besteht weiterhin, sodass die Entsorgung der Schmutzwässer auch zukünftig in gleicher Weise erfolgen kann. Alternativ ist auch durch die Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH eine Versorgung mit Trinkwasser möglich sowie die Entsorgung des Schmutzwassers mittels einer privaten Pumpstation über eine Druckleitung.

Eine leitungsgebundene Niederschlagswasserbeseitigung besteht nicht, die Versickerung erfolgt vor Ort. Gefasste Einleitungen von Oberflächenwasser in den Grundwasserkörper sind in diesem Bereich der Stadt Dessau-Roßlau nicht bekannt. Entsprechende Anlagen zur gedrosselten Einleitung oder vergleichbares sind der Stadt Dessau-Roßlau gegenwärtig ebenfalls nicht bekannt.

Die Trinkwasserleitungen verlaufen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet DHW Rodleben kommend im südöstlichen Bereich in das Plangebiet hinein. In Abhängigkeit des zukünftigen Bedarfes sind entsprechende Abstimmungen mit dem Versorger erforderlich.

4.5.2 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird über die Feuerlöschpumpstation des DHW Rodleben in die vorhandenen Brauchwasserleitungen geleitet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Überflurhydranten in entsprechender Anordnung. Eine Funktionsfähigkeit der Löschwasserversorgung ist damit grundsätzlich gegeben. Ggf. wird in Folge spezieller Anforderungen aus der zukünftigen Nutzung oder im Rahmen ergänzender Objektplanungen eine angepasste Einordnung entsprechender Hydranten erforderlich.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung erfolgt über entsprechende Leitungen aus dem Bereich des angrenzenden Gewerbegebietes DHW Rodleben. Anschlusspunkt ist hier der südöstliche Bereich des Plangebietes. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche westlich des Plangebietes befindet sich zudem eine Mittelspannungsleitung der Dessauer Stromversorgung GmbH, über welche eine alternative Erschließung möglich ist.

Zu erwähnen ist eine Transformator-Station (Nr. 6801-3 "Rodleben Pharma") der Stadtwerke Dessau, welche sich an der Grundstücksgrenze im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet, über welche ebenfalls eine stromtechnische Erschließung des Plangebietes erfolgen kann, abhängig von der tatsächlichen Leistungsnachfrage.

4.5.4 Erdgasversorgung

Erdgasversorgungsleitungen befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen des Straßenzuges "Am Wäldchen". Diese sind zur Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung vorgesehen zu nutzen. Die Erdgasversorgung neu hinzutretender Bauvorhaben im Plangebiet kann aus der bestehenden Leitungszuführung heraus gewährleistet werden.

4.5.5 Telekommunikation

Telekommunikationstrassen befinden sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen "Am Wäldchen" und dienen zur Versorgung der im Plangebiet befindlichen baulichen Anlagen.

4.5.6 Fernwärmeversorgung

Eine Fernwärmeversorgung des Plangebietes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben" besteht gegenwärtig nicht und ist auch nicht geplant.

4.5.7 Fazit

In der Gesamtheit betrachtet ist das Baugebiet des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 medientechnisch erschlossen. Um die angestrebten Entwicklungen im Rahmen der Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung realisieren zu können, werden grundsätzlich keine Neuverlegungen von Ver- und Versorgungsleitungen erforderlich sein. Aufgrund des ca. dreijährigen Leerstandes ist zu prüfen, ob eine problemlose Wiederinbetriebnahme der Medienleitungen möglich ist oder Reparaturarbeiten erforderlich werden. Wenn nutzungsabhängig ein höherer Bedarf als im Rahmen der bestehenden Leitungskapazitäten vorhanden für bestimmte Medienarten besteht, ist ggf. die betroffene technische Infrastruktur entsprechend auszubauen. Dies ist im Rahmen des Vollzuges mit den Versorgungsunternehmen abzustimmen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 verfolgt nach seinem städtebaulichen Gesamtkonzept eine Weiterentwicklung des gewerblichen Vorrangstandortes Rodleben. Wenngleich der Bebauungsplan nur einen kleinen Teil überplant, dient dieser jedoch der weiteren Diversifizierung des gewerblichen Nutzungsspektrums in Rodleben und damit in der Stadt Dessau-Roßlau. Zudem orientiert der Bebauungsplan auf die Umsetzung des Grundsatzes der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt, wonach die Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig unter Nutzung vorhandener Potenziale, wie leer stehender Bausubstanz in den Siedlungsgebieten zu nutzen ist. Dem entsprechend besteht das Planungskonzept in der überwiegenden Nachnutzung der bestehenden Gebäudesubstanz innerhalb des Grundstückes des ehemaligen Pharmawerkes.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung ist ein konkretes Nutzungskonzept zur Fertigung von Spezialfahrzeugteilen, wie eingangs der Begründung dargelegt. Die vorhandene Bausubstanz soll in dem Zusammenhang überwiegend weitergenutzt werden. Das Bürogebäude behält die Hausmeisterwohnung zur Objektüberwachung und der Objektpflege vor Ort. Dies ist insbesondere mit Blick auf die dörfliche Randlage von Rodleben, hier in dessen Siedlungsteil "Wäldchen", als sinnvoll anzusehen. Die bestehende Lagerhalle fungiert weiterhin als Lager zur Warenannahme und Warenausgabe sowie der Retourenbearbeitung und Umverpackung. Das dritte Gebäude auf dem bisherigen Betriebsstandort wird als Fertigungsstandort genutzt, um Prototypen herzustellen, 3-D-Scannprozesse zu ermöglichen und um die erforderlichen CAD-Arbeitsplätze usw., ein Fotostudio und messtechnische Einrichtungen zu etablieren. Darüber hinaus wird ein Ausstellungsraum für fertige Produkte, hier insbesondere für Messeexponate, geplant einzurichten. Mit der Festsetzung eines (eingeschränkten) Gewerbegebietes soll der Standort

entsprechend der gewerblichen Vorprägung entwickelt werden und eine flexible Nutzungsart vorgeben; ein konkreter Vorhabenbezug besteht nicht.

Mit dem Planungskonzept kann auch dem im räumlichen Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau verfolgten Ziel zur Schaffung strategisch wichtiger Grünverbindungen entsprochen werden ("Grüner Korridor"). Damit werden die bestehenden Strukturen und der Landschaftsraum berücksichtigt.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

Die Zielstellung orientiert auf die Integration der zwischenzeitlich zu Wald entwickelten Gehölzanpflanzungen im nördlichen und südwestlichen Bereich des Plangebietes als wichtiger Bestandteil der Siedlungsrandlage und als ein bedeutender Anteil eines über das Plangebiet hinausgehenden Waldes. Dieser übernimmt eine wichtige Funktion für den Klima- und Immissionsschutz und verfügt über einen gliedernden Charakter zwischen dem landesbedeutsamen Gewerbegebiet (DHW Rodleben) mit den Hafenanlagen an der Elbe und der vorrangig dem Wohnen dienenden Ortslage von Rodleben in nördlicher Richtung. In Ergänzung dessen nimmt der südliche Wald im Plangebiet auch eine wichtige Funktion für den Schutz von Immissionen für die südlich sich anschließende Wohnnutzung in der Siedlung "Wäldchen" ein. Daher sind die im Plangebiet als Flächen für Wald festgesetzten Bereiche wichtig für die Erfüllung der vorgenannten städtebaulich ordnenden und naturschutzfachlichen Funktionen.

Im Plangebiet selbst soll die vorhandene Biotopstruktur möglichst umfangreich erhalten werden. Ferner kann der Waldbestand auch als Teilfläche zur im INSEK definierten Strategie des Grünen Korridors fungieren. Der strategisch vorgedachte Grüne Korridor ist nördlich verlaufend vorgesehen und stellt eine landschaftliche Zone zwischen den Siedlungsbereichen dar und zielt so auf einen Brückenschlag zum Gartenreich.

Nachfolgende Ziele werden bei der grünräumlichen Standortentwicklung verfolgt:

- Nutzung vorhandener Infrastrukturanbindungen
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung
- Versickerung anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle
- Erhalt/Entwicklungspflege der Waldbiotope (innerhalb der festgesetzten Waldflächen), Strukturanreicherung mit Waldmantelgebüsch
- Erhaltungspflege geschützter Biotope (hier Sandmagerrasen mit Silbergrasfluren und Cladonien) innerhalb des Waldes

5.3 Verkehrskonzept

Das Gewerbegebiet soll, wie bislang auch, mit dem motorisierten Individual- und Lieferverkehr, aber auch zu Fuß und mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Die am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene öffentliche Straße "Am Wäldchen" bietet diese Voraussetzungen. Weitere bauliche Maßnahmen zur Verkehrserschließung zeigen sich gegenwärtig nicht als erforderlich.

Für die im Plangebiet über den Bebauungsplan der Innenentwicklung zulässig werdenden Nutzungen ist die Anbindung an das öffentliche Straßennetz mit ausreichender Leistungsfähigkeit gegeben. Dies gilt sowohl für den individuellen motorisierten als auch nicht motorisierten Verkehr, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs (Haltestelle in 500 m Entfernung).

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auf dem privaten Grundstück entsprechende Stellplätze im notwendigen Umfang zu ertüchtigen. Hier sind neben PKW-Parkplätzen und Fahrabstellflächen für Mitarbeiter und Kunden auch entsprechende Kurzzeitabstellflächen für Lieferfahrzeuge in Abhängigkeit des konkreten Bedarfes mit vorzusehen. Eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs auf die öffentliche Straße "Am Wäldchen" soll aufgrund der Ausbaubreite nicht erfolgen.

5.4 Planungsalternativen

Da die zukünftig vorgesehene gewerbliche Nutzung aus dem bestehenden Baurecht des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41⁹ "Neubau Pharmawerk" nicht abgeleitet werden kann, bestehen aufgrund der Spezifik des Nutzungsumfanges des bestehenden Baurechtes (Produktion pharmazeutischer Produkte) keine Alternativen zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes.

Eine Befreiung von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung scheidet auch aus. Der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzte Inhalt zur Art der baulichen Nutzung stellt einen Grundzug der Planung dar, der bei Abweichungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes nicht berührt werden darf.

Eine Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 kann nicht erfolgen, da die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Zielstellung erreicht ist und das Vorhaben tatsächlich durchgeführt wurde. Die baulichen Anlagen und Gebäude sind hergestellt worden. Durch nutzungsseitige Aufgabe des Standortes sind die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Planes indessen bisweilen funktionslos und erlauben nur erneut eine gewerbliche Nutzung für die pharmazeutische Produktion. Die Rechtsprechung orientiert für diesen Fall auf eine Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die alleinige Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Neubau Pharmawerk" stellt ebenfalls keine Alternative dar. Das Plangebiet würde dann nach einem Aufhebungsverfahren in den von Bebauung freizuhaltenden Außenbereich nach § 35 BauGB zurückfallen. Eine Zuordnung des Plangebietes zum Außenbereich entspricht nicht der städtebaulichen Zielstellung der Stadt Dessau-Roßlau. Dies resultiert insbesondere aus der regionalplanerischen Bedeutung des gewerblichen Vorrangstandortes. So hat der in Neuaufstellung befindliche Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg den Bereich des Plangebietes als Teil des perspektivischen Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen "Dessau-Roßlau (Rodleben)", Teilfläche "Industriegebiet DHW Rodleben und Werft" festgelegt (Ziel 1 REP A-B-W 2018, in der Beschlussfassung vom 14.09.2018). Entsprechend der Begründung zum Ziel 1 soll die bedarfsgerechte Entwicklung der Industrie- und Gewerbeflächen innerhalb der Abgrenzung der Vor-

⁹ Mit der Eingemeindung von Rodleben in die Stadt Dessau-Roßlau wurde die Nummerierung der Bauleitpläne angepasst, um Verwechslungen aufgrund von Dopplungen zu vermeiden. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 4 wurde in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 41 umbezeichnet

rangstandorte erfolgen. Damit folgt das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung den in Aufstellung befindlichen Festlegungen der Regionalplanung.

Des Weiteren folgt die Stadt Dessau-Roßlau mit vorliegender Planung auch dem Grundsatz der Landesplanung von Sachsen-Anhalt, gemäß der die Nachnutzung bebauter Flächen vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen in anderen Bereichen der Stadt Dessau-Roßlau erfolgen soll.

Für die Einordnung in den unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB fehlt es indessen an der städtebaulichen Prägung eines entsprechenden Umfeldes; bedingt durch die Aufgabe des Gewerbstandortes.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

Hauptgegenstand vorliegender Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen am Standort des ehemaligen Pharmawerkes an der Straße "Am Wäldchen". Bislang schränkte der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 "Neubau Pharmawerk" von 1993 das Nutzungsspektrum erheblich ein, lediglich spezifische pharmazeutische Produkte durften nach bislang bestehendem Baurecht hergestellt werden. Seit der Nutzungsaufgabe der pharmazeutischen Produktion vor einigen Jahren steht der Standort leer.

Das vorgesehene Nutzungskonzept des neuen Grundstückseigentümers war der Anlass, einen den bisherigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan überplanenden Bebauungsplan als sogenannte Angebotsbebauungsplanung aufzustellen. Die zulässige gewerbliche Nutzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan der Innenentwicklung nunmehr flexibel gefasst, wenngleich ein konkretes Konzept zur Herstellung von Spezialfahrzeugteilen den Anstoß zu vorliegendem Planverfahren gegeben hat. Durch das weiter gefasste zulässige Nutzungsspektrum für das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (s. u.) soll eine zukünftige gewerbliche Entwicklung des Standortes in unterschiedliche Richtungen ermöglicht werden. Die Festsetzungen sichern geordnete städtebauliche Verhältnisse für den gewerblich vorgeprägten Standort.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

- Gewerbegebiet (GEe), eingeschränkt

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck wird eine Teilfläche im Plangebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkung resultiert aus den nachfolgend erläuterten Festsetzungen zum Emissionsverhalten der festgesetzten Art der baulichen Nutzung. Es handelt sich um ein bereits gewerblich vorgenutztes Baugebiet.

Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzungen sollen in Bezug auf das Gewerbegebiet ein hohes Maß an Flexibilität für die gewerbliche Nutzung

ermöglichen. Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ist in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan damit in Bezug auf den beabsichtigten, heute auch noch nicht abschließend bekannten Nutzungsumfang berücksichtigt.

Im Sinne einer verträglichen Nachbarschaft zu der umgebenden baulichen Situation werden innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung seitens der Stadt Dessau-Roßlau eingeschränkt. Die unter die Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO fallenden Einzelhandelbetriebe werden gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO als unzulässig ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig ist ein dem Hauptbetrieb untergeordneter Einzelhandel, der räumlich, fachlich und in seinem Sortiment dem Gewerbe des Hauptbetriebes entspricht.

Eine untergeordnete Größe wird angenommen, wenn die Verkaufseinrichtungen für Endverbraucher nicht mehr als 200 m² der Gesamtgeschossfläche des Betriebes ausmachen. Diese Regelungsinhalte werden als erforderlich angesehen, da der Standort den Vorstellungen der Stadt Dessau-Roßlau zur städtebaulich geordneten Entwicklung des Einzelhandels in ihrem Stadtgebiet nicht entspricht. Insbesondere die Ortsrandlage und der anzunehmende höhere Kundenverkehr stehen der vorhandenen Prägung entgegen. Zudem sieht die Stadt Dessau-Roßlau für Einzelhandel geeignetere Lagen vor, welche auch besser über den ÖPNV eingebunden sind. Auf die Aussagen des als Selbstbindungsgrundlage für diese Planung beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann in diesem Zuge verwiesen werden. Demnach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 nicht Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches oder eines Nahversorgungsstandortes. Auf den gemeindeweiten Bebauungsplanung Nr. 216 zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ist in diesem Zuge nicht Bezug zu nehmen, da dieser nur für unbeplante Bereiche außerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen Regelungen trifft.

Zudem sind Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE unzulässig, da auch vor dem Hintergrund der raumordnerischen Einordnung als Vorrangstandort für Gewerbe und Industrie die Stadt Dessau-Roßlau hier den Fokus auf das produzierende Gewerbe legen möchte. Damit ist es ausdrücklich das Ziel der Stadt, den vorliegenden Bebauungsplan inhaltlich auf Kontinuität zu bisher ausgeübten Nutzungen des produzierenden Gewerbes auszurichten. Des Weiteren werden auch hierfür geeignetere Standorte für Tankstellen sowie für sportliche Zwecke im Stadtgebiet gesehen. Diese Nutzungen würden einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im vorliegenden Bereich widersprechen und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen. Tankanlagen für den Eigenbedarf, konkret im Zusammenhang mit der Herstellung von Fahrzeugspezialteilen, sind nicht als öffentlich zugängliche Tankstelle einzuordnen und im Sinne einer die gewerblich Hauptnutzung ergänzenden Nebenanlage zulässig.

Des Weiteren wird der gesamte Katalog der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO, mit Ausnahme der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, als unzulässig festgesetzt. Die Zweckbestimmung des eingeschränkten Gewerbegebietes GEE bleibt damit gewahrt. Die v. g.

Einschränkungen begründen sich darin, dass die Entwicklung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten in diesem Bereich von Rodleben einer geordneten städtebaulichen Entwicklung widersprechen würden und zudem ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zur Folge hätten.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, werden als allgemein zulässig festgesetzt. Aufgrund der Randlage wird eine Hausmeisterwohnung für erforderlich angesehen. Diese bestand hier ebenfalls bereits in der Vergangenheit und hat sich somit bewährt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ wird im eingeschränkten Gewerbegebiet mit 0,6 festgesetzt und entspricht damit nicht dem zulässigen Höchstmaß für Gewerbegebiete (GE) gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Die im Plangebiet festgesetzte GRZ ist unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten vorhandener Gebäude und möglicher Neubebauungen mit einem hohen Maß an Flexibilität für die gewerbliche Nutzung innerhalb des Baugebietes erfolgt. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Baufeldes zwischen den Flächen für Wald ermöglicht werden. Die Festsetzung unterhalb der Obergrenze der Baunutzungsverordnung ergibt sich aus der Bestandssituation i.V.m. der Ortsrandlage im Übergangsbereich zur offenen Landschaft. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 möglich. Somit ist eine hinreichend flexible Ausnutzung des vorhandenen Baugrundstückes möglich.

Die Stadt Dessau-Roßlau setzt zudem die Höhe baulicher Anlagen mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Festgesetzt ist hierbei der Höchstpunkt baulicher Anlagen, ausgenommen der in den textlichen Festsetzungen benannten Ausnahmen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) sowie der Fernwirkung zukünftiger Neubebauung mit Blick auf das Erscheinungsbild im Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen (Wald) ausschließlich aus städtebaulichen Gründen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau ausreichend "Gestaltungsfreiraum" geboten, der gleichzeitig keine Beeinträchtigung des landschaftsräumlichen Übergangs der Ortsrandlage erwartet lässt.

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Dessau-Roßlau, da diese bei gewerblicher Nutzung sehr stark abhängig ist von den Produktions- und Betriebsbedingungen. Mit dieser Form planerischer Zurückhaltung sollen für gegenwärtige und zukünftige Grundstücksnutzer keine unbeabsichtigten Härten entstehen.

Im Ergebnis einer schalltechnischen Untersuchung werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO flächenbezogen Immissionskontingente für das Gewerbegebiet festgesetzt, die gegenüber uneingeschränkten Gewerbegebieten eine festgelegte Obergrenze in Bezug auf den Emissionsbeitrag bedeuten. Die Gliederung, die für das festgesetzte Gewerbegebiet hinsichtlich der Schallemissionen erforderlich wird, orientiert auf eine

verträgliche Nachbarschaft, insbesondere im Hinblick auf schützenswerte Wohnnutzungen im südlichen Umfeld des Bebauungsplanes der Innenentwicklung. Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 6.6 Immissionsschutz zu entnehmen.

In der Gesamtsicht geht die Stadt Dessau-Roßlau somit davon aus, dass, wie unter Kapitel 1 bereits ausgeführt, durch die vorliegende Bebauungsplanung eine gewerbliche Nutzung in zeitaktueller Form, entsprechend der gegenwärtig und zukünftig absehbaren Marktanforderungen, vorgegeben wird und ein bauplanungsrechtlich gesichertes Flächenpotenzial für kurzfristig vollziehbare Investitionsentscheidungen genutzt werden kann.

6.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Festsetzung von Baugrenzen zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt vorwiegend aufgrund der unmittelbaren Lage angrenzend an die festgesetzten Flächen für Wald. Hierbei orientiert die Festsetzung der Baugrenzen auf das Verhindern von zu dichtem Heranbauen an den vorhandenen Waldbestand, um einerseits bereits präventiv Schäden an Gebäuden bspw. durch Baumbruch deutlich zu minimieren. Andererseits erfolgt die Baugrenzenfestsetzung auch im Sinne des Naturschutzes, um am Waldrand keine zu starke Verdunkelung des Unterholzes durch Schattenwurf zuzulassen. Dennoch wird durch die Fassung des Baufeldes auf den Flächen des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes GEE dem notwendigen Platzbedarf, auch für den Bestand ergänzende Neubebauungen, bewusst entsprochen.

Die bereits bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung begründete Flexibilität wird somit auch auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen übertragen. Das bedeutet, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO uneingeschränkt, auch in den Bereichen nicht überbaubarer Grundstücksflächen, zulässig sind.

Allgemein gilt für alle vorstehend benannten baulichen Entwicklungen:

Im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind Belange des allgemeinen Artenschutzes zu beachten. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen und gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Die Ausführungsplanung und die Durchführung der Bauarbeiten sind so zu organisieren, dass Belange des Artenschutzes Beachtung finden.

Für die im Rahmen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben" festgesetzten Baugebiete und Flächen gelten nachfolgende Ausführungen:

- Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (DSchG ST) vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sofort anzuzeigen und zu sichern. Bis zum

Ablauf einer Woche nach der Anzeige ist am Fundort alles unverändert zu lassen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 Abs. 9 DSchG ST geregelt.

- Sollten bei Tiefbauarbeiten Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, so ist dafür gemäß § 8 Abs. 1 WHG¹⁰ eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 10 WHG erforderlich. Die Erlaubnis ist rechtzeitig, mindestens 4 Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür sind dem Antrag eine kurze Baubeschreibung mit Angabe der Entnahme- und Einleitmenge, der Entnahme- und Einleitstelle, des Zeitraumes der Wasserhaltung und mit Angaben über die örtliche Lage und ein Lageplan beizufügen.

6.2 Flächen für Wald

Im überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes werden Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt. Der Gehölzbestand im in Rede stehenden Bereich besitzt die Waldeigenschaft gemäß § 2 Abs. 1 Landeswaldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt. Der Gehölzbestand weist eine Waldbestockung überwiegend aus Schwarzkiefer auf. Diese Baumart kommt natürlich vor bzw. wird forstlich angebaut und gilt als Waldbaum (Forstpflanze).

Die Stadt Dessau-Roßlau geht davon aus, dass die Festsetzung von Flächen für Wald sich mit Blick auf die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung hinsichtlich des Charakters des Landschaftsbildes vereinbar zeigt. Zudem geht die Stadt davon aus, dass sich mit der Festsetzung des Gewerbegebietes die Waldfunktionen nicht signifikant nachhaltig verschlechtern werden.

Um den Waldbestand im Plangebiet möglichst wenig zu beeinträchtigen, orientiert sich die Baugebietsfestsetzung am Waldbestand, sodass keine Inanspruchnahme von Wald erforderlich wird. Damit kann insbesondere auch den Belangen des Artenschutzes Rechnung getragen werden. Für die Übergangsbereiche zwischen der öffentlichen Straße "Am Wäldchen" und Wald an der westlichen Geltungsbereichsgrenze sowie im südlichen Bereich im Übergang zur Freifläche des ehemaligen Sportplatzes in der Siedlung "Wäldchen" sollen Waldmantelgebüsche entwickelt werden. Diese können auch offene Bereiche enthalten. Die Waldmantelgestaltung soll insgesamt landschaftsgerecht und unter Verwendung standortheimischer Arten durchgeführt werden. Die vorgenannten Maßnahmen dienen nicht einem naturschutzfachlichen Ausgleichserfordernis vorliegenden Bebauungsplanes (s. Kap. 9.1 Umweltauswirkungen/Natur und Landschaft).

6.3 Verkehrsflächen

Die bereits hergestellte Anbindung des Gewerbegebietes an die öffentliche Straße "Am Wäldchen" kann ohne signifikante Änderungen Gegenstand des Bebauungsplanes werden. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen geben entsprechend die verkehrliche Erschließungssituation wider. Sie stellen sich in ihrer Lage und Dimen-

¹⁰ WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

sionierung als geeignet dar, den zulässigen gewerblichen Nutzungskontext zu erschließen.

- öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Gewerbstandort besitzt mit der vorhandenen Grundstückszufahrt und den betrieblichen Verkehrsflächen eine leistungsfähige Verkehrsanbindung für den motorisierten Individual- und gewerblichen Verkehr an die öffentliche Straße "Am Wäldchen". Erweiterungen sind durch das beabsichtigte Nutzungskonzept nicht erforderlich.

- Fußwege/Radwege

Ein Fußweg besteht einseitig am Straßenzug "Am Wäldchen", ein separater Fahrradweg existiert nicht. Aufgrund der geringen Verkehrsbelegungen sind, auch im Ergebnis des Vollzuges des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 Änderungen der Wegesituation nicht erforderlich, um das Plangebiet direkt mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichen zu können.

- Park- und Stellplatzflächen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Mitarbeiter, Lieferanten oder Kunden erfolgt auch weiterhin auf dem Grundstück innerhalb des Baugebietes. Parkflächen im Sinne von öffentlichen Parkplätzen oder ähnliches werden im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung nicht festgesetzt. Stellplatzflächen werden im Rahmen des Vollzuges innerhalb der Baugrundstücke des Gewerbegebietes zuzuordnen sein. Demnach besteht die städtebauliche Zielsetzung des Parkens auf privaten Grundstücksflächen.

Über diese grundsätzlichen v. g. städtebaulichen Intentionen hinausgehende Festsetzungen werden aus Sicht der Stadt Dessau-Roßlau mit Blick auf die vorgeprägte bauliche Situation als nicht erforderlich gesehen. Demnach sind (nicht überdachte) Stellplätze, auch als Carport-Anlagen sowie Garagen, im gesamten Baugebiet zulässig.

Unter Bodenschutzaspekten wird ferner festgesetzt, dass offene Stellplätze mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche ausgebildet werden.

- Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Eine Änderung der Art der Erschließung des Plangebietes mit öffentlichen Verkehrsmitteln wird nicht erforderlich, sodass keine Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dafür vorzusehen sind. Die nächstgelegene Haltestelle "Rodleben Wäldchen" befindet sich ca. 500 m südlich des Plangebietes.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungssituation im Plangeltungsbereich kann grundsätzlich als gesichert betrachtet werden. Eine gesicherte Ver- und Entsorgung des festgesetzten Gewerbegebietes kann über die im angrenzenden Straßenraum befindlichen Systeme erfolgen. Das Erfordernis, von diesen ausgehend, die leitungsgebundene Infra-

struktur in das Plangebiet hineinzuführen und entsprechend zu vernetzen, ist mit Blick auf die benötigten Kapazitäten für das Vorhaben objektspezifisch zu ermitteln.

Erforderlich werdende Maßnahmen sollen rechtzeitig zur Lage und zur Dimensionierung der Leitungszonen und Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Leitungsbau durch die Erschließungsträger mit den jeweiligen Medienträgern abgestimmt werden. Bei der Bauausführung ist von den ausführenden Firmen darauf zu achten, dass Beschädigungen an vorhandenen Leitungstrassen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Fall von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Leitungstrassen möglich ist.

Grundsätzlich ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" gesichert, es wird auf die Ausführungen zur Bestandssituation unter Kapitel 4.5 Stadttechnische Erschließung verwiesen.

6.4.1 Niederschlagswasser

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser soll wie bislang auch direkt auf dem privaten Grundstück versickert werden. Sollten dennoch zukünftig Versickerungsanlagen erforderlich werden, ist zur Beurteilung der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) heranzuziehen. Dieser ist beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) abzufordern. Bei der Inanspruchnahme von Grundstücken ist für den Fall, dass Versickerungsanlagen errichtet werden sollen zu prüfen, ob der notwendige Mindestabstand zwischen Sohle der Versickerungsanlage und dem MHGW gewährleistet ist.

6.4.2 Abfallentsorgung

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau-Roßlau (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen.

Durch §§ 9, 10, 11, 12, 13 der Abfallentsorgungssatzung werden Regelungen über zugelassene Abfallbehälter, die Pflichten zu deren Vorhaltung/Bereitstellung sowie die Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege getroffen. Mit dem für die Abfallentsorgung zuständigen Eigenbetrieb Stadtpflege sind die Stellplätze der Abfallbehälter abzustimmen und ist der Vertrag über die durch die Stadt Dessau-Roßlau zu entsorgenden Abfälle abzuschließen. Verwertbare gewerbespezifische Abfälle sowie die gemäß den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung von der Entsorgung durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossenen Abfälle sind entsprechend den Regelungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG¹¹), des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und zu den Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist als gefährlicher Abfall zu bezeichnen bzw. auszuweisen.

¹¹ Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)

6.5 Altlasten/Ablagerungen

Der Stadt Dessau-Roßlau sind im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVS) gemäß § 9 BodSchAG LSA bekannt. Ergeben sich ungeachtet dessen bei Erdarbeiten Hinweise auf mit gefährlichen Stoffen belastete Stellen im Boden, organoleptisch erkennbar gegenüber dem Normzustand durch atypische Verfärbungen des Bodens, Gerüche, vergrabene Abfälle etc., die den Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)¹² begründen, ist der Bauherr verpflichtet unverzüglich die Stadt Dessau-Roßlau, untere Bodenschutzbehörde, über die getroffenen Feststellungen zu informieren. Diese entscheidet über die weitere Verfahrensweise.

6.6 Immissionsschutz

Ein wichtiger Planungsgrundsatz des Immissionsschutzrechts für die Bauleitplanung ist § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)¹³, wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, soweit wie möglich vermieden werden. Betriebe und Anlagen, die wegen ihres besonderen Störgrades der Genehmigungsbedürftigkeit gemäß § 4 BImSchG unterliegen, befinden sich im Plangebiet nicht. Innerhalb des östlich angrenzenden Betriebsgeländes der Deutschen Hydrierwerke GmbH (DHW) sind derartige Anlagen vorhanden.

So werden Schallemissionen von Betriebsgebäuden und Anlagen im Plangeltungsbereich auf die südlich angrenzenden Bereiche vorhandener Wohnnutzungen entlang der Straße "Am Wäldchen" Rücksicht zu nehmen haben. Andererseits kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsschutzproblematik in Bezug auf den Verkehrslärm keine Relevanz besitzt.

Zum Bebauungsplan der Innenentwicklung wurde eine schalltechnische Stellungnahme¹⁴, durch den Planungsträger parallel zum Planverfahren in Auftrag gegeben. Im Ergebnis dessen ist es möglich, entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zum vorsorgenden Immissionsschutz zu treffen. Resultierend kommt die schalltechnische Stellungnahme unter Beachtung der tatsächlichen bzw. plangegebenen Vorbelastungen zu einer Gliederung der gewerblichen Nutzungen im Sinne einer Lärmkontingentierung unter Anwendung der DIN 45691.

Der Bebauungsplan gibt somit über textliche Festsetzungen für das eingeschränkte Gewerbegebiet im Plangebiet Emissionskontingente (L_{EK}) für die Tag- und Nachtzeiten vor, die nicht überschritten werden dürfen. Die vorgegebenen Emissionskontingente sind in Abhängigkeit von den vorhandenen, angrenzenden Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu verstehen. Die Prüfung der für die gewerblichen Anlagen festgesetzten Emissionskontingente erfolgt im Rahmen resultierender Genehmigungsverfahren nach dem Bauordnungs- bzw. Immissionsschutzrecht.

¹² Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

¹³ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

¹⁴ BMH Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: Schaltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen Rodleben", Stadt Dessau-Roßlau, Projekt-Nr. 18157, Stand: 24.10.2018

Im Genehmigungsverfahren einer Anlage muss der Nachweis erbracht werden, dass die Emissionskontingente sicher eingehalten werden. Hierbei werden zuerst aus dem Emissionskontingent mittels einer Schallausbreitungsrechnung (geometrische Ausbreitungsdämpfung) nach DIN 45691 Gl. (3) die zulässigen Immissionskontingente (LIK in dB (A)) ermittelt. Dann werden die Beurteilungspegel für den Tag- und Nachtzeitraum (Berücksichtigung Abstand, Dämpfung, Abschirmung und Reflektionen) an den maßgeblichen Immissionsorten nach der TA-Lärm ermittelt. Die Beurteilungspegel (LR in dB (A)) werden dann mit den Immissionskontingenten (Tag/Nacht) verglichen. Läge eine Überschreitung vor, wäre das Vorhaben/die Anlage u. U. unzulässig. Es ist zu erwähnen, dass die DIN 18005 Beiblatt 1, Teil 1, die schalltechnischen Orientierungswerte bei Gewerbegebieten mit 65 dB (A)/m² und darüber definiert.

Auf Grund der Ergebnisse der schalltechnischen Stellungnahme erfolgt im Bebauungsplangebiet die Festsetzung der Emissionskontingente sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit. Die festgesetzten Emissionskontingente stellen Obergrenzen dar, die im Hinblick auf die Rahmenbedingungen der jeweiligen Vorhabensansiedlungen nicht überschritten werden dürfen.

Da sich ausschließlich südlich des Bebauungsplangebietes nähergelegene schutzbedürftige Nutzungen (in ca. 100 m Entfernung) befinden, kann im Hinblick auf die Schallabstrahlung in dieser Richtung für bestimmte Richtungssektoren die Erhöhung der Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent nicht als zulässig festgesetzt werden. Dagegen erfolgt die Festsetzung der Zulässigkeit der Erhöhung der Emissionskontingente in nördliche sowie östliche bis südöstliche Richtung. Dieser Richtungssektor wird, wie in der schalltechnischen Stellungnahme aufgezeigt, in den Bebauungsplan in Verbindung mit einer ergänzenden textlichen Festsetzung aufgenommen.

Die Schalltechnische Stellungnahme ist als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

6.7 Baugrund

Bisher wurden für den Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung keine umfassenden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Daher wird empfohlen, bei neuen Bauvorhaben Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen und im Ergebnis der Baugrundsituation die angetroffenen Verhältnisse, mit Blick auf die Standsicherheit von Gebäuden und baulichen Anlagen zu beachten.

6.8 Kampfmittel

Entsprechend der intensiven Vornutzung im Umfeld des Plangebietes sowie der Nähe zum Hafen sind Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die nächste Polizeidienststelle, die Stadtverwaltung Dessau-Roßlau und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen und der Absicht, diese grundsätzlich weiterhin zu nutzen, bestehen für das Plangebiet keine generellen Bedenken für die Durchführung von weiteren Baumaßnahmen im Rahmen des Vollzuges vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vorstehende Ausführungen einer ständigen Aktualisierung unterliegen und die Beurteilung von Flächen dadurch bei künftigen Anfragen ggf. von den bislang getroffenen Einschätzungen abweichen kann.

6.9 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist für den Löschbereich in Abhängigkeit von der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln. Lt. DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt 405, ergibt sich eine Löschwassermenge von 1.600 l/min als Grundsatz für die Zeit von 2 Stunden.

Die dauerhafte Gewährleistung des Grundsatzes an Löschwasser ist durch die Stadt Dessau-Roßlau bereit zu stellen. Das Löschwasser muss mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung ist im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nachzuweisen. Die genaue Löschwassermenge, welche sich in Abhängigkeit von der Nutzung als notwendig vorzuhalten zeigt, ist mit der Berufsfeuerwehr der Stadt Dessau-Roßlau abzustimmen.

Art und Lage der Hydranten sind ebenfalls mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen, zu kennzeichnen und nach (Wieder-)Inbetriebnahme durch die Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§ 1 Abs. 6 BauGB, §§ 3 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauO LSA¹⁵).

7. FLÄCHENBILANZ

Gesamtfläche des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen in Rodleben"	3,04 ha	100,00 %
Gewerbegebiet, eingeschränkt, GEe	0,92 ha	30,26 %
Verkehrsflächen, öffentlich	0,04 ha	1,32 %
Flächen für Wald	2,08 ha	68,42 %

8. PLANVERWIRKLICHUNG

8.1 Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechtes ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Im Übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

¹⁵ BauO LSA – Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA 2013 S. 440, 441), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 26.07.2018 (GVBl. LSA S. 187)

8.2 Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

8.3 Kosten

Sowohl das Planverfahren als auch zusätzlich erforderlich werdende Erschließungsmaßnahmen werden durch den Eigentümer und Antragssteller auf Einleitung des Planverfahrens getragen.

8.4 Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens¹⁶

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens sind die Verfahren der

- Umlegung
- der Grenzregelung oder
- der Enteignung

möglich, kommen aber vorliegend gegenwärtig nicht in Betracht.

8.5 Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zurzeit für die Stadt Dessau-Roßlau nicht erkennbar. Sobald bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

9. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 Umweltauswirkungen/Natur und Landschaft

Naturraum / Landschaftsbild

Mit der aktuellen Planung wird im Wesentlichen der Umfang der bestehenden Bebauung mit kleinräumigen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt. Die vorhandenen Waldbereiche werden nicht mit Bauflächen "überplant", womit Eingriffe in das aktuelle Landschaftsbild vermieden werden. Ebenso trifft der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 Festsetzungen zur Höhenentwicklung, mit denen eine veränderte Raumwirkung, bzw. Fernwirkung durch das Übertagen der Bäume durch Baukörper verhindert wird. Im Gegensatz zur Ursprungsplanung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 41 kommt es damit nicht zu nachteiligen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Mensch

Das hier möglicherweise von zukünftigen Immissionen - wahrscheinlich in erster Linie Schall – betroffene Wohngebiet der Siedlung "Wäldchen" befindet sich in ca. 100 m Entfernung in südlicher Richtung. Erhebliche stoffliche Immissionen, Stäube, Er-

¹⁶ Diese Maßnahmen kommen in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung nicht zu erreichen ist.

schütterungen oder sonstige Auswirkungen zukünftiger gewerblicher Nutzungen auf den Menschen sind aufgrund der Typik der Angebotsplanung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung grundsätzlich auf dieser Ebene nicht abschließend zu beurteilen, unterliegen aber immer entsprechenden Genehmigungspflichten der Fachgesetzgebung. Im hiesigen Fall besteht bereits Kenntnis über die Art der zukünftigen Nutzung, für die menschliche Gesundheit relevanten Immissionen sind am ehesten durch Lärmeinwirkungen bzgl. der in der Nähe befindlichen Wohnnutzungen zu erwarten.

Zur Beurteilung der aktuellen und der zukünftigen schalltechnischen Situation, die mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 vorbereitet wird, wurde eine gutachterliche Stellungnahme verfasst, die den Wohnhäusern an der Straße "Am Wäldchen" den Status eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zuschreibt, für das insbesondere während der Nachtstunden von 22:00 – 06:00 Uhr eine besondere Ruhebedürftigkeit und damit einhergehende Schutzansprüche bestehen.

Weiterhin war es Auflage der Stadt Dessau-Roßlau, dass mit der zukünftigen Nutzung das sog. Irrelevanz-Kriterium einzuhalten ist, d. h. es darf nicht zu einer immissionsschutzrechtlich relevanten Geräuschbelastung für die nächstgelegene Wohnbebauung kommen. Dies ist gemäß TA Lärm der Fall, "wenn der Teilschallpegel der zu beurteilenden Zusatzbelastung den für den Bereich der schutzbedürftigen Nachbarflächen maßgeblichen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet"¹⁷.

Um dies zu gewährleisten, schlägt der Schallgutachter vor, das Gewerbegebiet dahingehend einzuschränken, dass die zulässigen Emissionskontingente tags mit 64 dB(A) und nachts mit 49 dB(A) festgesetzt werden. Es wird ein entsprechender Richtungssektor definiert, abgewandt von der in der Nähe befindlichen Wohnnutzung. In diesem Richtungssektor wird das zulässige Zusatzkontingent auf 1 dB(A) beschränkt, womit keine wesentlichen zusätzlichen Lärmeinwirkungen entstehen können. Anhand dieser Auflagen ist lt. Gutachten eine gewerbliche Nutzung besonders während der Nachtzeit nur innerhalb der Betriebsgebäude möglich.

Fläche

Der vorliegende Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 setzt weniger zulässige Versiegelung als der ursprüngliche Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 fest, insgesamt rd. 0,55 ha (GRZ 0,6). Damit wird im Wesentlichen der aktuelle Bestand abgesichert, zulässig ist demnach die Bebauung/Versiegelung von weiteren rd. 700 m² Grundfläche. Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO für die im Gesetz benannten Anlagen zulässig. Dennoch werden zukünftige Flächenzugriffe und damit verbundenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und Funktionen des Naturhaushaltes sowie der Umweltschutzgüter damit weitgehend vermieden.

¹⁷ BMH Bonk-Maire-Hoppmann PartGmbH: Schaltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 226 "Gewerbstandort am Wäldchen Rodleben", Stadt Dessau-Roßlau, Projekt-Nr. 18157, Stand: 24.10.2018, S. 7

Boden- und Wasserhaushalt

In Anbetracht der nur geringfügigen Zunahme der Versiegelungsrate sind für das Plangebiet insgesamt keine Beeinträchtigungen der Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen zu erwarten.

Klima/Luft

In Anbetracht der nur geringfügigen Zunahme der Versiegelungsrate und da von der zukünftigen Nutzung nach jetzigem Kenntnisstand keine relevanten Luftverunreinigungen ausgehen werden, sind durch die Planung für das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld insgesamt keine Beeinträchtigungen der Klimafunktionen oder der Luftgüte zu erwarten. Die Klimafunktionen und die Wirksamkeit des Waldes im Hinblick auf Immissionsschutz und Lufthygiene sind nicht betroffen.

Arten und Lebensgemeinschaften/Biodiversität

Der im Plangebiet vorhandene Wald i. S. d. Waldgesetzes wird erhalten und soll durch entsprechend festgesetzte Maßnahmenflächen durch die Anlage von Waldmantelgebüsch aufgewertet werden. Waldumbaumaßnahmen im Bestand sind nach Auskunft der unteren Forstbehörde in Anbetracht des (jungen) Bestandsalters nicht sinnvoll und sollten daher vorerst unterbleiben. Die aus standortheimischen Gehölzen aufzubauenden Waldmantelgebüsche dienen der Strukturanreicherung und Biotopaufwertung, was insbesondere den Gebüschbrütern zugutekommt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde mit Stand Oktober 2018 eine artenschutzfachliche Stellungnahme bzgl. der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens verfasst. Der Standort wurde vom Gutachter in Augenschein genommen, anschließend wurde eine Potenzialanalyse und Bewertung möglicher Artenvorkommen hinsichtlich zukünftiger – durch die Planung ausgelöster – Konflikte mit den Schutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes vorgenommen. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung nicht berührt oder verletzt werden. Hinsichtlich möglicher Artenschutzrelevanz hat der Gutachter die vorhandenen Gebäude untersucht, wobei keine Nester oder Fledermausquartiere festgestellt wurden.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen mit Habitatpotenzial werden von den Bauflächenfestsetzungen nicht berührt oder beeinträchtigt, Die Gebäude innerhalb der Bauflächen bieten derzeit keine Quartiers-, Brut oder Nistmöglichkeiten; geeignete Höhlenbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die innerhalb des Waldes bestehenden Offenlandflächen mit Habitateignung für Zauneidechse und Schlingnatter werden nicht "überplant" oder durch die geplante Nutzung beeinträchtigt. Mit der Festsetzung von Pflegemaßnahmen für die vorhandenen Sandmagerrasen können diese geschützten Biotope dauerhaft erhalten werden.

Kompensationsmaßnahmen

Für den hiesigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 besteht gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 BauGB keine Ausgleichspflicht für Eingriffe i. S. d. BNatSchG. Die bei Durchführung der Waldmantelentwicklung i. S. v. Aufwertungsmaßnahmen erreichten Biotopwertpunkte können zur Kompensation von Eingriffsfolgen anderer

Vorhaben zu Verfügung gestellt und entsprechend zugeordnet werden. Die Maßnahmenflächen umfassen rd. 0,18 ha, auf denen gemäß LSA-Modell¹⁸ eine Aufwertung im Umfang von 18.000 Biotopwertpunkten geschaffen werden kann.

Fläche	Gemarkung	Flur	Flurstück	Forstfläche	Ausgangssituation				Kompensationsmaßnahme			WST BW/PW	Fläche		KP max.
					Bestand	Code	BW	PW	Bestand	Code	PW		in ha	in m ²	
1.	Rodleben	3	139 / 9	westlich (75x8 m)	Reinbestand	XY	10	3	Waldrand	WAR	20	10	0,06	600	6.000
2.	Rodleben	3	139 / 9	südlich (120x10 m)	Reinbestand	XY	10	3	Waldrand	WAR	20	10	0,12	1.200	12.000
Summe													0,18	1.800	18.000

Aufwertungspotenzial gemäß der unteren Forstbehörde Stadt Dessau 10/2018: Eingriffs- /Ausgleichsbilanz nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Rd. Erl. V. 16.11.2004, zuletzt geändert durch Rd.Erl. v. 12.03.2009), redaktionell geändert. (BW = Bestandwert, PW = Planwert, WST = Wertpunktesteigerung, KP = Kompensationspunkte)

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung hat naturschutzfachliche Bedeutung hauptsächlich durch den hohen Freiflächenanteil, der zum Großteil aus Wald besteht. Hingegen ist der Anteil der übrigen Vegetationsflächen innerhalb des Baugebietes anthropogen stark überformt, es handelt sich um Rasen und kleinflächige Zieranlagen im Umfeld der zur Wiedernutzbarmachung vorgesehenen leerstehenden baulichen Anlagen.

Relevante streng oder besonders geschützte Arten, für die die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG gelten oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen. Im "überplanten" Bereich der festgesetzten Baufläche sind keine relevanten Arten vorhanden, die im Wald befindlichen geeigneten Habitatstrukturen und Biotope werden nicht beeinträchtigt.

Resultierend bringt der Vollzug des vorliegenden Bebauungsplanes keine unverhältnismäßige Verschlechterung des aktuellen Zustandes der Umweltgüter. Der vorhandene Wald bleibt erhalten und kann durch Entwicklungsmaßnahmen für eine naturnahe Waldrandgestaltung aufgewertet werden. Die Freiflächenanteile, die gemäß der festgesetzten Bauflächen zusätzlich in Anspruch genommen werden können, haben nur ein geringes Ausmaß. Betroffen sind bereits anthropogen überprägte Flächen, die hinsichtlich ihrer Biotopausstattung keine besondere Bedeutung haben, leicht ersetzbar wären und in großem Umfang auch in der Umgebung vorzufinden sind. Schutzobjekte oder Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht vorhanden.

Mit gravierenden Funktionsverlusten im Sinne der Umwelterheblichkeit ist bedingt durch die Vorprägung und Nutzung und das geringe Ausmaß nicht zu rechnen.

Erhebliche zusätzliche Emissionen, die sich nachteilig auf gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse der nächstgelegenen Wohnnutzungen auswirken werden, sind nach gegenwärtigem Wissensstand nicht zu erwarten. Um dem vorbeugend entgegenzuwirken, Lärmeinwirkungen für die nächst gelegene Wohnbebauung betreffend, werden für die gewerbliche Nutzung maximale Immissionswerte festgesetzt, die einzuhalten sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu sichern.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² handelt,

¹⁸ Eingriffs-/Ausgleichsbilanz nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt (Rd. Erl. V. 16.11.2004, zuletzt geändert durch Rd.Erl. v. 12.03.2009)

findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung. Die Biotopwertverbesserungen, infolge der für den Waldrand vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen, können als Biotopwert-Guthaben verrechnet und für andere Vorhaben zur Verfügung gestellt/zugeordnet werden.

9.2 Wirtschaft

Die Wiedernutzbarmachung eines leerstehenden Gewerbestandortes schafft in der Stadt Dessau-Roßlau neue Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und stärkt die Funktion des bedeutsamen Gewerbestandortes im Bereich der Hydrierwerke mit dem Hafen Rodleben. Zudem wird mit Überplanung des bislang rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das gewerbliche Nutzungsspektrum erweitert, im Sinne eines zukunftsfähigen Gewerbegebietes.

9.3 Ortsbild

Nennenswerte Veränderungen im Erscheinungsbild im Bereich des Gewerbegebietes nördlich der Siedlung "Wäldchen" werden durch den Bebauungsplan nicht erwartet. Durch den vorhandenen Wald tritt das Gewerbegebiet deutlich in den Hintergrund, wie bereits in der Bestandssituation wahrnehmbar. Demnach werden nur geringfügige Änderungen des Ortsbildes zu erwarten sein, da die Einsehbarkeit des Baugrundstückes, ausgehend von öffentlichen Straßen, auch mit Vollzug des Bebauungsplanes der Innenentwicklung in den unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten unverändert stark eingeschränkt ist.

Mit der Festsetzung einer Maßnahme zur Waldmantelgestaltung, angrenzend an die Straße "Am Wäldchen" sowie nach Süden, soll eine gestufte Ansicht des Waldrandes geschaffen werden. Deren Umsetzung ist jedoch nicht zwingend aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes heraus erforderlich. Vielmehr kann diese Maßnahme im Rahmen von Kompensationserfordernissen anderer Vorhaben aufgegriffen werden.

9.4 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Mit der Wiedernutzbarmachung eines gewerblich vorgeprägten Standortes, sind keine neuen unverhältnismäßigen Belästigungen/Beeinträchtigungen der Bevölkerung zu erwarten. Der festgesetzte, von der eigentlichen Wohnbebauung durch Wald getrennte Nutzungskontext vorliegenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung in gewerblicher Hinsicht, bietet die Gewähr dafür, dass auch in der umgebenen Landschaft keine nennenswerten Beeinträchtigungen mit Blick auf die zukünftig ausgeübten Nutzungen erfolgen werden.

Mit der Option einer zeitgemäßen Fortentwicklung des Gewerbestandortes werden dessen Wiedernutzbarmachung und eine zeitgemäße Entwicklungsperspektive gesichert. Damit wird im vorliegenden städtebaulichen Kontext vermieden, dass Orte mit Leerstand und Unansehnlichkeit die Qualität der Ortslage verschlechtern, insbesondere als Ortsauftakt zur Siedlung "Wäldchen". Mit der planungsrechtlichen Neuordnung, die auf eine nutzungsseitige Aufwertung des Standortes zielt, ist der Fortbestand des Gewerbegebietes als gestärkt anzusehen.

Damit sind wahrnehmbar zusätzliche Belastungen für die Bevölkerung aus der Verwirklichung dieses Vorhabens nicht zu erwarten. Gleiches gilt für die in der Summe nicht zu erwartenden gleichstellungsrelevanten Auswirkungen.

9.5 Städtischer Haushalt

Belastungen des städtischen Haushaltes durch die vorliegende Bebauungsplanung resultieren zunächst absehbar nicht, da erforderliche Erschließungsmaßnahmen ausschließlich grundstückseigentümerbezogen zu refinanzieren sind. Die vorhandene ortsübliche Erschließung des Gebietes erfordert gegenwärtig keinen weiteren Ausbau durch die Stadt Dessau-Roßlau selbst.

II. VERFAHRENSVERMERK

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste der Stadt Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 24.10.2018

.....
Planverfasser

Anhang:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben" der Stadt Dessau-Roßlau, Bonk-Maire-Hoppmann PartG mbH, Garbsen, Nr. 18157, Stand 24.10.2018
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben B-Plan der Innenentwicklung Nr. 226 "Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben", Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau-Roßlau, Stand: 24.10.2018

Mess-Stelle gemäß § 29b BImSchG

Anlage 4.1 zur BV/435/2018/III-61

Dipl.-Ing. Thomas Hoppe
ö.b.v. Sachverständiger für Schallimmissionsschutz
Ingenieurkammer Niedersachsen

Dipl.-Phys. Michael Krause

Dipl.-Geogr. Waldemar Meyer

Dipl.-Ing. Clemens Zollmann
ö.b.v. Sachverständiger für Lärmschutz
Ingenieurkammer Niedersachsen

Dipl.-Ing. Manfred Bonk ^{bis 1995}

Dr.-Ing. Wolf Maire ^{bis 2006}

Dr. rer. nat. Gerke Hoppmann ^{bis 2013}

Rostocker Straße 22
30823 Garbsen
05137/8895-0, -95

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. W. Meyer
Durchwahl: 05137/8895-21
w.meyer@bonk-maire-hoppmann.de

24.10.2018

- 18157 -

Schalltechnische Stellungnahme

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226

„Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“

Stadt Dessau - Roßlau

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Auftraggeber	4
2. Aufgabenstellung	4
3. Örtliche Verhältnisse	4
4. Hauptgeräuschquellen	6
4.1 Gewerbelärm, „Typische Emissionskennwerte“	6
4.2 Rechenansätze.....	7
5. Berechnung der Beurteilungspegel	8
5.1 Rechenverfahren	8
5.2 Rechenergebnisse.....	9
6. Beurteilung.....	10
6.1 Grundlagen.....	10
6.2 Beurteilung Gewerbelärm	13
Liste der verwendeten Abkürzungen und Ausdrücke	16
Quellen, Richtlinien, Verordnungen	17

1. Auftraggeber

**BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR.-ING. W. SCHWERDT
HUMPERDINCK STRASSE 16
06844 Dessau - Roßlau**

2. Aufgabenstellung

Die STADT DESSAU - ROßLAU beabsichtigt im Ortsteil *Rodleben* ein Grundstück, das bisher durch einen Betrieb des Pharmagewerbes genutzt wurde und durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 4 "Neubau Pharmawerk" planungsrechtlich abgesichert ist, zu überplanen und als *Gewerbegebiet* (GE gem. BauNVOⁱ) neu auszuweisen. Nach den aktuellen Planunterlagen ist auf dem betrachteten Grundstück die Einrichtung eines Betriebes zur Entwicklung und den Musterbau von Tuning- und Rennsportteilen für PKW und Motorräder sowie Fluggeräte/Hubschrauber vorgesehen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ist zu ermitteln, ob bzw. in welchem Umfang emissionsseitige Einschränkungen für die geplanten GE-Flächen vorzusehen sind, um den Schutzanspruch im Bereich der benachbarten, vorhandenen Wohnnutzungen sicherzustellen. Die Berechnungen erfolgen unter Beachtung der Regelungen der für die **Lärmkontingentierung** maßgeblichen DIN 45691ⁱⁱ.

Dabei ist die Geräusch**vorbelastung**ⁱⁱⁱ durch vorhandene bzw. plangegebene gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft des betrachteten Geltungsbereichs zu berücksichtigen.

Die Beurteilung der Geräuschsituation erfolgt auf Grundlage der im Bauleitverfahren maßgeblichen Regelungen von Beiblatt 1 zu DIN 18005^{iv} unter Beachtung der dort genannten ORIENTIERUNGSWERTE. Zusätzlich werden im Hinblick auf die Gewerbelärmimmissionen die Regelungen der TA Lärm^v (=> IMMISSIONSRICHTWERTE) diskutiert.

Im Hinblick auf die Geräuschvorbelastung durch vorhandene bzw. plangegebene, benachbarte gewerbliche Nutzungen wird in Anlehnung an diese Rechtsverordnung bei der Kontingentierung des GE-Gebiets i.S. einer konservativen Annahme davon ausgegangen, dass die maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE im Bereich der vom Plangebiet am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Nachbarbebauung bereits ausgeschöpft werden. Nach Abstimmung mit der STADT DESSAU -ROßLAU ist für diese Wohnbebauung nachzuweisen, dass die maßgeblichen Bezugspegel durch die Zusatzbelastung des Plangebiets um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden (vgl. Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm, „Irrelevanz-Kriterium“).

3. Örtliche Verhältnisse

Die örtliche Situation ist dem Übersichtsplan der Anlage 1 zu entnehmen.

Das betrachtete Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von *Rodleben* unmittelbar östlich der Straße *Am Wäldchen*, von der auch die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt. Im Osten bzw. Südosten des Geltungsbereichs schließen sich Bauflächen an, die im Flächennutzungsplan der STADT DESSAU- ROßLAU als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind und auch größtenteils gewerblich genutzt werden.

Unmittelbar nördlich, südlich bzw. westlich der Straße *Am Wäldchen* schließen sich Wald- bzw. landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Die von den Geräuschen der geplanten Gewerbegebietsflächen am stärksten betroffenen Wohnnutzungen befinden sich in einem Abstand von rd. 100 m zur Südwestgrenze des Geltungsbereichs. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nach unserem Kenntnisstand für die Grundstücke nicht vor. Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung wird nach Abstimmung mit dem mit der Bearbeitung des Bebauungsplans beauftragten Planungsbüros (BÜRO FÜR STADTPLANUNG DR. ING. W. SCHWERDT, Dessau) vom Schutzanspruch eines *Allgemeinen Wohngebiets* (WA gem. BauNVO) ausgegangen.

Zur Beurteilung der Geräuschsituation der vorgenannten Geräuschquellen werden die in Anlage 1 dargestellten; maßgeblichen Aufpunkte (Beurteilungspunkte, Immissionsorte) untersucht.

4. Hauptgeräuschquellen

4.1 Gewerbelärm, „Typische Emissionskennwerte“

Gemäß DIN 18005 sowie nach den *Verwaltungsvorschriften zum BBauG* soll für *Gewerbegebiete* ein "typischer" *flächenbezogener Schalleistungspegel* von 65 dB(A) und für *Industriegebiete* ein entsprechender Pegelwert von 70 dB(A) berücksichtigt werden. Die Norm nennt im Abschnitt 5.2.3 diese Emissionswerte für die BEURTEILUNGSZEITEN "*tags und nachts*". *Dabei ist zu beachten, dass sich diese Kennwerte gem. Abschnitt 3 der Norm wie folgt definieren:*

Für nach der TA Lärm zu beurteilenden Anlagen sowie Sport- und Freizeitanlagen ist in der Nacht die volle Stunde ... mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend, zu dem die Anlage relevant beiträgt.

Ende des Zitats.

Diese Definition entspricht der so genannten „*ungünstigsten Nachtstunde*“ in Nr. 6.4 der TA Lärm. Sie ist zutreffend für einzelne Betriebsgrundstücke, kann jedoch – zumal bei ausgedehnten GE- bzw. GI- Gebieten - nicht pauschal auf das gesamte Gebiet übertragen werden. Im Mittel kann daher zwischen 22 und 6 Uhr (BEURTEILUNGSZEIT *nachts*) von einem ggf. deutlich niedrigeren Emissionskennwert ausgegangen werden. In diesem Zusammenhang muss auch beachtet werden, dass aus den innerhalb von *Gewerbegebieten* einzuhaltenden IMMISSIONSRICHTWERTEN¹ ein deutlicher Unterschied der am Tage und in der Nacht tatsächlich auftretenden Geräuschemissionen resultiert. Nach vorliegenden Rechenergebnissen muss andererseits davon ausgegangen werden, dass die o.g. *Flächen-Schalleistungspegel* am Tage ggf. eine Einschränkung der industriell/ gewerblichen Nutzung bedeuten können. In der nachfolgenden Tabelle ist eine Differenzierung der flächenbezogenen Emissionswerte für *Industriegebiete (GI - BauNVO)*, *eingeschränkte Industriegebiete (Gle)*, *Gewerbegebiete (GE)* und *eingeschränkte Gewerbegebiete (GEE)* angegeben. Es ist darauf hinzuweisen, dass diese Zusammenstellung lediglich eine grobe Rasterung darstellt, die der Einschätzung im Rahmen der städtebaulichen Planung im Hinblick auf künftige Entwicklungen ermöglichen soll („typisierende Betrachtung“).

¹ 65 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts → vgl. Nr. 6.1 der TA Lärm

Tabelle 1 Emissionskontingente,

die nach dem Verfahren der DIN 45691 als gebietstypisch angesehen werden können.

Ausweisung bzw. Nutzungsmöglichkeit	<i>Emissionskontingente</i> L _{EK} in dB(A)	
	6.00-22.00	22.00-6.00
GI	≅ 68	≅ 58
GI _e	63 - 68	50 - 60
GE	61 - 66	46 - 51
GE _e	55 - 61	*) - 46

*) : bei ein- oder zweischichtig arbeitenden Betrieben, deren Betriebszeit nicht in die Nachtzeit fällt, ist der in der Zeit von 22.00 - 6.00 Uhr höchstzulässige Emissionskontingente von untergeordneter Bedeutung.

Auf systematische Unterschiede zwischen den in der DIN 18005 genannten, gebietstypischen *flächenbezogenen Schalleistungspegeln* und den durch die aktuelle DIN 45691 definierten *Emissionskontingenten* wird im Abschnitt 5.1 näher eingegangen.

4.2 Rechenansätze

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgen i.S. einer konservativen Annahme, dass die maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE durch die vorhandenen bzw. plangegebenen, gewerblichen Nutzungen in allen untersuchten Aufpunkten ausgeschöpft werden.

Unter Beachtung dieser fraglichen Geräuschvorbelastung ist sicherzustellen, dass ein *relevanter Immissionsbeitrag* im Sinne von Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm durch die geplanten Gewerbegebietsflächen ausgeschlossen wird.

Ein *relevanter, messbarer Immissionsbeitrag* i.S. der TA Lärm ist nicht anzunehmen, wenn der Teilschallpegel der zu beurteilenden Zusatzbelastung den für den Bereich schutzbedürftiger Nachbarbauflächen maßgeblichen IMMISSIONSRICHTWERT um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Da nach den Ergebnissen erster Berechnungen bei Ansatz der für „uneingeschränkte GE-Gebiete“ *typischen* Emissionskennwerte eine Überschreitung der zulässigen Bezugspegel (=> Planwerte) festgestellt wurde, wurde für das betrachtete GE-Gebiet folgende, zulässigen Emissionskontingente ermittelt:

Tabelle 2 - Emissionsmodell -

	$L_{E,K}^{a)}$ in dB(A)	
	6-22 Uhr	22-6 Uhr
GE-Gebiet	64	49

a) **Emissionskontingent** (vgl. DIN 45691);
dieser Kennwert entspricht dem *flächenbezogenen Schalleistungspegel* L_w

Im Sinne der Regelungen der TA Lärm wären im konkreten Einzelfall ggf. weitere „Eigenschaften“ der von Industrie- / Gewerbebetrieben bzw. Sondergebieten ausgehenden Geräuschemissionen in die Beurteilung einzustellen; diesbezüglich sind ggf. zu beachten:

- eine mögliche **Ton-** und/oder **Impulshaltigkeit** der Geräusche (vgl. Anhang A.3.3.5 und 3.3.6 zur TA Lärm)
- **Maximalpegel** durch kurzzeitige Einzelereignisse (vgl. Ziffer 6.1 der TA Lärm)
- **tiefrequente Geräusche** (vgl. Ziffer 7.3 der TA Lärm)

Zu diesen – möglichen – Eigenschaften der Gewerbelärmemissionen können im Rahmen einer Bauleitplanung i.d.R. keine Aussagen gemacht werden, da über das tatsächliche Emissionsverhalten der maßgeblichen Geräuschquellen im „abstrakten Planfall“ (Angebotsplanung) keine Informationen vorliegen. Auf die grundsätzliche Bedeutung der o.a. Beurteilungskriterien wird im Abschnitt 6 näher eingegangen.

5. Berechnung der Beurteilungspegel

5.1 Rechenverfahren

Die Berechnung der zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen im Rahmen **städttebaulicher Planungen** erfolgt i.d.R. Frequenz-unabhängig nach dem *alternativen Verfahren* gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2^{vi}, da bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Angaben über die Frequenzspektren maßgebender Emittenten i.d.R. nicht vorliegen (*typisierende Betrachtung, abstrakter Planfall*). Ebenso bleiben entsprechend den diesbezüglichen Vorgaben der DIN 45691 im Rahmen *städttebaulicher Planungen* alle Zusatzdämpfungen unberücksichtigt, die von der Lage (Höhe) der Emittenten bzw. der Immissionsorte abhängig sind. Im Hinblick auf die angesprochene DIN 45691 ist Folgendes zu beachten:

Im Dezember 2006 wurde diese Norm veröffentlicht. Bei Anwendung dieser Norm ist ausschließlich die geometrisch bedingte Pegeländerung ($A_{div} = 10 \cdot \lg(2 \pi \cdot s^2)$)

in die Ausbreitungsrechnung einzustellen. Hierdurch bleiben Zusatzdämpfungen durch *Bodeneffekte*, *Luftabsorption* usw. unberücksichtigt. Demgemäß sind die im späteren konkreten Einzelfall (Genehmigungsverfahren auf der Grundlage der TA Lärm, Berücksichtigung der Bodendämpfung und Luftabsorption) „nutzbaren“ *flächenbezogenen Schallleistungspegel* i.d.R. höher als die im Rahmen der in der Bauleitplanung auf der Grundlage der DIN 45691 festgesetzten *Emissionskontingente*.

Für die Berechnungspunkte (Immissionsorte, Aufpunkte) wurde eine typische Aufpunkthöhe

$$h_A = 3,0 \text{ m über Geländehöhe}$$

für den EG-Bereich sowie eine übliche Stockwerkshöhe von 2,8 m berücksichtigt. Die genannten Rechenverfahren wurden im Rechenprogramm *SOUNDplan*^{vii} programmiert. Das Rechenverfahren arbeitet nach dem sogenannten "Suchstrahlverfahren", die Abschnitts-Berechnung erfolgt in 1°-Schritten. Die Berechnungen werden mit folgenden voreingestellten Rechenparametern durchgeführt:

<i>Winkelschrittweite:</i>	1°
<i>Reflexzahl:</i>	3
<i>Reflextiefe:</i>	1
<i>Seitenbeugung:</i>	ja
<i>Suchradius:</i>	1000 m.

5.2 Rechenergebnisse

5.2 Rechenergebnisse

In Tabelle 3 sind die Immissionspegel angegeben, die sich bei Ansatz der für das Gewerbegebiet zu beachtenden Emissionskontingente im „abstrakten Planfall“ (vgl. Abschnitt 4.2) ergeben.

Tabelle 3 – Immissionskontingente $L_{i,k}$ –

Aufpunkt	Bezugspegel		$L_{i,k}$	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	49	34	48,6	33,6
2	49	34	47,1	32,1

Pegel in dB(A)

Bezugspegel: Maximal zulässige Zusatzbelastung unter Berücksichtigung einer möglichen Geräuschvorbelastung durch benachbarte gewerbliche Nutzungen

Im vorliegenden Fall könnte im Hinblick auf eine optimierte Nutzung des betrachteten GE-Gebiets, insbesondere unter Beachtung des Sachverhalts, dass sich unmit-

telbar nördlich, westlich bzw. östlich keine schutzwürdigen Nutzungen mit dem Schutzanspruch von Wohn- bzw. Mischgebieten (WR-, WA-Gebiete bzw. MI-Gebiete) befinden, im Hinblick auf eine optimierte Nutzung des GE-Gebiets für den in Anlage 1, Blatt 2 dargestellten Richtungssektor (vgl. hierzu Anhang A.2 zu DIN 45691) folgendes Zusatzkontingent festgelegt werden:

Richtungssektor	Zusatzkontingent L _{EK,zus} in dB(A)
A	1

In diesem Fall ist noch sichergestellt, dass an ggf. zulässigen Wohnnutzungen im Bereich der östlich an den Geltungsbereich angrenzenden GE-Gebiete (=> „betriebsbezogenes Wohnen“) die für Gewerbegebiete maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE eingehalten werden.

6. Beurteilung

6.1 Grundlagen

Im Rahmen der vorliegenden städtebaulichen Planung sind in der Beurteilung der schalltechnischen Situation die folgenden Erlasse, Richtlinien und Normen zu beachten:

- Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"
- Gewerbelärm TA LÄRM

In Beiblatt 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" werden als **Anhaltswerte für die städtebauliche Planung** u.a. die folgenden ORIENTIERUNGSWERTE genannt:

bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten

<i>tags</i>	<i>55 dB(A)</i>
<i>nachts</i>	<i>45 bzw. 40 dB(A)</i>

Zur Beurteilung des Einflusses unterschiedlicher Geräuschquellen ist im Beiblatt 1 zur DIN 18005 folgendes ausgeführt:

Die Beurteilung der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Industrie und Gewerbe, Freizeitlärm) sollen wegen der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu verschiedenen Arten von Geräuschquellen jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten verglichen und nicht addiert werden.

■ Ende des Zitates.

Für Gewerbelärmeinflüsse sind im konkreten Einzelgenehmigungsverfahren die IMMISSIONSRICHTWERTE nach Nr. 6.1 der TA Lärm zu beachten; diese betragen u.a.:

d) *in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten*

tags 55 dB(A)

nachts 40 dB(A)

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Danach ergeben sich die folgenden zulässigen Maximalpegel:

Baugebiet	tags (6-22 Uhr)	nachts (22-6 Uhr)
WAWS	55 + 30 = 85 dB(A)	40 + 20 = 60 dB(A)

Abschnitt 2.4 der TA Lärm beschreibt die Regelungen bezüglich *Vor-, Zusatz- und Gesamtbelastung* sowie *Fremdgeräuschen*:

Vorbelastung ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die diese Technische Anleitung gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage.

Zusatzbelastung ist der Immissionsbeitrag, der an einem Immissionsort durch die zu beurteilende Anlage voraussichtlich (bei geplanten Anlagen) oder tatsächlich (bei bestehenden Anlagen) hervorgerufen wird.

Gesamtbelastung ist im Sinne dieser Technischen Anleitung ist die Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die diese Technische Anleitung gilt.

Fremdgeräusche sind alle Geräusche, die nicht von der zu beurteilenden Anlage ausgehen.

Zur Frage eines ggf. „relevanten Immissionsbeitrages“ wird im Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm u.a. ausgeführt:

Die Genehmigung für die beurteilende Anlage darf auch bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgrund der Vorbelastung aus Gründen des Lärmschutzes nicht versagt werden, wenn der von der Anlage verursachte Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6 am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Die Pegelerhöhung bleibt kleiner als 1 dB(A), wenn der Teilschallpegel der Zusatzbelastung den Immissionspegel der bestehenden Vorbelastung um mindestens 6 dB(A) unterschreitet:

$$\begin{aligned}
 L_{\text{gesamt}} &= L_{\text{Vor}} \oplus L_{\text{Zusatz}} \\
 L_{\text{Zusatz}} &= L_{\text{Vor}} - 6 \text{ dB(A)} \\
 L_{\text{gesamt}} &= L_{\text{Vor}} \oplus [L_{\text{Vor}} - 6 \text{ dB(A)}] \\
 L_{\text{gesamt}} &= L_{\text{Vor}} + 0,9 < L_{\text{Vor}} + 1 \text{ dB(A)}. \\
 \oplus &:= \text{energetische Addition gemäß:} \\
 &L_1 \oplus L_2 = 10 \cdot \text{LG} (10^{0,1 \cdot L_1} + 10^{0,1 \cdot L_2})
 \end{aligned}$$

Im Sinne dieser Überlegung kann davon ausgegangen werden, dass ein relevanter Immissionsbeitrag auch dann nicht anzunehmen ist, wenn der Teilschallpegel der zu beurteilenden Zusatzbelastung den für den Bereich schutzbedürftiger Nachbarbauflächen maßgeblichen IMMISSIONSRICHTWERT um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Neben den absoluten Skalen von RICHTWERTEN bzw. ORIENTIERUNGSWERTEN, kann auch der allgemein übliche Maßstab einer subjektiven Beurteilung von Pegelunterschieden Grundlage einer lärmtechnischen Betrachtung sein. Dabei werden üblicherweise die folgenden Begriffsdefinitionen verwendet (vgl. u.a. *Sälzer*^{viii}):

„**messbar**“ (nicht messbar“):

Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) werden als "nicht messbar" bezeichnet. Dabei wird berücksichtigt, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.

„**wesentlich**“ (nicht wesentlich):

Als "wesentliche Änderung" wird - u.a. im Sinne der Regelungen der 16. *BImSchV* - eine Änderung des Mittelungspegels um mehr als 3 dB(A)^x definiert. Diese Festlegung ist an den Sachverhalt geknüpft, dass erst von dieser Zusatzbelastung an die Mehrzahl der Betroffenen eine Änderung der Geräusch-Immissionssituation subjektiv wahrnimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Änderung des Mittelungspegels eines Verkehrsweges um 3 dB(A) wenn die Verkehrsbelastung im jeweiligen Beurteilungszeitraum - bei ansonsten unveränderten Randbedingungen - verdoppelt ($\Rightarrow + 3 \text{ dB(A)}$) bzw. halbiert ($\Rightarrow - 3 \text{ dB(A)}$) wird. Insofern kann eine Überschreitung der ORIENTIERUNGSWERTE um bis zu 3 dB(A) ggf. als „geringfügig“ angesehen werden und wäre dem gemäß abwägungsfähig.

„**Verdoppelung**“:

Änderungen des Mittelungspegels um ca. 10 dB(A) werden subjektiv als "Halbierung" bzw. "Verdoppelung" der Geräusch-Immissionsbelastung beschrieben.

6.2 Beurteilung Gewerbelärm

Da nach den Ergebnissen erster Berechnungen bei Ansatz der für „uneingeschränkte GE-Gebiete“ *typischen* Emissionskennwerte von 65 dB(A) *tags* bzw. 50 dB(A) *nachts* die o.g. Anforderungen der TA Lärm (Überschreitung der maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE durch die Zusatzbelastung des betrachteten Gewerbegebiets um mindestens 6 dB(A), „Irrelevanz-Kriterium“ gem. Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm) nicht erreicht werden, wurden für das betrachtete GE-Gebiet Emissionskontingente (zzgl. Zusatzkontingent) ermittelt. Mit den in Abschnitt 4.2, Tabelle 2 genannten Emissionsansätzen werden die für WA-Gebiet maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE im Bereich der südlich benachbarten Bauflächen um mindestens 6 dB(A) unterschritten.

Damit kann in den untersuchten Immissionsorten ein *relevanter Immissionsbeitrag* im Sinne von Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm **in Summe** durch die Beurteilungspegel des betrachteten Gewerbegebiets für den Fall ausgeschlossen werden, dass hier die für WA-Gebiete maßgeblichen ORIENTIERUNGSWERTE durch vorhandene bzw. plangegebene gewerbliche Nutzungen ausgeschöpft werden. In diesem Fall führen die Teilschallpegel der geplanten GE-Flächen zu keiner messbaren Pegelerhöhung. (Hinweis: Eine rechnerisch ermittelte Überschreitung der Planwerte um rd. 1 dB(A) ist nicht wahrnehmbar und i.d.R. messtechnisch nicht nachzuweisen. => vgl. Abschnitt 6.1.).

Mit den für das GE-Gebiet ermittelten emissionsseitigen Einschränkungen ist insbesondere in der Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) eine Nutzung im Wesentlichen nur innerhalb von Betriebsgebäuden möglich. Die Festsetzung des relativ niedrigen Pegelwertes für die BEURTEILUNGSZEIT *nachts* ist dennoch sinnvoll, da über diesen Kennwert unmittelbar Anforderungen an ggf. kontinuierlich betriebene Kühl- oder Lüftungsanlagen abgeleitet werden können.

Ein intensiver Fahrverkehr auf den Freiflächen bzw. eine vergleichbare Nutzung (Ladetätigkeiten im Freien o.ä.) ist unter Beachtung der vorgegebenen Emissionskontingente *nachts* nur durch umfangreiche aktive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass durch Abschirmungen (sinnvolle Anordnung von Betriebsgebäuden) Schallpegelminderungen erreicht werden können, die den Emissionskontingenten hinzuzurechnen sind.

Die *Emissionskontingentierung* gemäß DIN 45691 nimmt Bezug auf eine der jeweiligen Anlage zuzuordnende Grundstücksfläche. Bezüglich einer Festsetzung „immissionswirksamer“, flächenbezogener Schalleistungspegel (*IFSP*) (entspre-

chend der Nomenklatur der o.a. DIN 45691: „Emissionskontingente“) wird auf die diesbezüglich positive Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 27.01.1998 verwiesen (BVerwG 4 NB 3.97).

Entsprechend den Ausführungen der mehrfach angesprochenen DIN 45691 kann im Hinblick auf die Kontingentierung des geplanten GE-Gebiets folgender Vorschlag für eine entsprechende Festsetzung gemacht werden:

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Hrsg. Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

In dem GE-Gebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilfläche	L_{EK} in dB(A)	
	6-22 Uhr	22-6 Uhr
GE-Gebiet	64	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Auch wenn mit den Regelungen der o.a. TA Lärm bereits eine „Relevanzgrenze“ definiert wird, kann im Sinne der Ausführungen im Abschnitt 5 der DIN 45691 in die textlichen Festsetzungen ergänzend folgendes aufgenommen werden:

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet

Ein Vorschlag für die Festsetzung von *Emissionskontingenten* auf der Grundlage der DIN 45691 ist dem nachfolgenden Text zu entnehmen.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten ist festzustellen, dass die beschriebene *Emissionskontingentierung* im Wesentlichen zum Schutz der unmittelbar südlich angrenzenden Bauflächen mit dem Schutzanspruch eines *Allgemeinen Wohngebiets* erforderlich ist. Insbesondere in nördliche, westliche bzw. östliche Richtung sind unmittelbar keine schutzwürdigen Wohnnutzungen vorhanden. Für diesen Fall sieht die DIN 45691 vor, dass in einem entsprechenden *Richtungssektor Zusatzkontingente* zugelassen werden können, die im konkreten Einzelfall dem Emissionskontingent L_{EK} hinzugerechnet werden können. Der Vorschlag für eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan ist im Abschnitt A.2 der Norm wie folgt formuliert:

Liste der verwendeten Abkürzungen und Ausdrücke

dB(A): Kurzzeichen für Dezibel, dessen Wert mit der Frequenzbewertung "A" ermittelt wurde. Für die im Rahmen dieser Untersuchung behandelten Pegelbereiche ist die A-Bewertung als "gehörriichtig" anzunehmen.

Emissionspegel: Bezugspegel zur Beschreibung der Schallabstrahlung einer Geräuschquelle. Bei Verkehrswegen üblw. der Pegelwert $L_{m,E}$ in (25 m-Pegel), bei „Anlagen-geräuschen“ i.d.R. der **Schalleistungs-Beurteilungspegel** L_{wAr} .

Mittelungspegel " L_m " in dB(A): äquivalenter Mittelwert der Geräuschimmissionen; üblw. zwei Zahlenangaben, getrennt für die Beurteilungszeiten "tags" (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) und "nachts" (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr). I.d.R. unter Einbeziehung der Schallausbreitungsbedingungen; d.h. unter Beachtung von Ausbreitungsdämpfungen, Abschirmungen und Reflexionen.

Beurteilungspegel in dB(A): Mittelungspegel von Geräuschimmissionen; ggf. korrigiert um Pegelzu- oder -abschläge. Z.B. *Schienenbonus* für Schienenverkehrsgeräusche bei durchgehenden Bahnstrecken; Zuschlag für *Tonhaltigkeit*...

Immissionsgrenzwert (IGW): Grenzwert für Verkehrslärmimmissionen nach § 2 der 16. BImSchV (vgl. Abschnitt 6)

Orientierungswert (OW): Anhaltswert für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 (vgl. Abschnitt 6)

Immissionsrichtwert (IRW): Richtwert für den Einfluss von Gewerbelärm oder vergleichbaren Geräuschimmissionen (Freizeitlärm usw.); vgl. z.B. T.A.Lärm.

Ruhezeiten → vgl. *Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit* nach Nr. 6.5 der TA Lärm

Immissionshöhe (HA), ggf. "Aufpunkthöhe": Höhe des jeweiligen Immissionsortes (Berechnungspunkt, Messpunkt) über Geländehöhe in [m].

Quellhöhe (HQ), ggf. "Quellpunkthöhe": Höhe der fraglichen Geräuschquelle über Geländehöhe in [m]. Bei Straßenverkehrsgeräuschen ist richtliniengerecht $HQ = 0,5$ m über StrOb, bei Schienenverkehrsgeräuschen $HQ =$ Schienenoberkante.

Wallhöhe, Wandhöhe (H_w): Höhe einer Lärmschutzwand bzw. eines -walles in [m]. Die Höhe der Lärmschutzanlage wird üblw. auf die Gradientenhöhe des Verkehrsweges bezogen; andernfalls erfolgt ein entsprechender Hinweis.

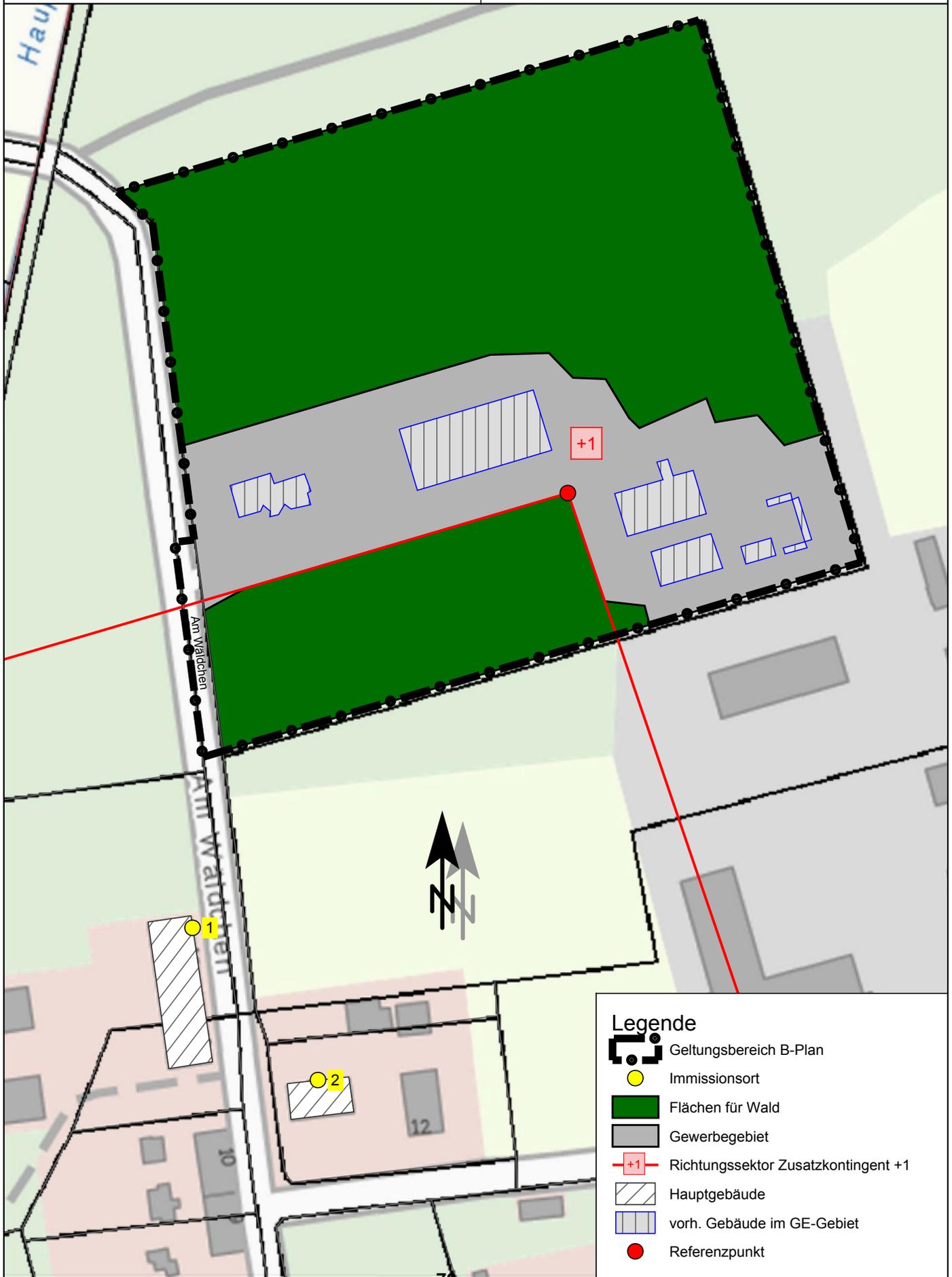
Quellen, Richtlinien, Verordnungen

-
- i Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) bekannt gemacht im Bundesgesetzblatt I S. 1763, i.d. Fassung vom 23.1.1990.
 - ii DIN 45691 „Geräuschkontingierung“, Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin
 - iii In Abschnitt 2.4 der TA Lärm ist hierzu ausgeführt:
Vorbelastung ist die Belastung eines Ortes mit Geräuschimmissionen von allen Anlagen, für die diese Technische Anleitung gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurteilenden Anlage.

Zusatzbelastung ist der Immissionsbeitrag, der an einem Immissionsort durch die zu beurteilende Anlage voraussichtlich (bei geplanten Anlagen) oder tatsächlich (bei bestehenden Anlagen) hervorgerufen wird.
Gesamtbelastung ist Sinne dieser Technischen Anleitung ist die Belastung eines Immissionsortes, die von allen Anlagen hervorgerufen wird, für die diese Technische Anleitung gilt.
Fremdgeräusche sind alle Geräusche, die nicht von der zu beurteilenden Anlage ausgehen.
 - iv DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002, Beuth Verlag GmbH, Berlin
 - v Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm); GMBI. 1998 Seite 503ff; rechtsverbindlich seit dem 1.November 1998
 - vi DIN ISO 9613-2 *Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien* Teil 2 Allgemeine Berechnungsverfahren. (10/1999) vgl. hierzu A.1.4 der TA Lärm
 - vii *Soundplan GmbH, Backnang; Programmversion 7.4*
 - viii Sälzer, Elmar: Städtebaulicher Schallschutz. 1982 Bauverlag GmbH " Wiesbaden und Berlin
 Bruckmayer, S. und Lang, J.: "Störung der Bevölkerung durch Verkehrslärm. Österreichische Ingenieur-Zeitschrift 112 (1967)
 Gösele, K. und Schupp, G.: Straßenverkehrslärm und Störung von Baugebieten. FBW-Blätter, Folge 3, 1971
 Gösele, K. und Koch, S.: Die Störfähigkeit von Geräuschen verschiedener Frequenzbandbreite. Acustica 20 (1968)
 Kastka, J. und Buchta, E.: Zur Messung und Bewertung von Verkehrslärmbelästigungsreaktionen. Ergebnisse einer Felduntersuchung, 9. ICA, Madrid, 1977
 - ix entsprechend den Regelungen der 16.BImSchV sind Mittelungspegel und Pegeländerungen auf ganze dB(A) aufzurunden; in diesem Sinne wird eine "wesentliche Änderung" bereits bei einer rechnerischen Erhöhung des Mittelungspegels um 2,1 dB(A) erreicht.

Stadt Dessau-Rosslau
 Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 226
 "Gewebestandort am Wäldchen in Rodleben"
 - Übersichtsplan -

Maßstab 1:1500

 0 5 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100
 m

Legende

- Geltungsbereich B-Plan
- Immissionsort
- Flächen für Wald
- Gewerbegebiet
- Richtungssektor Zusatzkontingent +1
- Hauptgebäude
- vorh. Gebäude im GE-Gebiet
- Referenzpunkt



Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege und Umweltbildung

LPR GmbH Dessau
Zur Großen Halle 15
06844 Dessau-Roßlau

Tel.: 0340 – 230 490-0
Fax: 0340 – 230 490-29
info@lpr-landschaftsplanung.com
www.lpr-landschaftsplanung.de

*Außenstelle Magdeburg
Am Vogelgesang 2a
39124 Magdeburg
Tel./Fax: 0391 - 2531172
magdeburg@lpr-landschaftsplanung.com*

Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben:

**B-Plan der Innenentwicklung Nr. 226 „Gewerbestandort am Wäldchen
Rodleben“**

Stadt Dessau-Roßlau, Ortsteil Rodleben

24. Oktober 2018

Thomas Premper
Wiss. Mitarbeiter LPR GmbH

Auftraggeber

Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt
Humperdinckstraße 16

06844 Dessau-Roßlau

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Aufgabenstellung	3
2.	Beschreibung des Planungsgebietes	5
3.	Einschätzung artenschutzrechtlicher Auswirkungen von Baumaßnahmen .	8
4.	Fazit	10
5.	Verwendete Literatur	11

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Lage des Standortes.....	3
Abbildung 2:	Übersicht Gebäudenutzung im Plangebiet.....	4
Abbildung 3:	Junger, dichter Schwarzkiefernforst.....	5
Abbildung 4:	Offene sandige Bereiche mit Cladonien und Silbergras	6
Abbildung 5:	Als künstliche Zierelemente angelegte Gebüsche	6
Abbildung 6:	Mit Folie ausgekleideter Fischteich	7
Abbildung 7:	Innenbereich der gut erhaltenen, teils bereits eingerichteten Lagerhalle.....	7
Abbildung 8:	Ameisennest der Roten Waldameise am Rand eines Kiefernforstes im UG	10

1. Anlass und Aufgabenstellung

Für seine Firma, die KWE Automotive GmbH, plant Herr Andreas Liensdorf eine Standortverlagerung von Zerbst nach Rodleben, um seine räumliche Entwicklungsmöglichkeit zu gewährleisten. Hierfür wurde ein Areal in Rodleben erworben (siehe Abb. 1). Auf diesem ist nach der Festsetzung des bislang rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans nur die Herstellung von pharmazeutischen Produkten zulässig. Nach über dreijährigem Leerstand plant Herr Liensdorf die Entwicklung und den Bau von Fahrzeugteilen mittels 3D-Drucktechnik. Für diese Nutzungsänderung ist es erforderlich, den bislang rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan mit einem neu aufzustellenden Bebauungsplan zu ersetzen. Eine Veränderung der überbaubaren Fläche ist nicht geplant, zunächst soll lediglich ein Umbau und Instandsetzen der bestehenden Gebäude erfolgen.

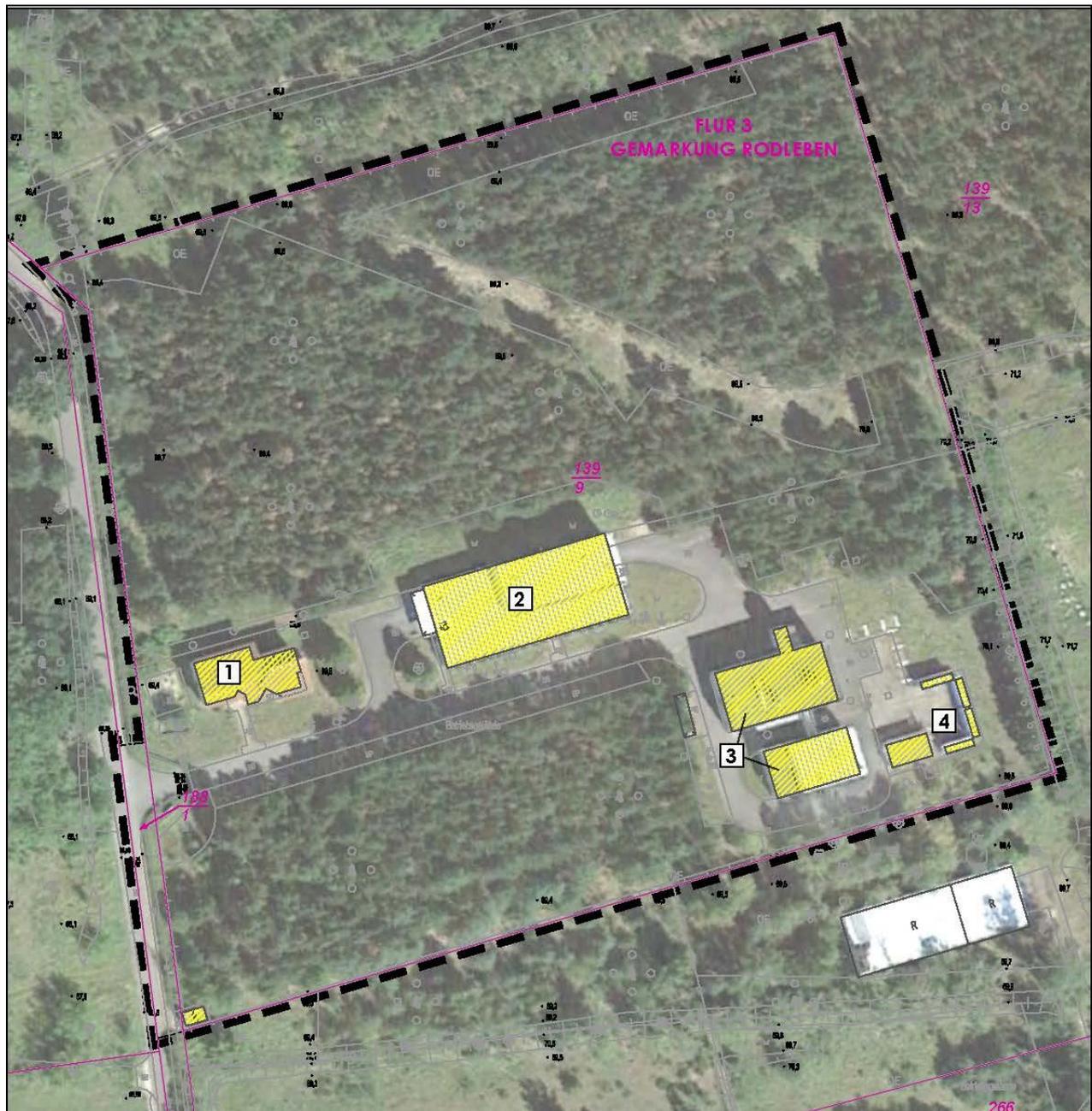
Das Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt wurde vom Investor mit den Planungsleistungen für die Gesamtplanung beauftragt. Die LPR GmbH wurde daraufhin beauftragt, mögliche Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen.

Anhand einer Potenzialeinschätzung soll gutachterlich eingeschätzt werden, ob bei einem Vorhaben Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zutreffen könnten. Es erfolgten keine umfangreichen Erfassungen der relevanten Artengruppen. Die Potenzialeinschätzung basiert auf einer einmaligen Vor-Ort-Begehung am 17.10.2018.



Abbildung 1: Lage des Standortes

(Quelle: Bilder © 2018 DigitalGlobe, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Kartendaten © 2018 GeoBasis-DE/BKG (© 2009), Google)



Übersicht zur Gebäudenutzung

- 1** Bürogebäude - Büro, Hausmeisterwohnung, Gebäudeinfrastruktur
- 2** Lagergebäude - Lager, Warenannahme/-ausgabe, Retourenbearbeitung, Warenkonfektionierung
- 3** Fertigungsgebäude - Akten- / Datenarchiv, Betriebselektrik, 3D SCAN / CAD Arbeitsplätze, Photostudio, Sozial- / Sanitäräume, Modelllager, Lagerung Messeequipment, Showroom, Werkstatt, Gebäude- und Grundstückspflege
- 4** Container - Rückbau

Abbildung 2: Übersicht Gebäudenutzung im Plangebiet
 (Quelle: Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing W. Schwerdt)

2. Beschreibung des Planungsgebietes

Zur artenschutzrechtlichen Einschätzung des Plangebietes erfolgte am 17.10.2018 eine Vor-Ort-Begehung. Das Untersuchungsgebiet wird überwiegend durch eine Forstung von Schwarzkiefern (*Pinus nigra*) dominiert (Abb. 2 und 3). Im nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich, entlang der Umzäunung und auf einer den Wald querenden Freifläche, welche aufgrund einer nicht mehr in Betrieb befindlichen Versorgungsleitung entstanden ist, haben sich Sandmagerrasen entwickelt, welche ein geschütztes Biotop darstellen. Diese werden hauptsächlich von Silbergras (*Corynephorus canescens*) geprägt, welches mit reichlich wertgebenden Flechten (Cladonien) vergesellschaftet ist (Abb. 4). Dieses geschützte Biotop (SCHUBERT 2001) profitiert von einer hohen Wildschweinaktivität im Untersuchungsbereich, da diese den Sandboden regelmäßig durchwühlen und somit ein Festlegen des Substrates verhindern sowie neue Initialstellen für die Pionierflur erzeugen.

An weiteren Standorten, insbesondere entlang der versiegelten und bebauten Bereiche des Geländes, befinden sich ruderales Grasfluren. Gebüschstrukturen sind nur wenige im Untersuchungsbereich vorhanden und meist als Zierelemente angelegt (Abb. 5). Ebenso wurde ein künstlicher Fischteich geschaffen (Abb. 6). Auf dem Gelände befinden sich vier Gebäude, darunter eine Lagerhalle (Abb. 7) sowie ein Containerkomplex, welcher zurückgebaut werden soll. Die Gebäude befinden sich in einem guten Erhaltungszustand, sollen jedoch saniert und an die neue Nutzung angepasst werden.



Abbildung 3: Junger, dichter Schwarzkiefernforst



Abbildung 4: Offene sandige Bereiche mit Cladonien und Silbergras



Abbildung 5: Als künstliche Zierelemente angelegte Gebüsche



Abbildung 6: Mit Folie ausgekleideter Fischteich



Abbildung 7: Innenbereich der gut erhaltenen, teils bereits eingerichteten Lagerhalle

3. Einschätzung artenschutzrechtlicher Auswirkungen von Baumaßnahmen

Im Vorhabensgebiet können verschiedene Tierarten vorkommen und ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Gebiet besitzen, beziehungsweise dieses als Nahrungshabitat verwenden. Im Folgenden wird dargestellt, ob das Vorhaben auf der Fläche die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 berühren könnten.

Da im Untersuchungsgebiet bestimmte Lebensraumtypen und Habitatslemente nicht vorkommen, kann für eine große Gruppe von Arten das Vorkommen und damit eine potenzielle Betroffenheit ausgeschlossen werden.

Zunächst ist davon auszugehen, dass die Artengruppen **Amphibien, Fische, Spinnentiere, Weichtiere** sowie **Farn- und Blütenpflanzen** nicht betroffen sein können. Es treten im Gebiet keine geeigneten Lebensräume und Standortbedingungen für deren Vorkommen auf. Ein potenzielles Laichgewässer für Amphibien befindet sich in Form eines Goldfischteiches im Westen des Geländes. Dieses wird von häufigen Amphibien genutzt, es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich bewertungsrelevante Arten in dem künstlichen Folienteich aufhalten bzw. reproduzieren. Aufgrund dessen ist auch eine Nutzung der umliegenden Bereiche als Sommer- oder Winterhabitat unwahrscheinlich.

Im Fokus des Artenschutzes relevante **Säugetiere** wurden nicht nachgewiesen. Es gab keine Anzeichen auf vorkommende Fledermäuse. Die Gebäude wurden von innen und außen begutachtet. Aufgrund der intakten Verkleidung der Gebäude wurden diese während des Leerstands nicht als Quartiere besetzt. In den angrenzenden Kiefernbeständen kommen keine Bäume ausreichender Stärke vor, sodass auch dort keine Habitatbäume vorhanden sind.

Eine Nutzung als Jagd- und somit Nahrungshabitat ist denkbar, insbesondere entlang der offen gehaltenen Waldschneise, da viele Fledermausarten Waldrandbereiche als Leitlinienelemente nutzen. Jedoch erfolgen keine Maßnahmen in diesen Bereichen sodass eine Beeinträchtigung auszuschließen ist und keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Erwähnenswert ist eine hohe Aktivität von Wildschweinen, welche sich jedoch durch verursachende Bodenstörungen begünstigend auf die geschützten Biotope im Untersuchungsgebiet auswirken.

Die möglichen vorkommenden **Vogelarten** werden in vier einzelne Gilden unterteilt: Gebäudebrüter, Gebüschbrüter, Wiesenbrüter und Höhlenbrüter.

Aufgrund fehlender Strukturen im Offenland ist ein Vorkommen von Wiesenbrütern auf der Vorhabensfläche auszuschließen. Auch Gebäudebrüter konnten nicht nachgewiesen werden. Die Bausubstanz der Gebäude weist keinerlei Einstiegsmöglichkeiten auf. Auch im Inneren der Gebäude wurden keine Spuren einer Besiedlung nachgewiesen, sodass die geplanten Restaurierungs- und Umbauarbeiten keine Beeinträchtigung verursachen und somit auch keinen Restriktionen unterliegen müssen.

Habitat- und Höhlenbäume kommen im aktuell schwachwüchsigen Kiefernbestand nicht vor, jedoch erfüllt er eine Funktion als Nahrungsfläche. Auch vom ornithologisch interessierten Investor wurden regelmäßige Sichtungen von Spechten, darunter der Schwarzspechts (*Dryocopus martius*) angemerkt. Im Zuge der Nutzungsänderung des Geländes erfolgt jedoch kein Eingriff und somit keine Beeinträchtigung der Nahrungshabitate.

Für die Gilde der Gebüschbrüter gibt es nur eine, im Westen befindliche Gebüschgruppe, welche die notwendige Voraussetzung für ein Bruthabitat erfüllt. Diese wurde als Zierelement vom Vorbesitzer angelegt (Abb. 4). Weitere Gebüsch im Areal sind nur sehr spärlich ausgeprägt und bieten keine ausreichende Schutzfunktion für einen Nestbau. Jedoch plant der Investor die Anlage mehrerer Naturhecken im Bereich eines Parkplatzes und entlang der Geländeumzäunung. Mit solchen Maßnahmen werden weitere Nistmöglichkeiten für diese Artengruppe angelegt.

Der Investor hat bereits einige Nisthilfen installiert und plant weitere anzubringen, u.a. für Mauersegler, Star, Sperling, Turmfalke und Eulen. Ebenso sollen Tränkstellen zur Verfügung gestellt werden.

Für planungsrelevante **Reptilien** bestehen im Untersuchungsgebiet stellenweise geeignete Habitatbedingungen. Es konnte aufgrund des Begehungszeitpunktes jedoch kein Nachweis für planungsrelevante Arten erbracht werden (MEYER & SY 2004). Es ist jedoch möglich, dass sich eine kleine Population der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) in den geeigneten Habitatstrukturen angesiedelt hat. Am Rand der Offenlandbereiche befinden sich teilweise kleinere Strukturen wie Gebüsch oder Steinhäufchen, sodass mit der Art zu rechnen ist (SCHNEEWEISS et al. 2014). Der sandige und damit grabfähige Boden kann als Eiablageplätze genutzt werden. Solche Strukturen sind auch für die Glattnatter (*Coronella austriaca*) geeignet. Aufgrund der Kleinflächigkeit und isolierten Lage ist ein Vorkommen sehr unwahrscheinlich, jedoch ohne Erfassung nicht gänzlich auszuschließen. Beide Reptilienarten werden im Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt (GROSSE et al.). Die entsprechenden Strukturen werden jedoch im Rahmen der Nutzungsänderung des Geländes nicht belangt. Eine genaue Populationserhebung ist nicht notwendig, da es zu keinerlei Beeinträchtigungen kommt. Durch die geplanten ökologischen Aufwertungen seitens des Investors, insbesondere das Anlegen von Naturhecken, werden sogar weitere Strukturen für Reptilien geschaffen.

Für die meisten relevanten **Insektenarten** bietet das Untersuchungsgebiet keine ausreichenden Habitatfunktionen. Während der Begehung konnten jedoch am Rand des nördlichen Kiefernforstes ein Nest der Roten Waldameise (*Formica rufa*) gefunden werden (Abb. 8). Dieses war bereits mit Stöckern gekennzeichnet. Der Bereich befindet sich nördlich des westlichsten Gebäudes. Eine Inanspruchnahme der Neststandorte im Zuge der geplanten Umbaumaßnahmen kann ausgeschlossen werden. Mit einem Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ist nicht zu rechnen.



Abbildung 8: Ameisennest der Roten Waldameise am Rand eines Kiefernforstes im UG

In der Vergesellschaftung mit den Silbergrasfluren wurden charakteristische **Flechten** der Gattung *Cladonia* festgestellt. Diese kommen überwiegend auf geschützten Sand-Magerrasen oder Sand-Heide-Flächen vor. Einige Vertreter dieser Gattung sind in der Roten Liste geführt (SCHOLZ et al 2004). Da das Vorkommen jedoch außerhalb des relevanten Bereiches liegt, ist eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben ausgeschlossen.

Insgesamt werden die Belange des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG nicht berührt.

4. Fazit

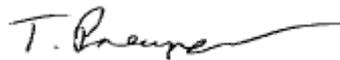
Das Vorhaben mit Sanierungs- und Umbaumaßnahmen der im Plangebiet befindlichen Gebäude im Zuge einer Nutzungsänderung verletzt **keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG**.

Eine Beeinträchtigung durch die geplanten Maßnahmen ist nicht gegeben. Durch die Umsetzung geplanter Vorhaben zur Umgestaltung des Geländes würden geschützte Arten sogar zusätzlich gefördert, insbesondere gebüschbrütende Vogelarten und Reptilien.

5. Verwendete Literatur

- GROSSE, W.-R.; SIMON, B.; SEYRING, M.; BUSCHENDORF, J.; REUSCH, J.; SCHILDHAUER, F.; WESTERMANN, A. & U. ZUPPKE (Bearb.) (2015): Die Lurche und Kriechtiere des Landes Sachsen-Anhalt unter besonderer Berücksichtigung der Arten der Anhänge der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie sowie der kennzeichnenden Arten der Fauna-Flora-Habitat-Lebensraumtypen. – Berichte des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt **4**: 640 S.
- MEYER, F.; TH. SY (2004): Kriechtiere. – In: Die Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie im Land Sachsen-Anhalt. – Naturschutz im Land Sachsen-Anhalt. – 41(2004)Sonderheft. – S. 57-61
- SCHNEEWEISS, N., BLANKE, I., KLUGE, E., HASTEDT, U. & R. BAIER (2014): Zauneidechsen im Vorhabensgebiet – was ist bei Eingriffen und Vorhaben zu tun? Rechtslage, Erfahrungen und Schlussfolgerungen aus der aktuellen Vollzugspraxis in Brandenburg. In: Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg 23 (1). S. 4-23
- SCHOLZ, R.; KISON, H.U.; STORDEUR, R (2004): Rote Liste der Flechten des Landes Sachsen-Anhalt.- Berichte des Landesamtes Umweltschutz Sachsen-Anhalt,39
- SCHUBERT, R. (2001): Prodromus der Pflanzengesellschaften Sachsen-Anhalts. In: Mitteilungen zur floristischen Kartierung in Sachsen-Anhalt – Sonderheft 2.

Dessau-Roßlau, den 24. Oktober 2018



Wiss. Mitarbeiter LPR GmbH

