



Bebauungsplan Nr. 195 A "Teilbereich südliche Altstadt - Feuerwehr" im Stadtteil Roßlau

Begründung in der Fassung vom 30. Oktober 2019

Vorentwurf

Impressum



Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt

Amt 61 – Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Anschrift Dienststelle:

Gustav-Bergt-Straße 3

06862 Dessau-Roßlau

Ihr Ansprechpartner:

Herr Ingolf Schmidt Tel.: 0340 – 204 1161

Frau Katrin Neumann Tel.: 0340 – 204 2261

Herr Enrico Tennert Tel.: 0340 – 204 2461

E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Auftragnehmer

für den Bebauungsplan und die Begründung mit Umweltbericht



StadtLandGrün –

Stadt- und Landschaftsplanung

Am Kirchtor 10

06108 Halle (Saale)

Ansprechpartner:

Frau Hildegard Ebert Tel.: 0345 – 239 772 14

Frau Anke Strehl Tel.: 0345 – 239 772 12

Telefax: 0345 – 239 772 22

E-Mail: info@slg-stadtplanung.de

in Zusammenarbeit mit

GranerIngenieure
Akustik • Bauphysik • Energiedesign



**R. PORSCHE
GEOCONSULT**

GranerIngenieure GmbH

Waldstraße 86, 04105 Leipzig

Projektbearbeitung
Herr Dr. Krumbiegel

R. Porsche Geoconsult

Kühnauer Straße 24, 06846 Dessau-Roßlau

Projektbearbeitung
Herr Ralph Porsche
Frau Nina Wucherpfennig

Dr. Thomas Hofmann

Kirchhau 50, 06842 Dessau – Roßlau

Projektbearbeitung
Herr Dr. Hofmann

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Lage, räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 1.1 | Lage im Stadtgebiet | 6 |
| 1.2 | Räumlicher Geltungsbereich | 6 |
| 2 | Planungsanlass und -Erfordernis..... | 8 |
| 3 | Ziele und Zweck der Planung..... | 8 |
| 3.1 | Nutzung und Gliederung des Plangebietes | 8 |
| 3.2 | Erschließung | 9 |
| 3.3 | Umweltbelange | 9 |
| 3.4 | Schutz sensibler Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen..... | 9 |
| 4 | Verfahren | 10 |
| 4.1 | Grundlagen | 10 |
| 4.2 | Verfahrensschritte | 10 |
| 5 | Planerische und rechtliche Grundlagen | 11 |
| 5.1 | Übergeordnete Grundlagen..... | 11 |
| 5.1.1 | Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)..... | 11 |
| 5.1.2 | Regionaler Entwicklungsplan..... | 12 |
| 5.1.3 | Flächennutzungsplan..... | 13 |
| 5.1.4 | Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)..... | 13 |
| 5.1.5 | Zentrenkonzept Dessau-Roßlau | 14 |
| 5.1.6 | Verkehrsentwicklungsplan | 14 |
| 5.1.7 | Besonderes Städtebaurecht | 15 |
| 5.1.8 | Bebauungspläne..... | 16 |
| 5.1.9 | Zulässigkeit von Bauvorhaben | 16 |
| 5.2 | Denkmalschutz | 17 |
| 6 | Beschreibung des Plangebietes und seines Umfelds | 17 |
| 6.1 | Topografie und Baugrundverhältnisse..... | 17 |
| 6.2 | vorhandene Bebauung und Nutzungen..... | 19 |
| 6.2.1 | Nutzung | 19 |
| 6.2.2 | Bebauung | 19 |
| 6.3 | Vorhandene Wohnbevölkerung..... | 20 |
| 6.4 | Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung | 20 |
| 6.5 | Soziale Infrastruktur | 20 |
| 6.6 | Verkehrsinfrastruktur..... | 21 |
| 6.6.1 | Straßen..... | 21 |
| 6.6.2 | Fußwege/Radwege | 21 |
| 6.6.3 | Ruhender Verkehr | 21 |
| 6.7 | Ver- und Entsorgungsanlagen..... | 21 |
| 6.8 | Kampfmittelbelastung..... | 22 |
| 6.9 | Umgebung | 22 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 6.10 | Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet..... | 22 |
| 7 | Planungskonzept | 23 |
| 7.1 | Städtebauliches Zielkonzept | 23 |
| 7.2 | Erschließungskonzept..... | 23 |
| 7.3 | Schallschutzkonzept | 24 |
| 8 | Begründung der wesentlichen Festsetzungen..... | 24 |
| 8.1 | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs..... | 24 |
| 8.2 | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 25 |
| 8.3 | Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl | 30 |
| 8.4 | Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen..... | 31 |
| 8.5 | Bauweise | 32 |
| 8.6 | Überbaubare Grundstücksfläche..... | 32 |
| 8.7 | Flächen für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und Versorgungsanlagen | 33 |
| 8.8 | Flächen für Stellplätze und Garagen | 33 |
| 8.9 | Straßenverkehrsfläche | 34 |
| 8.10 | Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) | 35 |
| 8.11 | Vorgezogene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bereich des Artenschutzes | 35 |
| 8.12 | Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | 35 |
| 8.13 | Maßnahmen des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) | 36 |
| 8.14 | Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen..... | 41 |
| | 8.14.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen | 41 |
| | 8.14.2 Hochwasserrisiko | 42 |
| | 8.14.3 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzung | 43 |
| 8.15 | Hinweise ohne Normcharakter | 43 |
| | 8.15.1 Denkmalschutz..... | 43 |
| | 8.15.2 Pflanzempfehlungen..... | 43 |
| | 8.15.3 Weitere Artenschutzrechtliche Maßnahmen | 43 |
| | 8.15.4 Baugrund / Boden / Kampfmittel | 43 |
| | 8.15.5 Baumschutzsatzung / Abwassersatzung..... | 44 |
| | 8.15.6 Entwässerung..... | 44 |
| 9 | Flächenbilanz | 45 |
| 10 | Wesentliche Auswirkungen der Planung..... | 45 |
| 10.1 | Natur und Landschaft..... | 45 |
| 10.2 | Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils | 47 |
| 10.3 | Ortsbild | 47 |
| 10.4 | Verkehr | 48 |
| 10.5 | Belange der Bevölkerung..... | 48 |
| 10.6 | Wirtschaft..... | 48 |
| 10.7 | Maßnahmen zur Bodenordnung..... | 49 |

| | | |
|----------------|---|-----------|
| 10.8 | Kosten / Gemeindehaushalt | 49 |
| 11 | Darstellung der Beteiligung im Planverfahren | 49 |
| TEIL II | Umweltbericht..... | 50 |
| 12 | Umweltbericht | 50 |
| | Literatur- und Quellenangabe..... | 51 |
| | Anlagen | 52 |

TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplans

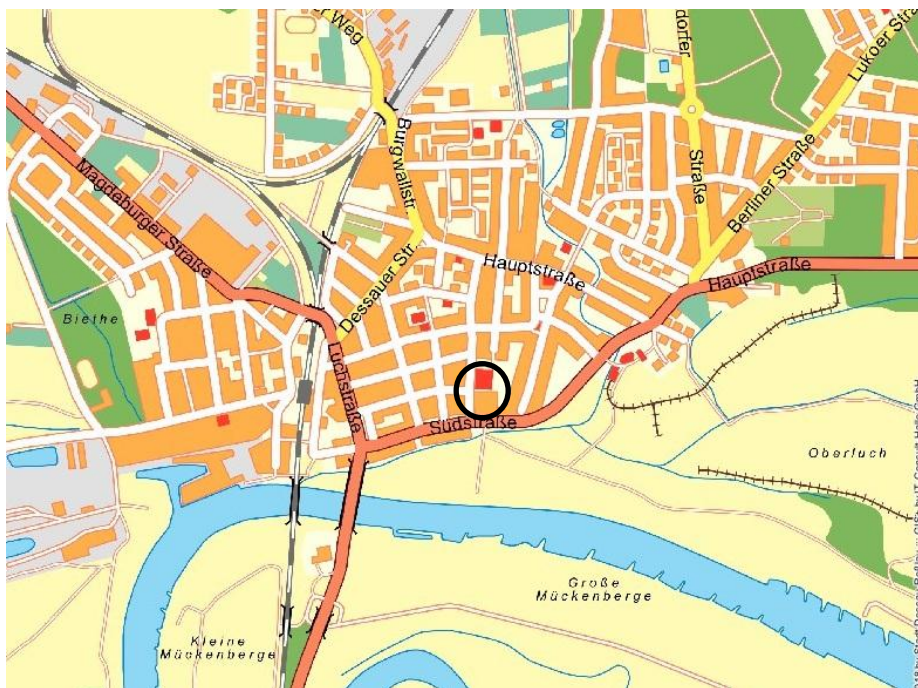
1 Lage, räumlicher Geltungsbereich

1.1 Lage im Stadtgebiet

Dessau-Roßlau (die beiden Städte schlossen sich am 1. Juli 2007 im Rahmen der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt zusammen) ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt. Zum 31. Dezember 2018 hatte die Stadt 81.809 Einwohner.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Altstadt von Roßlau im Übergang zur Rossel- bzw. Elbniederung.

Abb. 01 Übersichtskarte (ohne Maßstab) mit Lage des Plangebietes



© 2015 by Stadt Dessau-Roßlau ::: GIS+ by IT-Consult-Halle GmbH

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch die Karl-Liebknecht-Straße im Westen, das nach Süden offene Wohnquartier Karl-Liebknecht-Straße/Poetschstraße mit Anbindung der Porsestraße im Norden, die rückwärtigen Gartenbereiche der Elbstraße im Osten und die Südstraße/B187 im Süden.

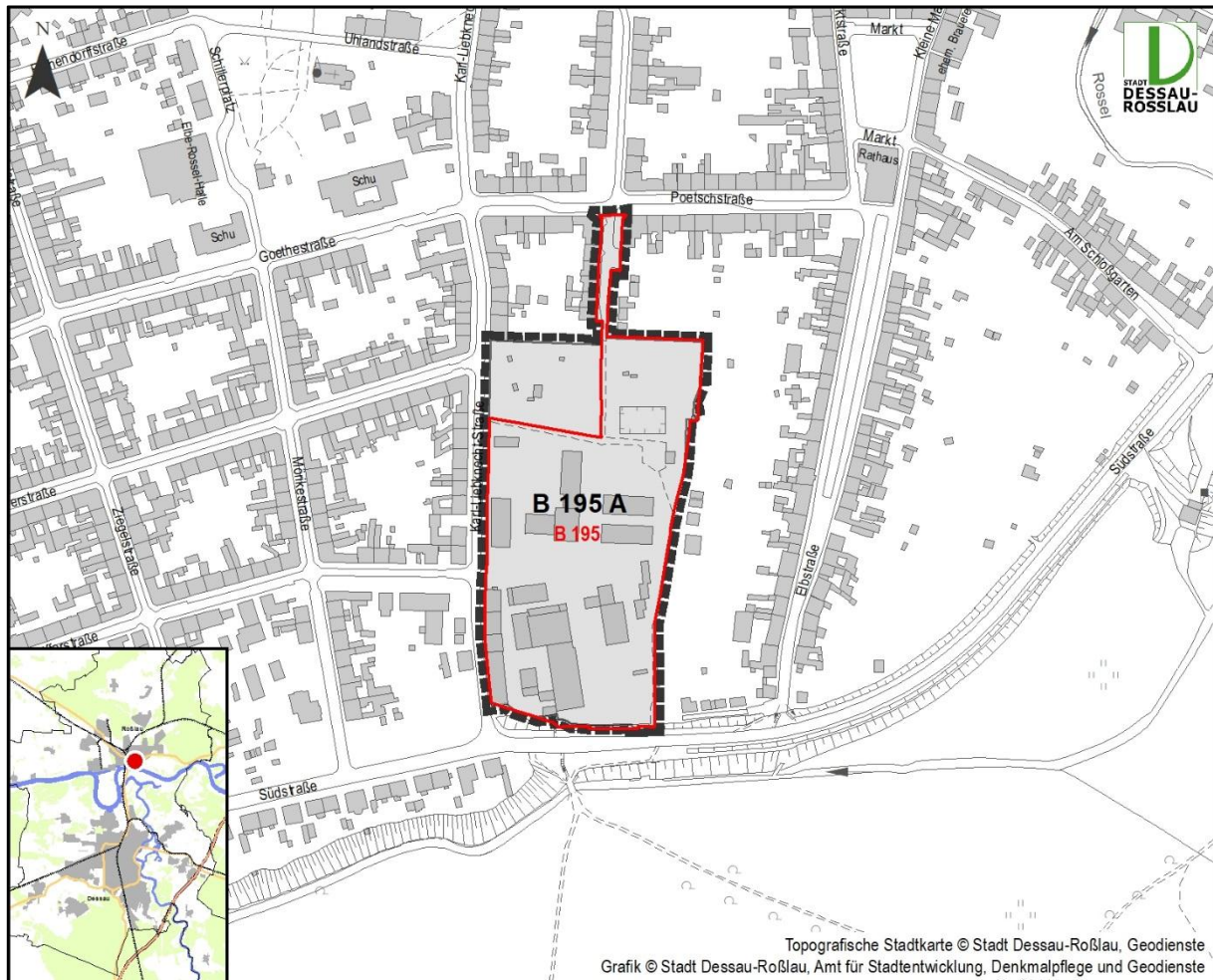
Der Geltungsbereich des vorliegenden, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 195 A (künftig auch als Änderungsplan bezeichnet) hat eine Gesamtgröße von ca. 3,17 ha. Er überlagert den derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 195 (auch Ursprungsplan) vollständig und schließt zudem noch eine an die Karl-Liebknecht-Straße angrenzend gärtnerisch genutzte Fläche (Kleingärten) bis zur vorhandenen Wohnbebauung ein. Das Plangebiet des vorliegenden Änderungsbebauungsplanes Nr. 195 A ist damit flächenmäßig ca. 3.200 m² größer als das Plangebiet des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 195.

Der Geltungsbereich des B-Plans 195 A umfasst folgende Flurstücke bzw. Flurstücksteile in der Gemarkung Roßlau:

Flur 1: Flurstücke 445 (nur teilweise), 682 und 707

Flur 20: Flurstücke 310/1, 310/2, 326, 328, 329, 330, 331/1, 331/2, 332, 333, 336/2, 336/3, 336/4, 336/5, 337/1, 337/2, 337/4, 337/5, 337/7, 337/8, 337/9, 338/1, 338/5, 339/1, 340/1, 340/10, 340/4, 340/6, 340/8, 342/1, 342/5, 440 und 462

Abb. 02: Geltungsbereich des Bebauungsplans 195 und 195 A (ohne Maßstab)



Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplans Nr. 195 A ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1.000 zu ersehen.

Die Plandarstellung erfolgt auf der Grundlage eines Auszugs aus der Amtlichen Liegenschaftskarte des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (11/2018/A18-214-2009-7) sowie der Stadtgrundkarte des Vermessungsamtes der Stadt Dessau-Roßlau mit Stand 07/2013-1/2019.

2 Planungsanlass und -Erfordernis

Für einen Teilbereich der südlichen Altstadt von Roßlau liegt seit 2005 der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 195 [Nr. 22 im Stadtteil Roßlau] „Teilbereich Südliche Altstadt - Feuerwehr“ mit örtlichen Bauvorschriften vor.

Zu diesem Zeitpunkt wurde das Plangebiet durch das Gelände der Feuerwehr sowie zu Teilen minder- bzw. ungenutzte gewerbliche Bereiche geprägt. Ziel der Aufstellung war u. a. die Ansiedlung des Stadtpflegebetriebes sowie die Schaffung öffentlicher Grünbereiche (Spiel- und Bolzplatz). Zu diesem Zweck sollte auch die verkehrliche Erschließung im betreffenden Bereich über die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen geregelt werden. Ebenso ging es um die Möglichkeit der städtebaulichen Steuerung von neuen Gewerbeansiedlungen bzw. Erweiterungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen am Standort. .

Die vorgenannten Ziele waren unter Berücksichtigung der Lage im Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ zu betrachten. In den sanierungsrechtlichen Rahmen- und Maßnahmeplänen der vergangenen Jahre waren das Plangebiet bzw. einzelne Entwicklungsmaßnahmen im Plangebiet wesentliche Bestandteile.

Die Entwicklung der letzten Jahre hat zu geänderten Rahmenbedingungen und Prioritätensetzungen im Bereich der Stadtentwicklung geführt, so dass die ursprünglichen Planungsziele zu großen Teilen nicht zum Tragen kamen.

Die Weiterentwicklung der gewerblichen Bereiche erfolgte lediglich im Rahmen des baulichen Bestandes und nicht wie erwartet durch Abriss und Neubau. Dies führte zu Konflikten insbesondere mit den im Plangebiet festgesetzten Baufeldern. Bauvorhaben mussten abgewandelt werden bzw. waren nur über eine Befreiung von den Festsetzungen zu realisieren.

Auch die öffentlichen Verkehrsflächen sind in dem im rechtskräftigen Plan festgesetzten Umfang nicht mehr erforderlich bzw. sind anzupassen. Eine abschließende Entwicklung und städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich lässt sich anhand der bisherigen Planfestsetzungen nicht mehr erreichen. Die Planinhalte sind deshalb an die aktuellen Erfordernisse anzupassen.

Dazu wird ein Änderungsverfahren für den gesamten Geltungsbereich durchgeführt und in die Planung gleichzeitig eine ergänzende Fläche zur abrundenden Bebauung einbezogen.

3 Ziele und Zweck der Planung

3.1 Nutzung und Gliederung des Plangebietes

Die Änderungsplanung dient zunächst der langfristigen Sicherung von Feuerwehr und Stadtpflegebetrieb im zentralen Bereich.

Darüber hinaus sind die zulässigen Nutzungsarten im Geltungsbereich hinsichtlich der aktuellen Erfordernisse zu prüfen. Das betrifft insbesondere das zwischen Feuerwehr und Karl-Liebknecht-Straße festgesetzte Mischgebiet.

Für die gewerblichen Flächen wird am Standort eine größere Nutzungsflexibilität angestrebt. Die schallschutztechnischen Anforderungen und Festsetzungen sind fortzuschreiben und an dieses Konzept anzupassen.

Mit einer Erweiterung des Plangebietes nach Nordwesten soll die städtebauliche Ordnung in Nachbarschaft zu den sanierten Altbaubeständen und Kleingärten im Umfeld des Plangebietes

gewährleistet werden. In diesem Zusammenhang wird auch eine Fortführung der Wohnbebauung entlang der Karl-Liebknecht-Straße angestrebt.

Die bisher festgesetzten öffentlichen und privaten Grün- und Pflanzflächen sind auf ihren möglichen dauerhaften Bestand im Zusammenhang mit der angestrebten Gesamtentwicklung im Gebiet zu prüfen.

3.2 Erschließung

Ziel der Planung ist eine Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes unter Beachtung der aktuellen Rahmenbedingungen sowie der Funktion der Stadt als Straßenbaulastträger.

Dabei ist die in der Zwischenzeit realisierte Anbindung an die Porsestraße ebenso zu berücksichtigen wie laufende Planungen zur Verbesserung der Erschließung des ansässigen Gewerbes.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches sind an den Bedarf anzupassen.

Hinsichtlich der Ver- und Entsorgung spielt die Regenwasserentsorgung eine wesentliche Rolle.

3.3 Umweltbelange

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wird eine Umweltprüfung durchgeführt. In ihr werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt und anschließend im Umweltbericht zum Entwurf dargestellt.

Auf der Grundlage bereits vorliegender Erkenntnisse sind insbesondere folgende Belange in die Umweltprüfung einzustellen:

- Eingriffsregelung
- Baugrund/Altlasten
- Hochwasserschutz
- Artenschutz
- Schallschutz

Zu den Belangen des Artenschutzes, zum Baugrund/Altlasten sowie zum Schallschutz erfolgen begleitend gutachterliche Prüfungen.

3.4 Schutz sensibler Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet ist eingebettet in schutzwürdige Wohnbebauung, die bei dem künftig flexibleren Nutzungskonzept für eine gewerbliche Nutzung zu berücksichtigen ist. Neben dem Schutz der umgebenden Bebauung ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang ein gesundes Wohnen innerhalb des Gebietes möglich ist.

Dabei ist in die Betrachtung einzustellen, dass bei Rettungseinsätzen der im Plangebiet befindlichen Feuerwehr sowie der Rettungsleitstelle der Immissionsschutz als Belang grundsätzlich zurückgestellt wird.

Zum Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten erstellt, in dessen Ergebnis immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen werden.

4 Verfahren

4.1 Grundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 195 A zugrunde gelegt werden das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Wesentliche Elemente des B-Plans sind die Zeichnerischen und Textlichen Festsetzungen sowie Hinweise ohne Normcharakter. Zum Bebauungsplan wird eine Begründung nach § 2a BauGB zu Ziel und Zweck sowie den wesentlichen Auswirkungen der Planung erarbeitet. In ihr werden die in die Planung einzustellenden Belange dokumentiert sowie die im Ergebnis getroffenen Festsetzungen im Einzelnen begründet.

Mit dem gewählten Regelverfahren nach § 8 BauGB wird nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter sowie die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. zum Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermittelt und anschließend im Umweltbericht dargestellt.

Eine Herleitung des Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan für den Stadtteil Roßlau ist möglich (vgl. Pkt. 5.1.3).

4.2 Verfahrensschritte

Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat in seiner Sitzung am 7. Dezember 2016 den Aufstellungsbeschluss zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt - Feuerwehr“ im Stadtteil Roßlau gefasst (BV/269/2016/111-61) und diesen am 28. Januar 2017 im Amtsblatt Nr. 2/2017 der Stadt Dessau-Roßlau bekannt gemacht.

Mit der Neuaufstellung soll der Bebauungsplan Nr. 195 aufgehoben werden.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt durch Auslegung des vorliegenden Vorentwurfs beim Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste im Technischen Rathaus im Ortsteil Roßlau. Ergänzend werden die Unterlagen auch auf der Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau bereitgehalten.

Parallel werden die betroffenen **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** nach § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und um Äußerung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten sowie die Abstimmung mit den **Nachbargemeinden** nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5 Planerische und rechtliche Grundlagen

5.1 Übergeordnete Grundlagen

5.1.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010)

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W).

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen und trat am 12. März 2011 in Kraft [1].

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

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

Die Zentralen Orte sind so zu entwickeln, dass sie ihre überörtlichen Versorgungsaufgaben für ihren Verflechtungsbereich erfüllen können. Zentrale Einrichtungen der Versorgungsinfrastruktur sind entsprechend der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen zu sichern. (Z 25) In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. (Z 26)

Relevant für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende Ausführungen:

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

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

„An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln (Z 55).

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

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

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

Zu beachten ist dabei, dass sich die zentrale Funktion der festgelegten Oberzentren gemäß LEP-LSA 2010, Z 36 jeweils auf den im Zusammenhang bebauten Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet der Stadt einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung beschränkt. Diese Definition bezieht sich ausschließlich auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet. Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausschließlich des großflächigen

Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in der sich ein Zentraler Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Der Zentrale Ort ist gemäß der Beikarte 2a zum LEP-LSA 2010 räumlich abgegrenzt. Es ist festzustellen, dass sich der Stadtteil Roßlau und damit auch der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195 A der Stadt Dessau-Roßlau nicht innerhalb der räumlichen Abgrenzung des Oberzentrums Dessau-Roßlau befindet.

Dessen ungeachtet handelt es sich bei dem Plangebiet um einen historisch und auch heute noch wichtigen Gewerbestandort innerhalb des Stadtteils Roßlau der Doppelstadt. Eine weitere Sicherung und Entwicklung dieses Standortpotenzials steht den Vorgaben der Landesplanung nicht entgegen.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

5.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Der Sachliche Teilplan „Daseinsvorsorge — Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27. März 2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23. Juni 2014, in Kraft getreten am 26. Juli 2014) bestätigt den Status der Stadt als Oberzentrum.

Der Sachliche Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP Wind 2018) vom 30. Mai 2018 wurde am 1. August 2018 von der obersten Landesentwicklungsbehörde genehmigt.

Die Regionale Planungsgemeinschaft hat am 14. September 2018 den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ beschlossen (Beschluss Nr. 06/2018), der unter einer Maßgabe durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 21. Dezember 2018 genehmigt wurde. Am 29. März 2019 trat die Regionalversammlung mit Beschluss Nr. 03/2019 der Maßgabe bei. Mit Bekanntmachung der Genehmigung trat der Regionale Entwicklungsplan am 27. Mai 2019 in Kraft [2].

Relevant für die Planung ist die anteilige Lage im

Vorbehaltsgebiet für Hochwasserschutz "Elbe" (G 9 Nr. 1 REP A-B-W)

Gemäß Grundsatz (G) 11 REP A-B-W soll in Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz eine dem Hochwasserrisiko angepasste Nutzung erfolgen. Bei neuer Bebauung sollen geeignete technische Maßnahmen zur Vermeidung des Eintrags wassergefährdender Stoffe im Überschwemmungsfall vorgesehen werden.

In Vorbehaltsgebieten für Hochwasserschutz soll gemäß G 12 REP A-B-W die Beeinträchtigung des Wasserrückhaltevermögens einschließlich der Versickerungsfähigkeit unterlassen werden. Gemäß Grundsatz 13 sollen keine empfindlichen Infrastrukturen (z.B. Altenheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Einrichtungen des Katastrophenschutzes, regionale Energieerzeugungs- oder Verteileinrichtungen) errichtet werden.

Der Bebauungsplan setzt sich mit dem Belang des Überschwemmungsfalls auseinanderzusetzen. Dies erfolgt durch entsprechende Ausführungen in der Begründung und den Vermerk des Risikogebietes „Hochwasser“ nach § 9 Abs. 6a BauGB auf der Planzeichnung (vgl. dazu Pkt. 8.14.2).

Darüber hinaus zu beachten ist die überregionale Straßenverbindung im Süden unmittelbar angrenzend.

5.1.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln.

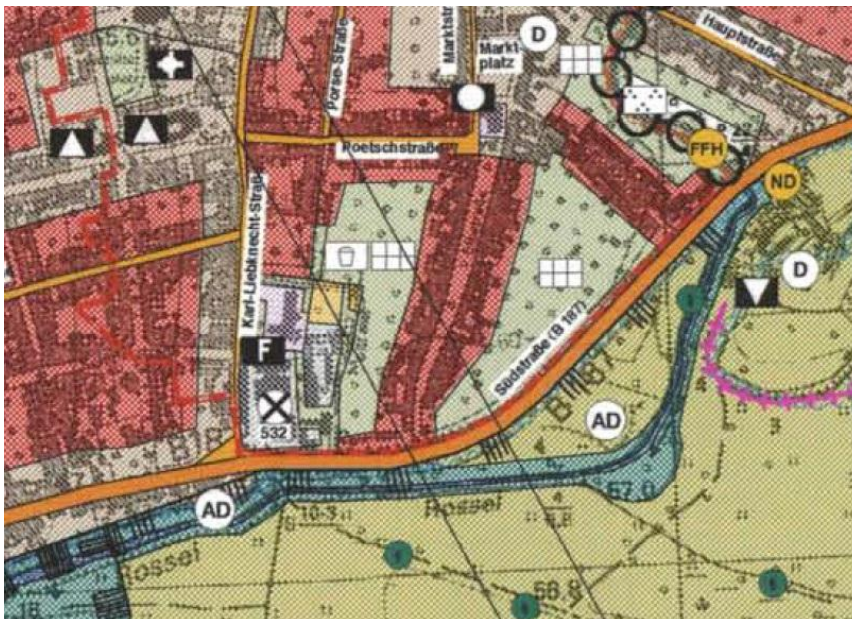
Die Städte Dessau und Roßlau bilden seit dem 01. Juli 2007 die Stadt Dessau-Roßlau. In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten verbindliche Flächennutzungspläne fort (§ 204 Abs. 2 BauGB).

Für den Stadtteil Roßlau existiert ein seit 2005 rechtswirksamer FNP [3]. Dieser FNP stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 195 A gelegenen Flächen anteilig als gewerbliche Baufläche, als Wohnbaufläche, als Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr), als Grünfläche einschließlich Spielplatz, als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen und als Altlastenfläche dar.

Ein gesamtstädtischer Flächennutzungsplan für die Doppelstadt Dessau-Roßlau als vorbereitender Bauleitplan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung.

Eine Änderung und Anpassung des FNP ist dementsprechend nicht erforderlich. Geringfügige Verschiebungen können im Rahmen der Neuaufstellung angepasst werden

Abb. 03 Auszug aus dem Flächennutzungsplan „Stadtteil Roßlau“ (unmaßstäblich)



5.1.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Seit 2013 (Beschluss des Stadtrats vom 10. Juli 2013, zuletzt geändert im September 2015) verfügt Dessau-Roßlau über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk [4], mit dem ressortübergreifend die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert werden kann.

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet des Stadtumbaus mit der Bezeichnung „Schwerpunktraum Stadtteil Roßlau“ - Gebiet Nr. 1 „Zentrum Roßlau“. Zielsetzung bzw. städtebauliche Strategie ist die Konsolidierung des Stadtteilzentrums Roßlau (Altstadtkern) durch Aufwertung und Stärkung der funktionalen Mitte sowie u. a. die nachhaltige Entwicklung oder Zwischennutzung freigelegter Flächen. Zu den Maßnahmen zählt neben einer Reduzierung der Förderkulisse die Sanierung leerstehender, für das Stadtbild wichtiger Gebäude, Gestaltung und Innutzung vorhandener Brachflächen sowie vereinzelte Gestaltungsmaßnahmen.

Der Bebauungsplan Nr. 195A „Teilbereich südliche Altstadt - Feuerwehr“ im Stadtteil Roßlau geht danach mit den Zielen des INSEK Dessau-Roßlau 2013 konform.

5.1.5 Zentrenkonzept Dessau-Roßlau

Die Stadt Dessau verfügt über ein Einzelhandelsgutachten (April 2008) für das Oberzentrum. Darauf aufbauend hat der Stadtrat im Jahre 2009 das Zentrenkonzept [5] beschlossen. Zusammen stellen sie für die Bauleitplanung ein gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept dar.

Beide Konzepte bilden eine schlüssige Basis für die Beurteilung der Erfordernisse der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet.

Der Standort hat keine zentrale- oder Nahversorgungsfunktion. Das Stadtteilzentrum Roßlau bzw. die Innenstadt von Roßlau als zentraler Versorgungsbereich umfasst den Bereich der westlichen Hauptstraße vom Anhaltiner Platz bis zur Post, den Anhaltiner Platz selbst, die Breitscheidstraße sowie die nördliche Karl-Liebknecht-Straße.

Zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes trifft der Bebauungsplan Nr. 19 5A Festsetzungen, die eine Beeinträchtigung des angrenzenden Stadtteilzentrums ausschließen.

5.1.6 Verkehrsentwicklungsplan

Für den Stadtteil Roßlau liegt ein Verkehrsentwicklungsplan mit Stand vom Mai 2005 vor [6].

Hauptverkehrsstraße ist die B 187 (Südstraße). Die Karl-Liebknecht-Straße hat die Funktion einer Hauptsammelstraße. Bezüglich der Verkehrsorganisation ist sie in der Tempo-30-Zone eingeordnet. Nördlich der Feuerwehr Geh-/Radweg.

Zur Parkplatzregelung in der Innenstadt ist der Parkplatz im Plangebiet ohne zeitliche Befristung als öffentlich nutzbar gekennzeichnet. Dieser Vorgabe wird mit der Planung entsprochen.

Die Verkehrsentwicklungspläne (VEP) von Roßlau und Dessau wurden 2005 beschlossen. Derzeit wird an der 4. Fortschreibung eines gemeinsamen VEP für die Stadt Dessau-Roßlau gearbeitet.

5.1.7 Besonderes Städtebaurecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich nach besonderem Städtebaurecht. Hierbei handelt es sich um die Lage innerhalb des im Jahr 1993 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt Roßlau“. Es umfasst mit ca. 40 ha den unmittelbaren Zentrumsbereich, der durch den historischen Stadtkern und das orthogonale Raster des angrenzenden Gründerzeitviertels geprägt wird. Für das Sanierungsgebiet liegen u.a. ein Rahmenplan aus dem Jahr 1997 [7] sowie eine Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen und des Rahmenplanes von 2001/02 vor [8].

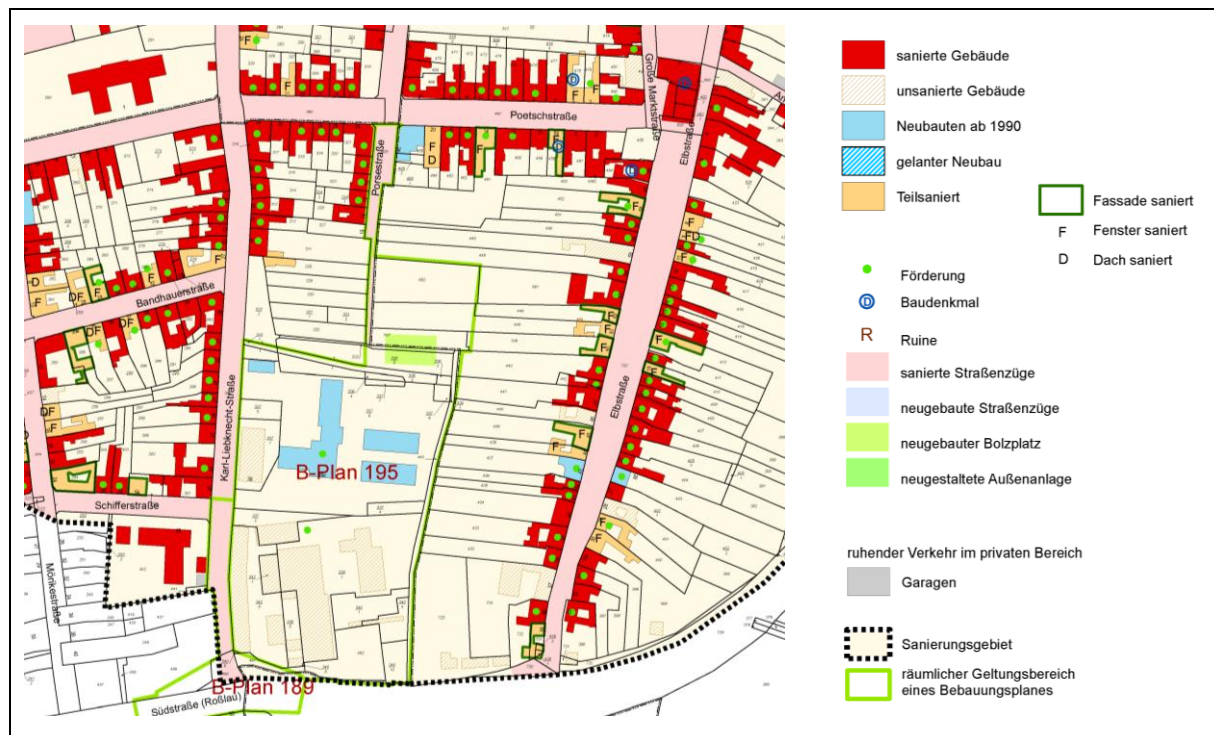
Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet wird über einen gebündelten Einsatz von Fördermitteln eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität, die Stärkung von Handel und Gewerbe sowie die gestalterische Pflege des unverwechselbaren Stadtbildes angestrebt.

In der Zwischenzeit konnten die Sanierungsziele weitgehend umgesetzt werden, z. B.

- Sanierung der Verkehrsinfrastruktur im gesamten Gebiet,
- Aufwertung stadtbildprägender Gebäude,
- Modernisierung / Instandsetzung von privaten und öffentlichen Gebäuden.

Durch Anstoß und Multiplikatoreneffekte hat sich eine positive Entwicklung eingestellt, die zu einer deutlichen Aufwertung des Sanierungsgebietes beigetragen hat.

**Abb. 04 Auszug aus dem Rahmenplan Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“
 Stand der Durchführung Januar 2019 (unmaßstäblich)**



Weiterhin liegt das Plangebiet im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet Altstadt Roßlau [9]. In seiner Sitzung am 9. Dezember 2015 hat der Stadtrat die unbefristete Weitergeltung der Gestaltungssatzung in der Fassung vom 3. August 2001 beschlossen (Beschlussvorlage BV/292/2015/VI-61).

Das Plangebiet liegt danach mit überwiegend innerhalb der Zone 2. Lediglich die Grünflächen im Nordosten sind der Zone 1 zuzurechnen. Der Geltungsbereich der jeweiligen Zonen umfasst Gebäude und bauliche Anlagen, soweit sie von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind und die Satzung im Einzelfall nichts anderes bestimmt.

Für die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan können insbesondere Regelungen zur Gestaltung der Baukörper an der Karl-Liebknecht-Straße angrenzend an die Gründerzeitbebauung abgeleitet werden.

5.1.8 Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 195 [Nr. 22 im Stadtteil Roßlau] in der Fassung vom September 2002 mit der Bezeichnung „Teilbereich Südliche Altstadt - Feuerwehr“ mit örtlichen Bauvorschriften ist mit Bekanntmachung der Satzung im Amtsblatt seit 2005 rechtskräftig. Er umfasst den überwiegenden Teil des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 195 A.

Ziel des rechtswirksamen Planes war u. a. die Ansiedlung des Stadtpflegebetriebes sowie die Schaffung öffentlicher Grünbereiche (Spiel- und Bolzplatz). Zu diesem Zweck sollten auch die Verhältnisse der verkehrlichen Erschließung im betreffenden Bereich über die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen geregelt werden. Ebenso ging es um die Möglichkeit der städtebaulichen Steuerung von neuen Gewerbeansiedlungen bzw. Erweiterungen der bestehenden gewerblichen Nutzungen am Standort.

Im Südosten grenzt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 189 [Nr. 16 im Stadtteil Roßlau] "Anbindung Karl-Liebknecht-/ Südstraße/ B 187" unmittelbar an [10].

Er bildete die planungsrechtliche Grundlage für die Wiederherstellung der Anbindung an die Südstraße sowie den grundhaften Ausbau der Karl-Liebknecht-Straße bis zur Schifferstraße in einer Fahrbahnbreite von 6 m mit beidseitigem Gehweg. Eine gesonderte Radspur war aus Platzgründen nicht zu realisieren. Festgesetzt sind im wesentlichen Straßenverkehrsflächen, Sichtdreiecke und im Einmündungsbereich auch Grünflächen. Die Planung wurde umgesetzt.

Aufgrund einer Überlagerung innerhalb des Flurstücks 461 der Flur 20 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 195 A nach dem Aufstellungsbeschluss noch einmal geändert.

Hinsichtlich der Regelungen zum Einzelhandel hat die Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 9 Abs. 2a BauGB den Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ aufgestellt [11], dessen Geltungsbereich sich auf das gesamte nach § 34 BauGB zu beurteilende Stadtgebiet erstreckt. Er dient der planungsrechtlichen Umsetzung des unter Pkt. 5.1.5 angeführten Zentrenkonzeptes der Stadt und ist am 24. Dezember 2013 in Kraft getreten. Innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen gelten die darin jeweils getroffenen Regelungen zum Einzelhandel. Von den Festsetzungen erfasst ist lediglich die ergänzend in den Änderungsbereich einbezogene Fläche.

5.1.9 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Gegenwärtig sind Vorhaben innerhalb des Plangebietes des B-Plans Nr. 195 A nach § 30 BauGB auf der Grundlage der jeweils getroffenen Festsetzungen zu beurteilen.

Nach Rechtskraft des Ursprungsbebauungsplans wurde eine Baugenehmigung für Ersatzgaragen der Feuerwehr erteilt (17. März 2003).

Die Baugenehmigung für den Neubau des Eigenbetriebes Stadtpflege ist auf den 25. September 2001 datiert, darüber hinaus liegt eine Baugenehmigung für ein Lager vom 11. April 2003 vor.

Für die Fa. Wetzel liegen Genehmigungen zur Nutzungsänderung vom 28. Mai 2010, 1. März 2011 und 5. November 2015 vor.

Der Bolzplatz wurde auf der Grundlage einer Ausführungsplanung vom 15. Mai 2002 angelegt, die auch den Fußweg in Verlängerung der Porsestraße umfasst [12].

Für die neu in den Geltungsbereich einbezogene Fläche an der Karl-Liebknecht-Straße im Nordwesten kann § 34 BauGB angewendet werden. Danach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich in die umgebende Bebauung einfügen. Hier ist aufgrund der sehr verschiedenen Strukturen im Umfeld jedoch keine klare Zuordnung gegeben.

5.2 Denkmalschutz

Im Süden des Plangebietes ist im Ursprungsbebauungsplan die ehemalige Fabrikanlage der Firma Sachsenberg als Denkmal gekennzeichnet. Nach den der unteren Denkmalschutzbehörde aktuell vorliegenden Unterlagen ist das Objekt nicht erfasst, so dass die Kennzeichnung entfallen kann.

Zu dem archäologischen Flächendenkmal Innenstadt Roßlau liegt keine aktuelle Abgrenzung vor. Ggf. liegen Randbereiche des Plangebietes innerhalb dieses Bereiches.

Die Ausführungen sind im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) zu ergänzen.

6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfelds

6.1 Topografie und Baugrundverhältnisse

Die gegenwärtig bebauten Flächen innerhalb des Plangebietes wurden aufgeschüttet, was deutlich an den Geländesprüngen im östlichen Randbereich zu erkennen ist. Die angrenzende Südstraße verläuft auf einem Damm, die Rosselau liegt bei ca. 58 m ü. NHN.

Dadurch fällt das Gelände in nord- und südöstliche Richtung hin ab.

Die Karl-Liebknecht-Straße hat im Anschluss an die Gründerzeitbebauung Haus Nr. 34 eine Geländehöhe von 62,27 m ü. NHN sowie von 63,20 m ü. NHN am südlichsten Punkt des Plangebietes.

Das Gelände im bebauten zentralen Bereich mit Feuerwehr und Stadtpflegebetrieb liegt zwischen ca. 61,90 m ü. NHN und 62,30 m ü. NHN. Das südliche Betriebsgelände fällt zunächst leicht (Betriebshof Wetzel 61,20 m ü. NHN), im Bereich der die Südstraße begleitenden Grünflächen dann stärker ab.

Der Anschluss der Gärten an die Porsestraße im Norden liegt bei 60,15 m ü. NHN, der tiefste Punkt östlich des Bolzplatzes bei 59,40 m ü. NHN. Das Gelände an der östlichen Grenze des Plangebietes mit Höhen um ca. 60,40 m ü. NHN entspricht in etwa dem Niveau der Elbstraße.

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen erstellt und der Begründung als Anlage 1 angefügt. Dem Gutachten wurde die folgende Zusammenfassung entnommen.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 195 A liegt innerhalb des Rosseltales, welches natürliche Geländehöhen von ca. 59 – 60 m NHN aufweist. Die Standortbedingungen des Niederungsgebietes (hohe Grundwasserstände und temporäre Überstauungen des Gebietes sowie holozäne Weichböden im Untergrund) bedingen grundsätzlich erhöhte Aufwendungen zur Errichtung baulicher Anlagen im Hoch- und Tiefbaubereich.

Aus den oben genannten Gründen erfolgte die Bebauung der Fläche relativ spät in der Siedlungsgeschichte Roßlaus. Zur Herstellung der Bebaubarkeit und Trockenhaltung der Hochbauten waren Geländeaufschüttungen erforderlich, welche auf den aktuell bebauten Flächen Mächtigkeiten von ca. $d = 2 - 3$ m aufweisen.

Die Aufschüttungen erfolgten mit gemischtkörnigen Böden, welche außerhalb der hochbaulichen Anlagen nur locker gelagert und damit als Gründungsboden für Neubauten nicht geeignet sind. Im Bereich der Feuerwache Roßlau befanden sich eine Porzellanfabrik sowie Verwaltungsgebäude des ehem. Rates der Stadt Roßlau, welche abgebrochen wurden. Im Untergrund ist daher grundsätzlich Schacht-, Ramm- und Bohrhindernissen in Form von Altfundamenten / Altleitungen etc. rechnen.

Die gewachsenen Böden (Sande und Geschiebemergel) sind als Gründungsboden geeignet.

Zu Georisiken wird neben der anteiligen Lage im überschwemmungsgefährdeten Gebiet angeführt, dass das Untersuchungsgebiet keiner Erdbebenzone / Untergrundklasse zugehörig ist; Risiken infolge Bergbaues, Altbergbau oder Karst / Subrosion sind nicht bekannt.

Der südliche Planungsbereich ist im Altlastenkataster der Stadt Dessau-Roßlau registriert (Altstandort der ehemaligen „SKL-Engineering GmbH“).

Baugrund:

Für den bautechnisch relevanten Tiefenbereich ergibt sich im Plangebiet eine Bodenschichtung aus Oberboden, Auffüllungen, Auelehm, Schmelzwassersanden und Geschiebemergel.

Der Oberboden, die Auffüllungen und der Auelehm sind zur Gründung von Hochbauten oder Verkehrsflächen nicht geeignet. Die gewachsenen Böden (Schmelzwassersande und Geschiebemergel) sind auf Grund ihrer mindestens mitteldichten Lagerung bzw. steifen bis halbfesten Konsistenz gut tragfähig und kaum setzungswirksam.

Oberflächen- und Grundwasser:

Der nächste Vorfluter ist der verrohrte ehemalige Hainichtgraben (Gewässer 2. Ordnung), welcher am östlichen Rand des B-Plangebietes verläuft. Die nächsten Hauptvorfluter sind die Rossel und die Elbe, welche im Nahbereich des B-Plangebietes verlaufen.

Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt ca. $t = 1 - 2$ m unter OK Gelände. Das höchste Grundwasserniveau liegt geländenah und im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ca. $h = 0,3$ m über Oberkante Gelände. (überschwemmungsgefährdetes Gebiet, HQ 200)

- *Im Sinne der RStO 12 ergeben sich „ungünstige hydrologische Verhältnisse“.*
- *Gem. DIN 4030 ist das Grundwasser der Expositionsklasse ist XA1 zuzuordnen.*
- *Für alle Aufgrabungen ist eine offene Wasserhaltung vorzuhalten und bei Bedarf zu betreiben. Für tiefere Aufgrabungen ist eine Grundwasserabsenkung erforderlich.*
- *Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass für unterkellerte Hochbauten eine Abdichtung gegen drückendes Wasser erforderlich ist.*
- *Für alle unterhalb des Bemessungswasserstandes HGW einbindenden Bauteile sind Maßnahmen zur Auftriebssicherung notwendig.*

6.2 vorhandene Bebauung und Nutzungen

6.2.1 Nutzung

Der zentrale Teil des Plangebietes wird heute durch kommunale Einrichtungen genutzt.

An der Karl-Liebknecht-Straße ist zunächst die Freiwillige Feuerwehr Roßlau ansässig, rückwärtig angrenzend der Eigenbetrieb Stadtpflege sowie als Mieter die Rettungsleitstelle.

Die baulichen Anlagen der Feuerwehr gruppieren sich um einen Vorfahrtsbereich/Übungshof, dessen südwestliche Grenze zur Karl-Liebknecht-Straße ein gegenwärtig leerstehender Verwaltungsbau bildet. Der Eigenbetrieb Stadtpflege nutzt das Gelände als Bauhof für die Fahrzeugtechnik, als Lager, Werkstatt sowie Büro und Sozialräume. Aufenthalts-, Schlaf- und Büroräume sowie eine Großgarage für die Einsatzfahrzeuge sind an den DRK Rettungsdienst vermietet. Im Nordwesten des Geländes befinden sich eine Pumpstation sowie ein unterirdisches Regenwassersammelbecken der DESWA.

Der Standort für Feuerwehr und Rettungsdienst wurde aus einsatztaktischen Gründen in zentraler Lage und mit direktem Anschluss an die Südstraße (B 187) gewählt. Der Einsatzbereich der Freiwilligen Feuerwehr bezieht sich hauptsächlich auf die Ortslage Roßlau sowie bei Schwerpunktobjekten und größeren Einsätzen auf das gesamte Stadtgebiet. Auf dem Gelände finden zudem Ausbildungen statt. Die von der Rettungs- und der Feuerwache gefahrenen Einsätze liegen anteilig auch in den Nachtstunden. Über die Benutzung des Martinshorns entscheidet der Fahrzeugführer nach eigenem Ermessen situationsabhängig und nach vorgefundener Verkehrslage.

Die zentrale Zufahrt für die gewerblichen Nutzungen erfolgt von der Karl-Liebknecht-Straße aus in Verlängerung der Schifferstraße. Der in diesem Bereich gelegene Parkplatz dient zum einen als Stellplatz für Privat-PKW der Feuerwehrleute, die durch entsprechende Markierungen freigehalten werden, sowie als öffentlicher Parkplatz.

Im südlichen, gewerblichen Teil des Plangebietes, ursprünglich Fabrikanlage der Fa. Sachsenberg, danach Musterbau und Schlosserei des Wissenschaftlich Technischen Zentrums (WTZ) Roßlau, ist gegenwärtig die Fa. Wetzel Oberflächentechnik ansässig. Sie nutzt die zentralen Werkstattgebäude. Ein Teil der Altbebauung ist vermietet, ein Teil steht leer.

6.2.2 Bebauung

Die Bebauung im Plangebiet ist inhomogen.

Die im Nordwesten unmittelbar angrenzende gründerzeitliche Wohnbebauung an der Karl-Liebknecht-Straße stellt sich weitestgehend als straßenbegleitende mehrgeschossige Blockrandbebauung mit Satteldach (Traufstellung) dar. Die Traufhöhe liegt bei 72,63 m ü. NHN (ca. 10,35 m über Gelände), die Firsthöhe bei 76,70 m ü. NHN. (*zur angrenzenden Bebauung s. weiter Pkt. 6.9*)

Nach 1990 entstanden die Gebäude der Feuerwehr sowie des Stadtpflegebetriebes. Die übrige Bebauung im Plangebiet ist älteren Datums und überwiegend unsaniert.

Das zentral gelegene und von der Straße zurückgesetzte Gebäude der Feuerwache dominiert mit zwei Vollgeschossen sowie zwei ausgebauten Dachgeschossen den Standort. Der First erreicht eine Höhe von 77,09 m ü. NHN (ca. 15 m über Gelände). Zusammen mit den westlich und nördlich angebauten Fahrzeughallen, bildet es einen winkelförmigen Komplex. Das Hauptgebäude ist mit Beton-Sichtsteinen und die Fahrzeughallen mit Profiblech verkleidet. Die Tore sind verglast.

Im Norden wird der Hof der Feuerwehr durch weitere Garagen begrenzt.

Der Stadtpflegebetreiber verfügt über zwei parallel stehende, spiegelbildlich angeordnete Gebäude mit Pultdach. Sie sind im Bereich der Garagen ein, sonst zweigeschossig.

Die Freilagerfläche ist zum Teil in Schüttgutboxen unterteilt, einzelne Bereiche sind auch überdacht.

Bei dem ehemaligen Verwaltungsgebäude Karl-Liebknecht-Straße Nr. 38 handelt es sich um einen unsanierten Flachbau mit leicht geneigtem Satteldach und größeren Fensterflächen. Das Gebäude soll wieder saniert und einer Nutzung zugeführt werden. Entsprechende Abstimmungen laufen derzeit.

Auf dem ehemaligen WTZ-Betriebsgelände (jetzt Wetzel Oberflächentechnik) befindet sich eine geschlossene überwiegend zwei- teils auch dreigeschossige Bebauung unmittelbar an der Karl-Liebknecht-Straße. Es ist auch im Übrigen dicht mit Gebäuden unterschiedlicher Art und Entstehungszeit überbaut. Die Hauptgebäude erreichen Firsthöhen von 74,40 m ü. NHN bzw. 73,78 m ü. NHN.

Ein westlich freistehendes zweigeschossiges Werkstattgebäude wurde zwischenzeitlich saniert, sowie ein zur Südstraße ausgerichtetes Wohnhaus abgerissen. Zurzeit werden weitere Gebäude südlich des Parkplatzes zurückgebaut.

Während die südlich im Plangebiet gelegene sowie nördlich angrenzende Bebauung unmittelbar auf der vorderen bzw. seitlichen Grundstücksgrenze errichtet wurde, sind die Gebäude im zentralen Bereich um ca. 3,0 m zurückgesetzt. Eine einheitliche Bauweise im Gebiet kann nicht hergeleitet werden.

Den vgl. Nutzungen sind verschiedene Nebenanlagen zugeordnet und die einzelnen Grundstücke in Ergänzung zu der teilweise bestehenden Randbebauung überwiegend eingezäunt bzw. durch Mauern begrenzt. Die DESWA verfügt zudem über unterirdische Bauwerke.

6.3 Vorhandene Wohnbevölkerung

Im Plangebiet befinden sich keine Wohngebäude. Die Feuerwache verfügt in den oberen Geschossen über vier Betriebswohnungen für Angehörige der Freiwilligen Feuerwehr.

Die gründerzeitliche Wohnbebauung grenzt jedoch westlich und nördlich entlang der Karl-Liebknecht bzw. Porsestraße unmittelbar an. Auch weiter östlich und südwestlich befinden sich Wohnhäuser.

6.4 Vorhandene Freiflächen und ihre Nutzung

Im Norden des Plangebietes befinden sich überwiegend brach gefallene Gärten sowie im Nordosten ein auf der Grundlage des Bebauungsplans neu angelegter Bolzplatz. Zum Teil sind Hecken als Einfassung angelegt. Innerhalb der Gärten befinden sich einzelne Schuppen.

Die Flächen entlang der Südstraße sind nach Rückbau der baulichen Anlagen der Sukzession überlassen und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

6.5 Soziale Infrastruktur

Im Plangebiet befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

6.6 Verkehrsinfrastruktur

6.6.1 Straßen

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Südstraße (Bundesstraße B 187) an, die weiter westlich in die B 184 (Magdeburg-Leipzig) mündet. Im Osten führt sie mit Anschluss an die Bundesautobahn A 9 (Berlin-München) Richtung Lutherstadt Wittenberg.

Die westliche Grenze wird durch die Karl-Liebknecht-Straße gebildet, die von der Südstraße abzweigend im Norden bis zur Hauptstraße führt und innerhalb des orthogonalen Straßensystems der Altstadt eine wichtige Anbindung darstellt.

Die zentrale Anbindung des Plangebietes erfolgt in Verlängerung der Schifferstraße. Sie erschließt einen öffentlichen Parkplatz sowie die südlich angrenzenden Gewerbeflächen, den Stadtpflegebetrieb mit Rettungsleitstelle und ermöglicht eine zweite Anbindung für die Feuerwehr. Die eigentliche Ein- und Ausfahrt der Feuerwehr (im Alarmierungsfall) erfolgt nördlich des Gebäudes Nr. 38 über einen Vorplatz direkt auf die Karl-Liebknecht-Straße.

Weiter nördlich befindet sich eine weitere Zufahrt zum Stadtpflegebetrieb sowie zur DESWA. Sie bildet gleichzeitig den Rettungsweg zum Bolzplatz und erschließt weiterführend Garagen in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Elbstraße.

Im Norden reicht das Plangebiet mit dem Anschluss der Porsestraße punktuell noch bis zur Poetschstraße. Die Anbindung wurde als Stichstraße ohne Wendeeinrichtung realisiert. Sie verläuft in Verlängerung als Geh-/Radweg bis zum Bolzplatz. Die im Ursprungsplan begleitend vorgesehenen Stellplätze wurden nicht umgesetzt.

Südlich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend besteht eine weitere Grundstückszufahrt für den östlichen Teil der gewerblichen Flächen, über die auch das inzwischen zurückgebaute Wohnhaus angebunden war. Sie ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 189 „Anbindung Karl-Liebknecht-Straße – Südstraße/B187“ [10].

6.6.2 Fußwege/Radwege

Zwischen Poetschstraße und Bolzplatz verläuft der bereits erwähnte separate Geh-/Radweg. Innerhalb des Plangebietes gibt es darüber hinaus keine Verkehrsartentrennung.

Die Karl-Liebknecht-Straße verfügt über gesonderte Gehwege. Im Süden unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ist die Breite durch die vorhandene Bebauung sowie den Ausbau der Einmündung eingeschränkt.

Die Südstraße wird von einem Geh-/Radweg begleitet.

6.6.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet befindet sich ein öffentlich zugänglicher Parkplatz, der anteilig auch von Mitarbeitern der Feuerwehr bzw. des Stadtpflegebetriebes genutzt wird. Er umfasst insgesamt 36 markierte und öffentlich zugängliche Stellplätze. Ein Teil der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Stellplatzanlage wird im Bestand durch den Stadtpflegebetrieb genutzt, so dass gegenwärtig ca. 30 Parkplätze nutzbar sind. Darüber hinaus sind Stellplätze auf den Grundstücken untergebracht. Im Randbereich der Karl-Liebknecht-Straße befinden sich einzelne Parkbuchten.

6.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Der Standort ist durch Leitungsnetze in der Karl-Liebknecht-Straße erschlossen, über die die verschiedenen Einrichtungen im Plangebiet angebunden sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Anlagen der Regenwasserrückhaltung sowie eine Pumpstation der DESWA von übergeordneter Bedeutung.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsträger werden die Ausführungen im Entwurf ergänzt.

6.8 Kampfmittelbelastung

Eine Kampfmittelgefährdung innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt [13].

6.9 Umgebung

Das Umfeld des Plangebietes wird durch die gründerzeitliche Wohnquartiersbebauung geprägt, die sich angrenzend entlang der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Karl-Liebknecht-Straße, der Porsestraße und der Elbstraße sowie der Schifferstraße, der Bandhauerstraße und der Poetschstraße in Ost-West-Richtung erstreckt. Die Straßen sind von zwei- bis dreigeschossiger, geschlossener Blockrandbebauung, teils mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Die Traufe ist zur Straße ausgerichtet. Der Bestand ist saniert.

Im Südwesten (Südseite Schifferstraße) sind diese Strukturen aufgebrochen. Hier befinden sich ein Physiotherapeutisches Zentrum sowie ein Dentallabor.

Auf den rückwärtigen Gartenflächen der im Osten gelegenen Wohnbebauung an der Elbstraße befinden sich Garagen, deren Zufahrt über das Plangebiet führt.

Unmittelbar südlich der Bundesstraße schließen sich die Freiflächen der Rossel- und Elbaue an.

6.10 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Der nördliche und zentrale Teil des Plangebietes befindet sich überwiegend im Eigentum der Stadt. Dabei handelt es sich um folgende Flurstücke:

Flur 1 682 und 707

Flur 20 326, 332, 333, 440, 461, 310/1, 310/2, 336/3, 336/5 337/5, 337/9,

Eine Ausnahme bilden im Bereich der Gärten das Flurstück 445 der Flur 1 sowie die Flurstücke 328, 329, 330 331/ und 331/2 der Flur 20. Sie sind in privatem Eigentum.

Die Flurstücke 336/2, 336/4, 337/7, 337/8 und 339/1 der Flur 20 sind im Eigentum der Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH. Das Flurstück 337/1 an der Karl-Liebknecht-Straße (mit Verwaltungsfachbau) ist ebenfalls in Privateigentum.

Die Flurstücke im südlichen Teil des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Wetzel Oberflächentechnik GmbH. Hier bilden die Flurstücke entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Ausnahme. Kommunales Eigentum sind die Wege-Flurstücke 440 im Westen und 461 im Süden. Letzteres erschließt das Flurstück 462 im Eigentum der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH. Das darauf befindliche Wohnhaus wurde zurückgebaut.

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes ist kein Umlegungsverfahren notwendig.

Innerhalb des Plangebietes ist auf der Grundlage des aktuellen Katasters für folgende Flurstücke der Flur 20 eine Baulast i. S. von § 82 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) eingetragen:

Baulasten zu Abstandsflächen sind wie folgt eingetragen:

- gemäß Protokoll Nr. 2980 (1992) auf einer Teilfläche des Flurstücks 336/5 zugunsten des Flurstücks 337/9 (Feuerwehr)
- gemäß Protokoll Nr. 2979 (1992) auf einer Teilfläche des Flurstücks 336/5 zugunsten des Flurstücks 337/1 (Feuerwehr)

Von der Stadtverwaltung Roßlau an private Eigentümer verpachtet wurden im Bereich der Zufahrten zu den östlich angrenzenden Garagen Teilflächen aus den Flurstücken 337/9 und 440 (ehem. 339/2) der Flur 20. Die Pachtverhältnisse wurden auf unbestimmte Zeit geschlossen.

7 Planungskonzept

7.1 Städtebauliches Zielkonzept

Da eine abschließende Entwicklung und städtebauliche Ordnung im Geltungsbereich mit den bisherigen Planfestsetzungen nicht erreicht werden kann, sind die Planinhalte in folgenden Punkten an die aktuellen Erfordernisse anzupassen bzw. zu erweitern:

- Sicherung des langfristigen Bestandes von Feuerwehr und Stadtpflegebetrieb durch Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche
- Überprüfung und Anpassung der zulässigen Nutzungsarten an die aktuellen Erfordernisse
- Vereinfachung der planungsrechtlichen Voraussetzungen im derzeit gewerblich genutzten Bereich
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung in Nachbarschaft zu den sanierten Altbaubeständen und Kleingärten im Umfeld des Plangebietes, dazu Erweiterung des Plangebietes nach Nordwesten, Möglichkeit zu Fortführung der Wohnbebauung
- Überprüfung der als Spielplatz festgesetzten öffentlichen Grünflächen, Anpassung an die Grenze des realisierten Bolzplatzes
- Anpassung der privaten Grün- und Pflanzflächen an die Gesamtentwicklung im Gebiet, Sicherung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wenn möglich im Gebiet

7.2 Erschließungskonzept

- Optimierung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes unter Beachtung der aktuellen Rahmenbedingungen sowie der Funktion der Stadt als Straßenbaulastträger
- Überprüfung der erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr innerhalb des Geltungsbereiches sowie der schalltechnischen Auswirkungen der Stellplätze
- Beibehaltung der zentralen öffentlichen Erschließung in Verlängerung der Schifferstraße
- Festsetzung einer ausreichend breiten Zufahrt mit entsprechenden Radien für die gewerbliche Nutzung

- Sicherung der öffentlich nutzbaren Stellplätze im erforderlichen Umfang, im Übrigen Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken
- darüber hinaus Festsetzung einer weiteren öffentlichen Erschließungsstraße für die Anlagen der DESWA und die Zufahrt zum Bolzplatz
- Verzicht auf einen weiteren Ausbau in Verlängerung der Porsestraße mit Zufahrt nördlich der Feuerwehr/Stadtpflegebetrieb
- privatrechtliche Regelung für Zufahrt zu Garagen, keine Festsetzung eines weiterführenden Planweges (historisches Grabenflurstück)
- Prüfung zur Erweiterung an der Einmündung in die Südstraße
- Regelungen zur Ableitung/Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken

7.3 Schallschutzkonzept

- Anpassung der schallschutztechnischen Anforderungen und Festsetzungen an das flexiblere Nutzungskonzept für die gewerblichen Flächen unter Berücksichtigung der umgebenden Wohnnutzung
- Gliederung der Gewerbegebiete mittels flächenbezogener Schalleistungspegel
- Auswirkungen der Stellplatzanlage auf angrenzende Nutzungen
- Prüfung ergänzender Wohnnutzungen im Nordwesten ohne zusätzliche Einschränkung für Feuerwehr/Stadtpflege und gewerbliche Nutzung
- Möglichkeit zur Mischnutzung mit anteiligem Wohnen innerhalb des leerstehenden Verwaltungsgebäudes

Im Rahmen des Schallschutzkonzeptes ist zu berücksichtigen, dass bei Rettungseinsätzen (für Leib und Leben) der Immissionsschutz grundsätzlich zurücksteht.

8 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

Zudem wird Bezug auf die bisherigen Festsetzungen genommen.

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs umfasst zunächst den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 195 (Ursprungsbebauungsplan) vollständig. Darüber hinaus werden für eine geordnete Entwicklung die bisher nicht überplanten Flächen bis zur gründerzeitlichen Blockrandbebauung einbezogen.

Für den neu in das Plangebiet einbezogenen Teil im Nordwesten wird eine maßvolle Fortsetzung/Erweiterung des nach Süden offenen Quartiers Karl-Liebknecht-Straße / Poetschstraße / Porsestraße angestrebt. Zur Innenverdichtung ist hier eine abrundende Bebauung wünschenswert, zumal vergleichbare Standorte an anderer Stelle im Stadtgebiet von Roßlau nicht verfügbar sind und die Planung ohne eine ergänzende Erschließung umgesetzt werden kann.

8.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Entsprechend der künftigen Zielstellungen werden die Bauflächen in mehrere Teilgebiete untergliedert, für die die folgenden Festsetzungen getroffen werden.

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Für den nordwestlichen Teil des Plangebietes, der neu in den Geltungsbereich einbezogen wurde, wird in unmittelbarer Fortführung der gründerzeitlichen Bebauung entlang der Karl-Liebknecht-Straße zeichnerisch ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (TG 1).

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. In einem WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Insbesondere im Erdgeschoss der geplanten Bebauung ist auch die Unterbringung der Nutzungen nach Punkt 2 und 3 vorstellbar.

Lediglich hinsichtlich des Einzelhandels ergeben sich gleichermaßen für alle Teilgebiete aus der gesamtstädtischen Konzeption Einschränkungen. Dazu wird auf die Ausführungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sowie die in diesem Zusammenhang getroffenen Festsetzungen TF 1.4.1 bis TF 1.4.4 verwiesen.

Weiterhin werden für die Wohnbebauung Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen (siehe Pkt. 8.15).

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO können darüber hinaus in einem WA ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltung,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

Hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird bereits im Bebauungsplan folgender Ausschluss bestimmt:

TF 1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

Die derart ausgeschlossenen Nutzungen kommen unter Berücksichtigung der Sanierungsziele in Fortsetzung der Wohnbebauung in keinem Fall in Frage. Die übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unterliegen einem Genehmigungsvorbehalt durch die Stadt.

Darüber hinaus sind für das WA im Bebauungsplan Nr. 195 A keine von den Vorgaben der BauNVO abweichenden Regelungen bzw. ergänzende Textliche Festsetzungen beabsichtigt.

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Das bereits innerhalb des Ursprungsbebauungsplans festgesetzte Mischgebiet, welches im Wesentlichen das in privatem Eigentum befindliche Flurstück 337/1 der Flur 20 umfasst, wird zeichnerisch auch im Änderungsplan als Mischgebiet festgesetzt. (TG 4). Ursprünglich wurde hier allgemein auf den Bestand entlang der Karl-Liebknecht-Straße abgestellt.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nach § 6 Abs. 2 BauNVO sind in einem Mischgebiet allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO können darüber hinaus ausnahmsweise Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Ein Ziel der Planänderung ist es, die weitere Notwendigkeit der festgesetzten Nutzungsart zu prüfen. Dabei sind insbesondere Einschränkungen für die angrenzenden städtischen bzw. gewerblichen Nutzungen zu vermeiden, die sich aus dem Schutzstatus der innerhalb des Teilgebietes dann allgemein zulässigen Wohnnutzung ergeben könnten. Sie wurden vom Schallgutachter geprüft, werden jedoch mit Ausnahme von unmittelbar an den Betriebshof der Feuerwehr angrenzende Flächen nicht als relevant eingeschätzt, da sich Einschränkungen bereits aus dem gegenüberliegenden Wohnquartier ergeben.

Grund für die wiederholte Festsetzung eines Mischgebietes (TG 4) im Vorentwurf des Änderungsplanes sind aktuelle Absichten des Eigentümers, im Bestandsgebäude ein Mutter-Kind-Haus unterzubringen. Bei dieser Nutzung handelt es sich um eine soziale Einrichtung, die gleichzeitig jedoch ein auf eine bestimmte Dauer ausgerichtetes Wohnen umfasst. Damit kann sie in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

Für die geplante Nutzung besteht innerhalb des Stadtgebietes ein dringender Bedarf. Da geeignetere Standorte kurzfristig nicht zur Verfügung gestellt werden können und die beabsichtigte Entwicklung die schallschutztechnische Konzeption nicht in Frage stellt, erfolgt eine Festsetzung des Teilgebietes auch im Änderungsplan als Mischgebiet.

Für das Mischgebiet sind aus städtebaulicher Sicht im Bebauungsplan Nr. 195 A keine von den Vorgaben der BauNVO abweichenden Regelungen erforderlich. Allerdings werden im Hinblick auf die aktuell geplante Ansiedlung eines Mutter-Kind-Hauses Vergnügungsstätten grundsätzlich ausgeschlossen. Dazu wird entsprechend der jeweiligen Rechtsgrundlage festgesetzt:

TF 1.2.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

TF 1.2.2 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung und damit unzulässig.

Bezüglich einer Einschränkung des Einzelhandels wird analog der Wohnbebauung verfahren (vgl. TF 1.1.1 bis 1.1.4). Darüber hinaus kommt ein Teil der zulässigen Nutzungen aufgrund der Größe des Teilgebietes ohnehin nicht in Frage.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Änderungsplan weiterhin als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Es werden zwei Teilgebiete, TG 5 und TG 6 festgesetzt, die sich bezüglich des Störgrads unterscheiden.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Allgemein zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Die folgende im Ursprungsplan getroffene Festsetzung „Die Nutzung wird folgendermaßen eingeschränkt: Es ist nur nicht wesentlich störendes Gewerbe zulässig.“ stellt auf den Störgrad der Gewerbebetriebe ab, ist darüber hinaus jedoch nicht eindeutig. Auch die Begründung äußert sich nicht bezüglich weiterer Nutzungen nach BauNVO. Lediglich Vergnügungsstätten als Ausnahmen werden ausgeschlossen.

Um neben einer wettbewerbsfähigen Entwicklung der ansässigen Unternehmen auch dem derzeitigen Leerstand zu begegnen und weitere Ansiedlungen vorzubereiten, werden im Änderungsplan (auch klarstellend) lediglich die städtebaulich zwingend erforderlichen Einschränkungen zu den zulässigen Emissionen der Betriebe sowie zum Einzelhandel getroffen.

Das Plangebiet liegt in einem historisch gewachsenen Areal, in dem in direkter Nachbarschaft überwiegend Wohnnutzungen anzutreffen sind. Hier gibt es nach der Rechtsprechung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider Seiten belastet ist.

Die folgende Festsetzung zur Einschränkung der Schallemissionen dient dazu, eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die berechtigten Schutzansprüche der störepfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes zu gewährleisten. Sie führt die allgemeine Festsetzung, wonach nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, auf gutachterlicher Basis fort. Gleichzeitig wird der Störgrad der Nutzungen auf diesem Wege gestaffelt (TG 5 und 6).

TF 1.3.1 *In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die Emissionskontingente L_{EK} sowie der Zusatzkontingente L_{EKZUS} nach DIN 45691 nicht überschreitet, die in der für das Teilgebiet jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben sind, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.*

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,j}$ um folgende Zusatzkontingente:

| Richtungssektor | Koordinaten * | Öffnungswinkel ** | L_{EKZUS} tags | L_{EKZUS} nachts |
|-----------------|--------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| A | 51.885651° 12.246702° | 0° - 90° | 3 dB(A) | 3 dB(A) |
| B | 51.883912° 12.246549° | 180°-260° | 3 dB(A) | 3 dB(A) |

* Rechtswert/Hochwert, Lagestatus WGS 84

** 0° entspricht der Nordrichtung

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionspunkte j die Größe $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist. Die Flächenquellen der Teilflächen (mit den flächenbezogenen Schalleistungspiegeln $L_{EK,i}$) sind im Rechenmodell in einer Höhe von 2 m anzuordnen.

Grundlage für die Festsetzung bildet das zum Bebauungsplan erstellte Lärmschutztechnische Gutachten, welches als Anlage 2 der Begründung beigelegt ist. Zur Begründung der vg. Festsetzung wird auf die Ausführungen unter Pkt. 8.14 verwiesen.

Im Übrigen richtet sich die allgemeine bzw. ausnahmsweise Zulässigkeit von Nutzungen nach den Regelungen des § 8 BauNVO. Zum Einzelhandel wird auf die folgenden Ausführungen verwiesen.

Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Nach BauNVO sind in Wohngebieten der Versorgung der Gebiete dienende Läden sowie innerhalb von Misch- und Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 800 m² Verkaufsraumfläche) allgemein zulässig.

Deren Zulässigkeit soll jedoch außerhalb der zentralen Versorgungsbereich der Stadt Dessau-Roßlau deutlich eingeschränkt werden. Fachliche Grundlage für die im Bebauungsplan Nr. 195 A getroffenen Festsetzungen sind das Zentrenkonzept [5] sowie der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 216 der Stadt Dessau-Roßlau [11].

Da dem Standort keine Versorgungsfunktion innerhalb des Stadtgebietes zukommt, werden im gesamten Plangebiet zunächst Verkaufsstätten für zentrenrelevante Sortimenten generell ausgeschlossen. Zugelassen werden lediglich Läden für den „Werksverkauf“ bzw. von Verkaufsstellen in Verbindung mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. Darüber hinaus wird der sog. *Dessau-Roßlauer Laden* zugelassen, von dessen eingeschränkter Größe ebenfalls keine Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind.

Mit dieser Beschränkung sollen negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auch auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums, das ja nicht unwesentlich von Handelsbetrieben und Verkaufseinrichtungen geprägt wird, verhindert werden.

- TF 1.4.1 Zur Vermeidung zentrumsschädlicher Auswirkungen werden in allen Teilgebieten gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen.*
- TF 1.4.2 Abweichend von 1.4.1 sind in allen Teilgebieten Verkaufseinrichtungen für zentrenrelevante Sortimente von Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig, wenn die Betriebe in einem Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist.*
- TF 1.4.3 Abweichend von 1.4.1 sind in allen Teilgebieten Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis zu 100 m² je Betrieb (Dessau-Roßlauer Laden) für zentrenrelevante Sortimente zulässig.*
- TF 1.4.4 Zentrenrelevante Sortimente sind:*
- *Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren*
 - *Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher*
 - *Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen*
 - *Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren*
 - *Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien*
 - *Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren*
 - *Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z.B. Fahrräder)*
 - *Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren,*
 - *Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel*
 - *Uhren, Schmuck, Silberwaren*
 - *Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse*
 - *Musikalienhandel*
 - *Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte*
 - *Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*
 - *Waffen und Jagdbedarf*

Quelle: Dessau-Roßlauer Sortimentsliste 2009, DR/BV/163/2009/VI-61

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zentral innerhalb des Plangebietes wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Sie umfasst die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr, des Stadtpflegebetriebes sowie (teils über- bzw. unterlagernd) der DESWA.

Flächen für den Gemeinbedarf erfassen Standorte von Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Ihre Festsetzung kommt in Betracht, wenn konkrete Standorte für bestimmte Anlagen zu sichern sind. Es liegt im Ermessen der Kommune, ob sie einen konkreten Standort festsetzt oder durch eine Baugebietsausweisung auch die Zulässigkeit der Gemeinbedarfsanlage gewährleisten will.

Die Festsetzung von Gemeinbedarfsanlagen kann damit unabhängig von den sie umgebenden Baugebieten oder zusätzlich zu diesen in Form einer Doppelfestsetzung erfolgen, wenn sie innerhalb des Baugebietes allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Das Maß der zulässigen Nutzung muss sich in diesem Falle nach dem für das Baugebiet zulässigen Maß richten.

Zielstellung der Stadt ist es, den Standort aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet gezielt für die angeführten Nutzungen zu sichern.

Daher wird folgende Textliche Festsetzung zur Nutzungsart getroffen:

TF 1.5 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind folgende Nutzungen einschließlich aller zu deren Betrieb erforderlicher Nebenanlagen zulässig:

TG 2 - Feuerwehrdepot

TG 3 - öffentliche Betriebe

Mit dem angegebenen Nutzungszweck ist die Festsetzung hinreichend bestimmt. Es wird davon ausgegangen, dass die im TG 3 ansässige Rettungsleitstelle den öffentlichen Betrieben zugerechnet werden kann.

Feuerwehrgerätehäuser zählen zu den Verwaltungsanlagen, die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind. Entsprechend ist auch ihr Störgrad in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen einzuschätzen.

Öffentliche Betriebe sind innerhalb eines Gewerbegebietes nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als allgemein zulässige Nutzungen aufgeführt. Insofern wäre auch eine Erweiterung der Nutzung in südlicher Richtung möglich.

8.3 Maß der baulichen Nutzung - Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept darin, die zu überplanende Fläche weiterhin so effektiv wie möglich zu nutzen.

Da in § 9 Abs. 1 BauGB die Festsetzungen der Nummern 1 bis 26 gleichrangig nebeneinander aufgeführt werden, sind auch innerhalb einer Fläche für Gemeinbedarf Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung möglich.

Die getroffenen Regelungen, die eine hohe Nutzungsintensität innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf erlauben, sind im Hinblick auf die effektive Ausnutzung der bebaubaren Fläche und den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen. Dem stehen der nordwestliche bzw. südöstliche Teil des Plangebietes gegenüber, die vollständig von Bebauung freizuhalten sind.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 für das WA-, von 0,6 für das MI- und von 0,8 für die GE-Teilgebiete wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, jeweils voll ausgeschöpft. Dies basiert für die gewerbliche Nutzung auf dem derzeit bzw. ursprünglich vorhandenen hohen Überbauungsgrad.

Für das allgemeine Wohngebiet ist die angrenzende Bebauung innerhalb des Sanierungsgebietes maßgeblich.

Der § 17 BauNVO benennt keine Obergrenzen für Gemeinbedarfsflächen.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die Fläche für Gemeinbedarf eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Das heißt, 80% der insgesamt festgesetzten Fläche kann für bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, einzubeziehen. Jedoch darf nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für diese Anlagen, wenn der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, die GRZ um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8. Davon abweichende Regelungen werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

Damit ist eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich.

Infolge der effektiven Nutzbarkeit des Altstandortes wird zudem im gesamtstädtischen Rahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verringert.

8.4 Maß der baulichen Nutzung - Gebäudehöhen

Hinsichtlich der Gebäudehöhen werden per Planeinschrieb für die einzelnen Teilgebiete differenzierte Festsetzungen zur Traufhöhe bzw. Oberkante baulicher Anlagen getroffen. Die Höhe wird in Metern über Normalhöhennull angegeben.

Ein Bezug auf die Höhe der erschließenden Straße im Bereich der Grundstückszufahrt wurde bewusst nicht gewählt, da diese unter Umständen nicht eindeutig zugeordnet werden kann.

TF 2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Angabe in Metern über Normalhöhennull festgesetzt, die in der aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch folgende Anlagen geringfügig überschritten werden:

- Heizungs- und klimatechnische Anlagen
- elektrotechnische Anlagen
- technische Aggregate

Für das Allgemeine Wohngebiet richtet sich die Festsetzung zu den Höhen nach der unmittelbar angrenzenden Bebauung sowie der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet, wonach die Traufhöhe maximal 8,50 m betragen darf, sofern der Unterschied zur Nachbarbebauung nicht mehr als 1,20 m beträgt [9].

Die angrenzende Traufhöhe liegt bei 72,63 m über NHN und damit bei 10,36 m über der Geländehöhe von 62,27 m ü. NHN an diesem Punkt. Darauf aufbauend wird für die Traufhöhe im Bebauungsplan eine Spanne zwischen 71,40 m ü. NHN und 72,70 m ü. NHN festgesetzt.

Sie ermöglicht wie angrenzend drei Geschosse mit Sockelgeschoss. Mit der darüber hinaus festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen von 77 m ü. NHN wird der angrenzenden Firsthöhe (76,70 m ü. NHN) entsprochen.

Für die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr wird keine Festsetzung getroffen, so wird bezüglich ggf. spezieller Anforderungen zunächst auch im Änderungsplan verfahren.

Im Übrigen werden mit Bezug auf die bestehende und angrenzende Bebauung folgende Oberkanten für bauliche Anlagen festgesetzt, die einer (Neu)Bebauung noch einen Entwicklungsspielraum bieten:

| | |
|-------------------------------------|---|
| TG 3 - Fläche für Gemeinbedarf, öB | 72 m ü. NHN (ca. 10 m ü. Gelände Parkplatz) |
| TG 4 - Mischgebiet | 72 m ü. NHN (ca. 10 m ü. Gelände Parkplatz) |
| TG 5 - GE an Karl-Liebknecht-Straße | 72 m ü. NHN (ca. 10 m ü. Gelände Parkplatz) |

TG 6 - GE (rückwärtige Flächen)

74 m ü. NHN (ca. 12 m ü. Gelände Parkplatz)

8.5 Bauweise

Eine Bauweise wird künftig nur noch innerhalb des WA festgesetzt (TF 3.1). Hier wird zwingend auf eine Fortsetzung der historischen Blockrandbebauung abgestellt und eine geschlossene Bauweise bestimmt. Das heißt, die Gebäude sind künftig auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Aus der Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet [9] ergeben sich darüber hinaus Vorgaben zu maximalen Hausbreiten (vgl. Pkt. 5.1.7).

Auch in den übrigen Teilgebieten entlang der Karl-Liebknecht-Straße wird - wie im Ursprungsplan bereits auf den rückwärtigen Flächen - auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Das entspricht der vorhandenen Struktur mit Gebäudelängen teils größer 50 m und einer anteiligen Grenzbebauung.

Eine Erhaltung des überwiegend leerstehenden Gebäuderiegels im südlichen Bereich ist nicht zwingend erforderlich. Die Baustrukturen weichen entlang der Südstraße durch die eingestreute gewerbliche Nutzung bereits im Bestand vom nördlichen Teil ab. Mit der Festsetzung von Schallkontingenten ist der Riegel auch unter diesem Aspekt nicht zwingend zu erhalten.

Werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, kommen automatisch die Regelungen des § 6 der BauO LSA zur Anwendung, wonach vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen einzuhalten sind. Diese müssen auf dem Baugrundstück selbst liegen, dürfen aber auch bis zur Mitte öffentlicher Verkehrsflächen reichen oder sich auf andere Grundstücke erstrecken, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass diese nicht überbaut werden.

Städtebaulich negative Folgen für das Umfeld erwachsen daraus nicht. Potenziellen Ansiedlungen wird ein größerer Rahmen für die künftige Bebauung eröffnet.

8.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche regelt die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO wird mittels Baulinie und Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze darf i.d.R. von Gebäuden nicht überschritten werden, auf der Baulinie muss gebaut werden. Bestehende Gebäude verfügen über Bestandsschutz.

Bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt der Ursprungsplan unter dem Aspekt einer Neuordnung der gewerblichen Flächen anteilig Baulinien zu den öffentlichen Straßenräumen bzw. deren Verlängerung in das Gebiet hinein sowie Baugrenzen im rückwärtigen Bereich. Weiter wird festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Gebäudeteile oder Wände sowie untergeordnete Bauteile als Ausnahme um bis zu 1,50 m überschritten werden können (§ 23 Abs. Nr. 3 BauNVO).

Zur Karl-Liebknecht-Straße wird im gesamten Geltungsbereich eine Baulinie festgesetzt. Lediglich im Süden wird sie zugunsten einer Verbreiterung des Gehweges zurückgesetzt. Weiter wird eine Baulinie in Verlängerung der Bauflucht entlang der Südseite der Schifferstraße sowie westlich der Feuerwehr in Verlängerung der Ostseite der Porsestraße bestimmt.

Da mit der Änderungsplanung die Anordnung der baulichen Anlagen flexibler gestaltet werden soll, wird lediglich eine umfassende Baugrenze als Rahmen vorgegeben. Sie verläuft zur Karl-

Liebknecht-Straße auf der Grundstücksgrenze und im Übrigen im Abstand von 3 m zur Baugebietsgrenze. Eine Ausnahme stellt die Feuerwache dar. In diesem Bereich verläuft die Baugrenze entsprechend dem Bestand ebenfalls unmittelbar angrenzend an die Verkehrsfläche.

Lediglich im TG 1 wird für die Wohnbebauung in Fortsetzung der straßenbegleitenden Blockrandbebauung zur Karl-Liebknecht-Straße bzw. zum Bestand eine Baulinie und im Übrigen eine Baugrenze festgesetzt. Die Tiefe des Baufensters beträgt 15 m.

Weiter bestimmt der Ursprungsplan, dass Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Eine Ausnahme bilden die Stellplätze. Da sie nicht zu den Hochbauten zu rechnen sind und somit auch keine vordergründige städtebauliche Wirkung von ihnen ausgeht, sind sie ausnahmsweise zulässig.

Mit dem Änderungsplan wird folgende Textliche Festsetzung getroffen:

TF 3.2 Im gesamten Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO überdachte Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

Damit wird für Nebenanlagen, die zu den Straßenräumen ausgerichtet sind, analog verfahren. Im rückwärtigen Bereich wird keine von der BauNVO abweichende Regelung getroffen. Damit können gemäß § 23 Abs. 5 BauGB im WA beispielsweise Schuppen auch außerhalb der Baugrenze zugelassen werden.

8.7 Flächen für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO und Versorgungsanlagen

Im Ursprungsplan wurde das zu diesem Zeitpunkt geplante, unterirdische Regenüberlaufbecken und dessen befahrbare Abdeckung als Fläche für Versorgungs- und Nebenanlagen (Stellplätze und Lagerfläche) festgesetzt. Dies erfolgte auch vor dem Hintergrund, dass die Fläche für den Stadtpflegebetrieb als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt war. Mit der Einbeziehung in die Gemeinbedarfsfläche für öffentliche Betriebe sind in diesem Bereich keine weiteren Festsetzungen erforderlich.

Einschränkungen für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 werden künftig auch außerhalb der Baugrenze nicht getroffen.

Die Pumpstation der DESWA wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt.

8.8 Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze oder Garagen werden im Vorentwurf des Bebauungsplanes nicht festgesetzt. Damit können die nach BauO LSA notwendigen Stellplätze für die jeweiligen Nutzungen beliebig innerhalb der überbaubaren Grundstücke angeordnet werden und sind auch außerhalb, sofern es sich nicht um Garagen oder überdachte Stallplätze (Carports) handelt, nicht grundsätzlich ausgeschlossen (*Vgl. auch Pkt. 8.6*).

Der öffentliche Parkplatz in Verlängerung der Schifferstraße wird – da abschließende Planungen noch nicht vorliegen - zunächst in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen.

Innerhalb der geplanten Umfahrung werden nach den vorliegenden Varianten zwischen 15 und 16 Stellplätze eingeordnet. Hinzu kommen 7 Stellplätze im Bestand (*ohne Stellplätze Feuerwehr, vgl. folgender Punkt der Begründung*).

8.9 Straßenverkehrsfläche

Ziel der Ursprungsplanung war eine zweiseitige Erschließung des Plangebietes durch jeweils eine Zufahrt von der Karl-Liebknecht-Straße und der Poetschstraße, die gleichzeitig eine Verbindung zwischen den Teilgebieten sichern sollte. Dazu wurde die Porsestraße (südlich der Poetschstraße) nach Süden verlängert für die Erschließung des Stadtpflegebetriebes im Norden eine Kreuzungsausbildung festgesetzt.

Nach erfolgtem Ausbau der Porsestraße und des anschließenden Gehweges besteht absehbar kein Bedarf mehr für eine ergänzende Erschließung bzw. zweite Zufahrt von Norden. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt mit dem Änderungsplan entsprechend dem Bestand entlang der Flurstücksgrenzen und ohne Trennung der Verkehrsarten.

Das Wohn- und Mischgebiet sind ebenso wie der Standort der Feuerwehr direkt an die Karl-Liebknecht-Straße angebunden. Für die Feuerwehr gibt es über rückwärtige Garagentore auch die Möglichkeit, über die Flächen des Stadtpflegebetriebes auszufahren.

Die Zufahrt zu den Gewerbeflächen im südlichen Teil des Plangebietes erfolgt über die zentrale öffentliche Verkehrsfläche in Verlängerung der Schifferstraße. Zur verbesserten Erschließung und Wendemöglichkeit auch für eine Anlieferung mit Lastzügen, wie sie für den ansässigen Betrieb benötigt wird, läuft derzeit eine Planung. Zu deren Gestaltung liegen drei Varianten vor, die sich durch die Breite der Zufahrt und die Anordnung der Stellplätze innerhalb einer Umfahrung nur geringfügig unterscheiden [15].

Im Vorentwurf wird dieser Bereich zunächst insgesamt als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und zur Gewährleistung einer ausreichenden Breite geringfügig nach Süden erweitert. Mit dem Entwurf und Vorlage der abschließenden Straßenplanung erfolgt ggf. eine weitere Präzisierung.

Die Erschließung der Pumpstation und des Bolzplatzes erfolgt derzeit über einen befestigten Weg der im weiteren Verlauf die rückwärtigen Garagen der Grundstücke an der Elbstraße über einen nur teilweise befestigten Weg innerhalb der Flurstücke 336/3 und 440 (anteilig) sowie 339/1 der Flur 20 andient.

Im Änderungsbebauungsplan wird bis zur Pumpstation/Bolzplatz einschließlich Wendemöglichkeit eine öffentliche und von da weiter bis zur letzten Garage eine private Verkehrsfläche festgesetzt. Umfasst sind anteilig auch wegbegleitende Grünflächen. Ein weiterführender Fußweg zur Südstraße und von da zu den Elbwiesen wird nicht mehr benötigt. Festgesetzt wird in diesem Bereich jedoch ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Unterhaltungsverbandes Nuthe/Rossel, da sich hier noch der verrohrte ehem. Hainichtgraben befindet.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes wurde im Ursprungsplan eine Reserveverkehrsfläche für die Einordnung eines Fußweges festgesetzt und wie folgt begründet:

Um die Möglichkeit der Realisierung weiterer Straßenbauvorhaben, deren Notwendigkeit jedoch z.Zt. nicht erkennbar ist, nicht auszuschließen, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß Punkt 6.3. PlanzVO festgesetzt. Die Reserveverkehrsfläche RF 1

dient der potenziellen Anlage eines Fußweges an der Ostseite der Karl-Liebnecht-Straße (im Zuge einer Neubebauung des angrenzenden Grundstückes und unter besonderer Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse).

Eine Fortführung dieser Festsetzung erfolgt zunächst nicht, sie soll im weiteren Verfahren geprüft werden.

Darüber hinaus setzt der Ursprungsplan zeichnerisch zwei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - *öffentliche Parkflächen* - fest. Für den der Kinderspiel- und Freizeitfläche zugeordneten Parkplatz besteht auch künftig kein Bedarf. Der zentrale gelegene Parkplatz wird entsprechend dem Bestand im Vorentwurf zunächst in die öffentliche Straßenverkehrsfläche einbezogen. Die Stellplätze für die Feuerwehr werden der Gemeinbedarfsfläche zugeordnet.

Damit wird insgesamt der Zielstellung entsprochen, die Erschließung im Rahmen der künftigen Erfordernisse zu optimieren. Die Festsetzungen sind im Entwurf zu konkretisieren.

8.10 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind Grünflächen vorhanden, die überwiegend als Garten genutzt werden. Teilweise ist die Nutzung aufgegeben und die Gärten sind brach gefallen. Grundsätzlich soll diese Gartennutzung aber beibehalten werden, so dass private Gärten festgesetzt werden.

Nördlich des Stadtpflegebetriebes ist ein Bolzplatz errichtet worden, der mit dem Bebauungsplan gesichert wird. Darüber hinaus soll jedoch grundsätzlich auch die Möglichkeit einer anderen Nutzung z.B. als Fläche für Sport- und Spielanlagen nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend erfolgt die Festsetzung in der Planzeichnung.

8.11 Vorgezogene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) im Bereich des Artenschutzes

sind im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung im Entwurf zu ergänzen

8.12 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Plangebiet werden im Norden und Süden des Geltungsbereichs Grünflächen festgesetzt (vgl. Punkt 8.10 der Begründung). Diese Grünflächen werden teilweise mit einem Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zeichnerisch als auch textlich überlagert.

TF 4.2.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 1 ist ein Feldgehölz zu entwickeln. Vorhandene heimische Gehölze sind zu erhalten.

Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher im Verhältnis 1 : 10 zu pflanzen.

Pflanzabstand: 2,0 m x 2,0 m

Pflanzqualität: Heister, Höhe mind. 125 – 150 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm (Sträucher)

Im Süden soll ein Feldgehölz entwickelt werden. Diese Fläche war ursprünglich mit Gebäuden und baulichen Anlagen bestanden, die zwischenzeitlich zurückgebaut worden sind. Die Fläche ist seither brach gefallen. Diese Fläche wird in das Ausgleichskonzept eingebunden. Mit der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern wird die begonnene sukzessive Entwicklung unterstützt.

Unter Berücksichtigung des Ausgleichsaspektes sind ausschließlich heimische Gehölze zu pflanzen. Sollten zum Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahmen auf der Fläche nicht heimische Gehölzarten vorkommen, sind diese zu entfernen.

Der festgesetzte Pflanzabstand lässt den zu pflanzenden Gehölzen einen ausreichend großen Wuchsraum, damit diese sich arttypisch entwickeln können und somit ein naturnaher Charakter erzielt wird.

TF 4.2.2 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche P 2 ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Vorhandene heimische Gehölze sind zu erhalten. Es sind heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher im Verhältnis 1 : 5 zu pflanzen.

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Pflanzqualität: Heister, Höhe mind. 125 – 150 cm (Bäume); verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm (Sträucher)

Östlich an den Bolzplatz angrenzend soll sich als Zäsur zu den angrenzenden Gärten außerhalb des Plangebietes ein heckenartiges, dichtes Gehölz entwickeln. Es soll einerseits dem Schall- und Sichtschutz und andererseits auch dem Ausgleich dienen. Insbesondere zum Erreichen der Sichtschutzes wurde ein hoher Baumanteil festgesetzt. Auch der gewählte Pflanzabstand ist vor dem Hintergrund, über einen kurzen Entwicklungszeitraum eine geschlossene Gehölzstruktur zu erzielen, zu sehen.

Das Ausgleichskonzept ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

8.13 Maßnahmen des Immissionsschutzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ausgangssituation

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

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

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

Mit dem den Bebauungsplan begleitenden und als Anlage 2 angefügten Lärmtechnischen Gutachten erfolgt eine Untersuchung der Außenlärmsituation für die relevanten Lärmarten gewerblicher Lärm und Verkehrslärm.

Der Bolzplatz ist als Freizeitlärm nach LAI-Freizeitlärmrichtlinie – getrennt von den anderen Lärmarten – zu bewerten. Zu seiner Errichtung liegt eine Genehmigung und schallschutztechnische Bewertung vor. Eine weitere Betrachtung im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ist, da keine Erweiterungen geplant sind, nicht erforderlich.

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

Tab. 01: Orientierungs- und Richtwerte für Schallimmissionen nach Gebietseinstufung

| Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO) | DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte | TA – Lärm Immissionsrichtwerte |
|--|---|-----------------------------------|
| Mischgebiete (MI) tags (6° bis 22° Uhr) nachts (22° bis 6° Uhr) | 60 dB(A) 50 bzw. 45 dB(A) | 60 dB(A) 45 dB(A) |
| Gemengelage tags (6° bis 22° Uhr) nachts (22° bis 6° Uhr) | | < 60 dB(A) < 45 dB(A) |
| Allgemeine Wohngebiete (WA) tags (6° bis 22° Uhr) nachts (22° bis 6° Uhr) | 55 dB(A) 45 bzw. 40 dB(A) | 55 dB(A) 40 dB(A) |
| Reine Wohngebiete (WR) tags (6° bis 22° Uhr) nachts (22° bis 6° Uhr) | 50 dB(A) 40 bzw. 35 dB(A) | 50 dB(A) 35 dB(A) |

* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgläusche

Im Bauplanungsrecht werden zur Beurteilung der gewerblichen Geräuschkituation die Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1, zu Grunde gelegt. In der Genehmigungsplanung wiederum sind jedoch prinzipiell die Beurteilungswerte nach TA Lärm heranzuziehen, auf die auch das Gutachten abstellt.

Um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können, werden in der Prognose folgende Immissionspunkte (IP) mit ihrer Gebietseinstufung festgelegt.

- | | | |
|---------|---------------------------|------------------------|
| – IP 1 | Südstraße 55 | Allgemeines Wohngebiet |
| – IP 2 | Karl-Liebknecht-Straße 57 | Allgemeines Wohngebiet |
| – IP 3 | Karl-Liebknecht-Straße 45 | Allgemeines Wohngebiet |
| – IP 4 | Karl-Liebknecht-Straße 37 | Allgemeines Wohngebiet |
| – IP 5 | Karl-Liebknecht-Straße 31 | Allgemeines Wohngebiet |
| – IP 6 | Karl-Liebknecht-Straße 27 | Allgemeines Wohngebiet |
| – IP 7 | Karl-Liebknecht-Straße 34 | Allgemeines Wohngebiet |
| – IP 8 | Porsestraße 15 | Allgemeines Wohngebiet |
| – IP 9 | Elbstraße 51 | Reines Wohngebiet |
| – IP 10 | Elbstraße 40 | Reines Wohngebiet |
| – IP 11 | Elbstraße 35 | Reines Wohngebiet |

Sowie innerhalb des Plangebietes:

- | | | |
|---------|--------------------------------|------------------------|
| – IP 12 | TG 4 (Mutter-Kind-Haus, gepl.) | Mischgebiet |
| – IP 13 | TG 1 (WA, geplant) | Allgemeines Wohngebiet |

Gewerbelärm

Als gewerblicher Lärm nach TA Lärm werden von den Betrieben (hauptsächlich Wetzell Pulverbeschichtung) sowie vom Eigenbetrieb Stadtpflege und der Feuerwehr im Normalbetrieb ausgehende Emissionen betrachtet. Lärmentwicklungen bei Notfalleinsätzen der Feuerwehr werden nicht berücksichtigt.

Die maßgeblichen lärmverursachenden Tätigkeiten bzw. Lärmquellen wurden durch Vorortbegehung und Angaben der Betriebe ermittelt und durch Annahmen ergänzt.

Im Ist-Zustand kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Richt- bzw. Orientierungswerte an den IP durch die Beurteilungspegel eingehalten bzw. überwiegend deutlich unterschritten werden (*vgl. auch Tab. 02*). Lediglich an der Grenze zwischen der Feuerwehr und dem Mischgebiet (TG 4) ist eine Schallschutzmauer zu errichten, um an der Rückseite der hier geplanten sozialen Einrichtung die Einhaltung der Richtwerte zu gewährleisten, da der Beurteilungspegel tags sonst um 1,2 dB(A) überschritten würde.

Gemäß der formulierten Zielstellungen werden für die Teilgebiete Emissionskontingente sowie Zusatzkontingente ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt (*vgl. Pkt. 8.2*). Vorbelastungen durch Emittenten außerhalb der Kontingentflächen sind nicht zu berücksichtigen.

In der folgenden Tabelle werden die Ergebnisse des Gutachters im Ist-Zustand sowie in der Planung zusammengefasst und den Richtwerten gegenübergestellt.

Die Immissionen im Ist-Zustand liegen generell – auch für die einzelnen Teilgebiete - unter denen der Kontingente. Die Kontingentierung stellt demnach keine Einschränkung der momentanen gewerblichen Nutzung dar und bietet genügend Potenzial für eine weitere Entwicklung.

Tab. 02 Immissionsrichtwerte, Ist-Situation und zulässige Beurteilungspegel durch alle Kontingente an den einzelnen IO

| IP * | tag | | | nacht | | |
|----------------------------|-----------|---------------|---------|-----------|---------------|---------|
| | Richtwert | Ist-Situation | Planung | Richtwert | Ist-Situation | Planung |
| IP 1, OG 1 | 55 | 46,7 | 53,7 | 40 | 3,9 | 38,6 |
| IP 2, OG 1 | 55 | 40,0 | 54,9 | 40 | 9,3 | 39,5 |
| IP 3, OG 1 | 55 | 46,0 | 52,9 | 40 | 20,3 | 37,5 |
| IP 4, OG 2 | 55 | 53,0 | 53,8 | 40 | 35,2 | 37,7 |
| IP 5, OG 1 | 55 | 47,7 | 52,2 | 40 | 30,0 | 36,1 |
| IP 6, OG 1 | 55 | 36,9 | 48,0 | 40 | 20,0 | 32,4 |
| IP 7, OG 2 | 55 | 45,9 | 48,1 | 40 | 22,3 | 32,6 |
| IP 8, OG 2 | 55 | 45,3 | 50,5 | 40 | 21,5 | 35,3 |
| IP 9, OG 1 | 50 | 35,5 | 48,0 | 35 | 13,7 | 33,3 |
| IP 10, OG 2 | 50 | 43,5 | 47,9 | 35 | 9,6 | 33,3 |
| IP 11, OG 1 | 50 | 45,3 | 48,4 | 35 | 1,3 | 33,9 |
| innerhalb des Plangebietes | | | | | | |
| IP 12, EG | 60 | 52,8 | 56,3 | 45 | 24,0 | 40,4 |
| IP 13, OG 2 | 55 | 51,4 | 53,0 | 40 | 30,4 | 36,9 |

* Ungünstigstes Geschoss (nur Ist-Situation, bei Planung immer EG)

Verkehrslärm

Der Verkehrslärm wird nach der 16. BImSchV berechnet und beurteilt. Als maßgebliche Verkehrslärmquelle ist nur die direkt angrenzende Karl-Liebknecht-Straße zu betrachten, für die dem Gutachter eine aktuelle Verkehrszählung zur Verfügung stand. Hinzu kommt der (geringe) planinduzierte Verkehr außerhalb und der Verkehr auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Parkplatz) im Plangebiet.

Im geplanten Wohngebiet (TG 1) werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 an der der Straße zugewandten und der südlichen Fassade überschritten. Im Mischgebiet (TG 4) wird nachts der Orientierungswert knapp überschritten. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen.

Außerhalb des Plangebietes ändert sich die Verkehrslärmsituation durch die Planung nicht signifikant (Differenzpegel unter 3 dB).

Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Auf der Grenze zwischen TG 2 (Feuerwehr) und TG 4 (Mischgebiet) ist eine Schallschutzmauer mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten, um an der Rückseite des Gebäudes im TG 4 (in dem eine soziale Einrichtung geplant ist) die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (im Ist-Zustand und auch mit den vergebenen Kontingenten) zu gewährleisten. Dazu wird folgende Festsetzung getroffen.

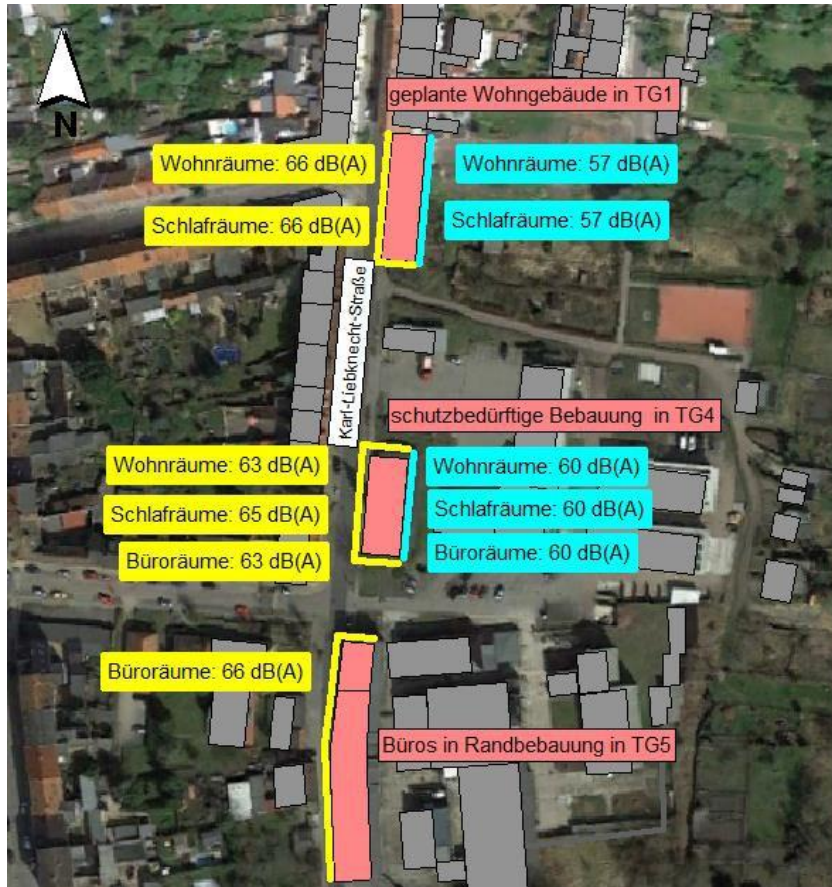
TF 5.1 Ergibt sich innerhalb des Mischgebietes (Teilgebiet 4) aus der Einordnung von schutzbedürftigen Nutzungen an der Nordostseite des Gebäudes die Notwendigkeit, eine Lärmschutzwand zu errichten, so hat dies innerhalb der in der Planzeichnung mit „LSW“ gekennzeichneten Fläche zu erfolgen. Die Oberkante der Lärmschutzwand liegt für die eingeschossige Bestandsbebauung bei 64,70 m ü. NHN. Werden höhere Gebäude errichtet, sind bei Unterbringung von schutzbedürftigen Nutzungen in den oberen Geschossen weitere gutachterliche Untersuchungen erforderlich.

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen, wie der Schutz der Gebäude in TG 1 und TG 4 gegen Verkehrslärm von der Karl-Liebknecht-Straße sind nicht möglich, da die Gebäude direkt an die Straße grenzen.

Passive Schallschutzmaßnahmen / Maßgebliche Außenlärmpegel

Die teilweise Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Verkehrslärm zeigt an, dass passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein können. Durch eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile – insbesondere der Fenster – sind dabei hinreichend niedrige Innenpegel in den Räumen (tags 30...35 dB(A), nachts 25...30 dB(A)) zu gewährleisten.

Abb. 05 Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel



Passive Schallschutzmaßnahmen werden nach DIN 41095 (Schallschutz im Hochbau) dimensioniert. Die erforderlichen Schalldämmwerte von Fenstern und anderen Außenbauteilen sind nach DIN 4109-1:2018-01 in Verbindung mit der DIN 4109-2:2018-01 aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln zu bestimmen, die wiederum aus den Beurteilungspegeln nach der 16. BImSchV in Verbindung mit der RLS90 und gegebenenfalls aus den Beurteilungspegeln anderer Lärmarten - sofern sie einen relevanten Beitrag liefern - zu berechnen sind.

Die Textliche Festsetzung wird wie folgt getroffen:

TF 5.2 Die Berechnung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftiger Nutzung im Plangebiet muss anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel erfolgen. Dabei sind die Vorgaben und Rechenregeln der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 anzuwenden. Die entsprechenden Nachweise müssen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Es gelten die folgenden maßgeblichen Außenlärmpegel

| Teilgebiet | Ausrichtung der Fassade | schutzbedürftige Nutzung | maßgebliche Außenlärmpegel |
|------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|
| TG 1 (WA) | Osten | Wohn- und Schlafräume | 57 dB(A) |
| TG 1 | Süden und Westen | Wohn- und Schlafräume | 66 dB(A) |
| TG 4 (MI) | Osten | Wohn-, Schlaf- und Büroräume | 60 dB(A) |

| | | | |
|-----------|--------------------------|---------------------|----------|
| TG 4 | Norden, Süden und Westen | Wohn- und Büroräume | 63 dB(A) |
| TG 4 | Norden, Süden und Westen | Schlafräume | 65 dB(A) |
| TG 5 (GE) | Norden und Westen | Büroräume | 66 dB(A) |

Weitere Maßnahmen

Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen sind erforderlich, wenn der Beurteilungspegel vor den Fenstern (Summe aus Verkehrslärm und Lärm nach TA Lärm bei voller Ausschöpfung der Kontingente) nachts 50 dB(A) überschreitet. Das wäre nur in den Gebäuden in TG 1 und TG 4 der Fall, wenn Schlafräume zur Karl-Liebknecht-Straße angeordnet werden. Fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen bei Wohngebäuden werden i.Allg. als fensterintegrierte Lüfter oder Wandlüfter ausgebildet. Die erforderliche Schalldämmung der Fenster bzw. die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile darf dadurch nicht herabgesetzt werden. Der entsprechende Nachweis ist im Rahmen der Bauakustikplanung des Gebäudes zu führen.

Auf der Rückseite der Gebäude liegen die Pegel deutlich unter 50 dB(A), so dass dort keine fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich sind. Sinnvollerweise sollten die Schlafräume dort angeordnet werden.

Dem Wohnen direkt zugeordnete Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien, Terrassen) können prinzipiell überall angeordnet werden, da die Beurteilungspegel am Tag generell unter 65 dB(A) liegen

TF 5.3 Sofern Räume in den Teilgebieten TG 1 und TG 4 an der Karl-Liebknecht-Straße liegen und zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer, Kinderzimmer u.ä. Räume), müssen diese mit einer fensterunabhängigen Lüftung versehen werden (z.B. fensterintegrierte Schalldämmlüfter oder Wandlüfter). Die fensterunabhängige Lüftung muss so ausgeführt werden, dass die Anforderungen an den Schallschutz der Außenbauteile nach TF 5.2 nicht unterschritten werden.

Anlagen, die der **Störfallverordnung** unterliegen, sind im Umfeld nicht vorhanden und im Gebiet nicht geplant.

8.14 Kennzeichnungen/Nachrichtliche Übernahmen

8.14.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Der gesamte Planbereich südlich des Flurstückes 337/9 (Feuerwehr) bildet den Altstandort der ehemaligen „SKL-Engineering GmbH“. Dieser Standort ist im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (ALVF) der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 9 BodSchAG LSA zum BBodSchG enthalten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand erfolgte am Standort die Produktion von Dieselmotoren nebst Prüfung dieser. Im Jahr 1995 konnte im Bereich der Prüfebene organoleptisch festgestellt werden, dass es zu Ölverunreinigungen kam. Augenscheinlich jedoch nur im Bereich der versiegelten Flächen (innerhalb einer Halle). Weitere Maßnahmen zur Erkundung waren nicht erforderlich und sind derzeit auch nicht angezeigt.

Im Rahmen von Baumaßnahmen in diesem Bereich ist ggf. mit Mehraufwendungen hinsichtlich der Entsorgung von möglicherweise schadstoffbelasteter Bausubstanz (Bodenversiegelung) und Bodenmaterial zu rechnen.

Das Areal wurde seit seiner Bebauung gewerblich/industriell genutzt. Bei gleichbleibender Nutzung sind nach aktuellem Kenntnisstand keine weiteren bodenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich. Sollte das Grundstück jedoch einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden, ist mit Kosten für die Erstellung eines Gutachtens zur Altlastensituation zu rechnen (§ 3 BBodSchV).

Die Altlastenproblematik fand bereits im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplans Berücksichtigung. Änderungen aus bodenschutzrechtlicher Sicht haben sich seither nicht ergeben.

Im Zuge der Geländearbeiten durch den Gutachter ergaben sich keine Anhaltspunkte für Altlastenverdachtsflächen, Ablagerungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen [13].

8.14.2 Hochwasserrisiko

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete im hochwassergeschützten Bereich des Stadtteils Roßlau. Zum Schutz des Siedlungsgebietes sind die Wasserläufe von Elbe und Mulde durchgängig mit einem Hochwasserschutzsystem ausgestattet worden.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) definiert in § 73 Abs. 1 den Begriff des Risikogebietes. Danach handelt es sich um Gebiete mit einem signifikanten Hochwasserrisiko. Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte. Der Begriff des Risikogebietes umfasst sowohl festgesetzte und vorläufig gesicherte als auch potenzielle Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. §§ 99 und 100 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA).

Zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten zählen im Wesentlichen die Flächen, die bei einem Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ₁₀₀) unter Berücksichtigung vorhandener Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Das Plangebiet dagegen liegt anteilig (im Bereich nicht aufgeschütteter Flächen) in einem Gebiet, welches bei Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit bzw. einem Extremereignis (200-jährliches Ereignis – HQ₂₀₀/HQ_{extrem}) überschwemmt werden würde, wenn die Hochwasserschutzanlagen infolge des Extremereignisses vollständig versagen würden.

Abb. 06: Auszug aus den Hochwassergefahrenkarten, HQ 100 und HQ 200 (von links)



Quelle: <https://lhw.sachsen-anhalt.de/service/hochwasserkarten/>

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB ist darauf hinzuweisen, dass sich ein Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WAG)) befindet. Dies erfolgt durch Abgrenzung im Plan sowie einen Hinweis auf der Planzeichnung.

Betroffen sind jedoch im Wesentlichen festgesetzte Grünflächen. Für die in den Risikogebieten geplanten Bauvorhaben sind geeignete Vorkehrungen zum hochwasserangepassten Bauen zu treffen.

Konkrete Festsetzungen zur Vermeidung von Schäden im Überschwemmungsfall im vorliegenden Bebauungsplan werden nicht als verhältnismäßig regelbar angesehen. Die Stadt Dessau-Roßlau setzt hier auf die betrieblichen für den Einzelfall angemessen festzulegenden Regelungen.

8.14.3 Örtliche Bauvorschriften / Gestaltungssatzung

Innerhalb des Plangebietes gilt die Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ in der am 3. August 2001 / 9. Dezember 2015 in Kraft getretenen Fassung als örtliche Bauvorschrift gemäß § 85 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 10. September 2013.

8.15 Hinweise ohne Normcharakter

8.15.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Inwieweit archäologische Kulturdenkmale betroffen sind, ist nicht bekannt. In jedem Falle besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Denkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen angeschnitten werden. Beim Auffinden archäologischer Spuren bei Bauarbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu ermöglichen.

8.15.2 Pflanzempfehlungen

sind im Ergebnis des Ausgleichskonzeptes zum Entwurf zu ergänzen

8.15.3 Weitere Artenschutzrechtliche Maßnahmen

sind im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung im Entwurf zu ergänzen

8.15.4 Baugrund / Boden / Kampfmittel

Die Baugrundverhältnisse im Plangebiet werden wesentlich durch die hohen Grundwasserstände bzw. die bestehenden Auffüllungen bestimmt. Das vorliegende Baugrundgutachten (Anlage 1) gibt für den bautechnisch relevanten Tiefenbereich eine Bodenschichtung aus Oberboden, Auffüllungen, Auelehm, Schmelzwassersanden und

Geschiebemergel an, wobei lediglich die gewachsenen Böden (Schmelzwassersande und Geschiebemergel) für die Gründung geeignet sind.

Der Standort wird aus geotechnischer Sicht für die Errichtung von unterkellerten und nicht unterkellerten Gebäuden als grundsätzlich geeignet angesehen. Die natürlichen Standortbedingungen des Gebietes bedingen jedoch erhöhte Aufwendungen zur normgerechten Gründung, Bauausführung und Bauwerksabdichtung.

Die baulichen Aufwendungen für Straßenbaumaßnahmen werden wesentlich durch die Gradientenlage bestimmt. Für Gradienten, welche deutlich oberhalb der natürlichen Geländehöhen liegen, werden die Tragfähigkeitsanforderungen an den Untergrund durch die erforderlichen Geländeaufschüttungen (bei normgerechtem Einbau) erreicht. Für geländegleiche Gradientenlagen sind grundsätzlich Maßnahmen zur Bodenverbesserung im Planum erforderlich.

Zu weiteren Ausführungen wird auf Pkt. 6.1 der Begründung sowie das Gutachten (Anlage 1) verwiesen.

Eine Kampfmittelgefährdung innerhalb des Plangebietes ist nicht bekannt.

8.15.5 Baumschutzsatzung

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind teilweise gemäß § 3 Abs. 1 Buchstabe a und/oder Abs. 3 Baumschutzsatzung [13] geschützt. Im weiteren Verfahren sind die geschützten Bäume aufzunehmen. Im Entwurf des Bebauungsplanes werden die aus städtebaulichen Gründen zu erhaltenden Bäume festgesetzt.

Ansonsten regelt sich der Schutz der Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau.

8.15.6 Entwässerung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Abwassersatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 1. Januar 2016. Danach hat die Niederschlagswasserbeseitigung grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken zu erfolgen.

Im Baugrundgutachten (Anlage 1) wird ausgeführt, dass der Standort zur dezentralen Versickerung von Regenwasser nur bedingt geeignet ist.

Die Gewährleistung des nach DWA-A 138 erforderlichen Mindestsickerraumes (Abstand zwischen UK Sickeranlage und MHGW-Niveau) von $l = 1,0 \text{ m}$, ist grundsätzlich nur in den bereits aufgeschütteten Flächen möglich. Für neue Versickerungsanlagen ist stets eine aufgeständerte Bauweise erforderlich.

Als sickerefähige Böden i.S.d. DWA-A 138 gelten nur die Schmelzwassersande. Unter allen Versickerungsanlagen ist daher ein Bodenaustausch gegen gut durchlässige Böden mit $k_f \geq 1,0 \text{ E-04 m/s}$ bis zur OK der Schmelzwassersande erforderlich.

Aus geotechnischer Sicht ist eine zentrale Fassung und Ableitung des Niederschlagswassers in den nahgelegenen Vorfluter Rossel, der Versickerung des Niederschlagswassers vorzuziehen.

9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 3,17 ha.

Sie teilt sich wie folgt auf die einzelnen Nutzungen auf:

| Nutzungsart | davon anteilig | m ² | Fläche in m ² |
|--------------------------------------|------------------------------------|----------------|--------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | | | 1.645 |
| Mischgebiet | | | 1.115 |
| Gewerbegebiet | | | 9.130 |
| | <i>TG 5</i> | <i>2.670</i> | |
| | <i>TG 6</i> | <i>6.460</i> | |
| Fläche für Gemeinbedarf | | | 7.900 |
| | <i>TG 2</i> | <i>3.620</i> | |
| | <i>TG 3</i> | <i>4.280</i> | |
| <i>Summe Baufläche</i> | | | <i>19.780</i> |
| Fläche für Versorgungsanlagen | | | 150 |
| Verkehrsfläche | | | 3.465 |
| Grünflächen | | | 8.320 |
| | <i>Sport- und Spielanlagen</i> | <i>1.055</i> | |
| Summe Plangebiet | | | 31.725 |

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Natur und Landschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 195 überplant und um das TG 1 und die daran östlich angrenzende Grünfläche erweitert. Diese Erweiterungsfläche stellt derzeit brachgefallene Gartenflächen dar. Somit ist mit der Umsetzung des Bebauungsplans für diesen Bereich ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden.

Die nachfolgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurde auf der Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt vorgenommen. [14]

Tabelle: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

| Flächenart | | Wert-Faktor | Flächengröße in m ² | | Biotopwert | |
|------------|---|-------------|--------------------------------|---------|------------|----------------|
| | | | Bestand | Planung | Bestand | Planung |
| BS | GE: nach GRZ (GRZ 0,8) versiegelbar | 0 | 10.232 | 7.304 | - | - |
| BS | MI: nach GRZ (0,6) versiegelbar | 0 | 894 | 669 | - | - |
| BS | WA: nach GRZ (0,4) versiegelbar | 0 | - | 658 | - | - |
| BS | Gemeinbedarf (Feuerwehr) | 0 | 2.855 | - | - | - |
| BS | Gemeinbedarf (Feuerwehr) (GRZ 0,8) | 0 | - | 2.896 | - | - |
| BS | Gemeinbedarf öff. Betriebe (GRZ 0,8) | 0 | - | 3.424 | - | - |
| VSB | Straße, versiegelt | 0 | 2.950 | 3.465 | - | - |
| VSB | Verkehrsfl. bes. Zweckbestimmung | 0 | 1.745 | - | - | - |
| BS | Versorgungsfläche mit Gewerbe | 0 | 1.070 | - | - | - |
| BS | Versorgungsfläche | 0 | 340 | 150 | - | - |
| FFE | Gewässer, begradigt | 18 | 75 | - | 1.350 | - |
| PYC | Parkanlage (PF I) | 13 | 3.615 | - | 46.995 | - |
| HHB | Baum-Strauch-Hecke (GF 4) | 20 | 100 | - | 2.000 | - |
| HGA | Feldgehölz (PF VI + VII) | 22 | 1.000 | - | 22.000 | - |
| GSB | Scherrasen (GF 2 + 3) | 7 | 435 | - | 3.045 | - |
| GSB | Scherrasen (GF 1) | 7 | 290 | - | 2.030 | - |
| HTC | Gebüsch (PF V, teilw.) | 13 | 350 | - | 4.550 | - |
| (GSB) | Scherrasen (PF V; teilw.) | 9 | 930 | - | 8.370 | - |
| (GSB) | Scherrasen (PF II) | 9 | 440 | - | 3.960 | - |
| (GSB) | Scherrasen (PF III + IV) | 9 | 360 | - | 3.240 | - |
| (GSB) | Scherrasen (PF VIII) | 9 | 135 | - | 1.215 | - |
| (GSB) | Fläche außerhalb GRZ | 7 | 654 | 4.839 | 4.578 | 33.873 |
| AKB | private Grünfläche (1) | 6 | - | 2.540 | - | 15.240 |
| AKB | private Grünfläche (3) | 6 | - | 665 | - | 3.990 |
| AKB | private Grünfläche (2) | 6 | - | 2.685 | - | 16.110 |
| HHB | Baum-Strauch-Hecke | 16 | - | 275 | - | 4.400 |
| PS | Spiel- und Sportanlage | 4 | - | 1.055 | - | 4.220 |
| HGA | Feldgehölz (Flst. 462) | 15 | - | 1.100 | - | 16.500 |
| (AKB) | Fläche außerhalb des Geltungsbereich 195A | 6 | 3.255 | - | 19.530 | - |
| | <i>Summe</i> | | 31.725 | 31.725 | 122.863 | 94.333 |
| | Bilanz | | | | | -28.530 |

In der Gegenüberstellung des rechtskräftigen und des vorliegenden Bebauungsplans ist zunächst festzustellen, dass Eingriffstatbestände dadurch erfüllt werden, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan keine flächenkonkreten grünordnerischen Festsetzungen innerhalb der Bauflächen getroffen werden. Für die Pflanzflächen PF II, III, IV, V und VIII waren im rechtskräftigen Bebauungsplan Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, für die verbleibenden Flächen wird ein Scherrasen angenommen. Unter Berücksichtigung der Flächenansätze wird für diese Flächen ein Mittelwert von 9 Biotopwertpunkten angesetzt.

Selbst die Festsetzung der privaten Gartenfläche im Südosten an der Südstraße ist ein Eingriff. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzte hier eine Gehölzpflanzung fest, die sich zu einem Feldgehölz entwickeln sollte. Unter ökologischen Aspekten weist die nunmehr festgesetzte private Grünfläche einen geringeren Biotopwert auf.

Überwiegend neuerer Baumbestand ist als Stellplatzbegrünung und straßenbegleitend anzutreffen.

Durch die Nutzungen sind neben dem Boden auch Wasser sowie Klima/Luft stark anthropogen überprägt.

Mit der Umsetzung der Planung sind demnach keine negativen Auswirkungen, jedoch auch nur sehr eingeschränkte positive Entlastungswirkungen zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich insgesamt leicht verringern, so dass zumindest rechnerisch Bodenflächen dem Naturhaushalt zugeführt werden. Hinsichtlich des Grundwassers und der Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der weiterhin hohen Versiegelung kaum zusätzlichen Regenwasserversickerungen zu erwarten. Auch die kleinklimatische Situation wird sich nicht verändern.

Auf das Landschaftsbild wird die Planung keinen Einfluss haben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung des Standortes negative Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft lediglich im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen zu verzeichnen sind.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Bezogen auf die gesamtstädtische Entwicklung sichert die Planung den Bestand und die weitere Entwicklung der Freiwilligen Feuerwehr und des Stadtpflegebetriebes einschließlich der Rettungsleitstelle an einem zentralen Standort innerhalb des Stadtteils Roßlau. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf.

Mit einer anteiligen Fortführung der Wohnbebauung entlang der Karl-Liebknecht-Straße kann das Angebot an innerstädtischem Wohnraum in einem speziellen Sektor erweitert werden.

Mit der Entwicklung erfolgt eine weitere Umsetzung der für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ formulierten Ziele.

Den im Gebiet ansässigen Unternehmen werden durch flexiblere Festsetzungen sowie eine Verbesserung der inneren Erschließung neben der Bestandssicherung weitere Entwicklungsperspektiven eingeräumt. Nur so kann die Wettbewerbsfähigkeit gewährleistet werden und damit auch die Sicherung von Arbeitsplätzen erfolgen.

Ausgehend von der vorhandenen Situation - Gewerbenutzung und Wohnen in direkter Nachbarschaft - sind im Rahmen der Planaufstellung bzw. -änderung Möglichkeiten zu suchen, sowohl den Entwicklungsabsichten des Gewerbes gerecht zu werden als auch den Belangen der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen Rechnung zu tragen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von Schallkontingenten für die einzelnen Teilgebiete.

Einzelhandelseinrichtungen werden hinsichtlich zentrenrelevanter Sortimente flächenmäßig eingeschränkt. Damit werden negative Einflüsse auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtzentrums verhindert und gleichzeitig produzierendes Gewerbe gefördert.

Mit der Nutzung bereits intensiv bebauter oder ehemals bebauter Flächen wird eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen in Siedlungsrandbereichen vermieden.

10.3 Ortsbild

Mit Fortführung der Blockrandbebauung im Nordwesten des Gebietes wird den Sanierungszielen für die Altstadt von Roßlau entsprochen.

Durch eine ergänzende Bebauung bzw. Nutzung brach gefallener Gebäude bzw. Freiflächen kann das Ortsbild verbessert werden.

Dabei bilden die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen, zur Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche den städtebaulich vertretbaren Rahmen.

Darüber hinaus gilt innerhalb des Plangebietes die Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet als örtliche Bauvorschrift.

10.4 Verkehr

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Das zusätzliche Fahrzeugaufkommen ist im Verhältnis zur vorhandenen Belegung der angrenzenden Straßen untergeordnet.

Mit der Änderungsplanung wird die Erschließungssituation für das ansässige Gewerbe verbessert werden. In diesem Zusammenhang wird die zentrale Zufahrt erweitert. Innerhalb des Gebietes werden ausreichende Radien für die An- und Abfahrt auch mit Lastzügen zur Verfügung gestellt.

Der Ausbau öffentlicher Straßen innerhalb des Gebietes wird auf das absehbar erforderliche Maß begrenzt. Gleiches erfolgt für die Stellplätze. Darüber hinaus werden private Zufahrtsrechte gesichert.

10.5 Belange der Bevölkerung

Mit der Festigung des Standortes für die ansässigen Infrastruktureinrichtungen wird der Daseinsvorsorge für die Bevölkerung entsprochen. Durch die günstige Lage des Standortes im Stadtgebiet kann für Rettungseinsätze weiterhin ein schneller Einsatz gewährleistet werden.

Die Festsetzungen eines Wohngebietes dient der Versorgung mit Wohnraum. Durch eine anteilige Entwicklung als Wohngebiet kann der Nachfrage nach verschiedenen Wohnformen innerhalb des Stadtteils Roßlau besser entsprochen werden.

Schutzbedürftige Nutzungen in angrenzenden Bereichen fanden im Rahmen der geführten Nachweise der Schallimmissionsschutzberechnungen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen entsprechende Berücksichtigung. Danach erfolgte eine Gliederung des Gebietes sowie die Festsetzung von Schallkontingenten. Bei weiteren Ansiedlungen wird es dadurch in diesen Bereichen nicht zu einer Verschlechterung der Situation kommen.

Für ergänzend zulässige schutzbedürftige Nutzungen (Wohn- und Schlaf- sowie Büroräume) entlang der Karl-Liebknecht-Straße werden zum Schutz gegen Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Mit der Möglichkeit weiterer gewerblicher Ansiedlungen und der Sicherung der Unternehmen im Plangebiet wird der Notwendigkeit zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen.

Zudem wurden die Belange der Störfallvorsorge geprüft. Mit der Planung sind weder vom Vorhaben ausgehende Beeinträchtigungen zu erwarten noch befinden sich im Umfeld Störfallanlagen mit Auswirkungen auf das Vorhaben.

10.6 Wirtschaft

Mit einer Verbesserung der verkehrlichen Erschließung wird die Situation im Bestand sowie für Neuansiedlungen verbessert.

Die getroffenen Festsetzungen zur Nutzungsart sichern den Bestand vorhandener Unternehmen und ihre Entwicklung am Standort. Die Ausweisung als Gewerbegebiet dient der Sicherung und Erweiterung bestehender produzierender Betriebe am Standort.

Über die Kontingentierung der Schallemissionen wird den schutzbedürftigen Nutzungen angrenzender Gebiete unter Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet entsprochen.

Mit der weitgehenden Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche für die festgesetzten Bauflächen wird der im Bestand vorhandenen dichten Überbauung Rechnung getragen sowie den Einschränkungen, die die Festsetzung eines Teilbereichs als Pflanzgebot darstellen, entgegengewirkt.

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Über die im Bebauungsplan festgesetzten Einschränkungen für Einzelhandelbetriebe werden die im Zentrum der Stadt ansässigen Unternehmen sowie der Erhalt innerstädtischer Strukturen unterstützt.

10.7 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

10.8 Kosten / Gemeindehaushalt

Kosten für die Stadt entstehen sowohl durch die Planung als auch im Rahmen der Umsetzung von Erschließungs- und Ausgleichsmaßnahmen bzw. den dafür erforderlichen Grunderwerb.

Durch die Lage im Sanierungsgebiet ist anteilig ein Einsatz von Städtebaufördermitteln möglich.

ist zum Entwurf zu ergänzen

11 Darstellung der Beteiligung im Planverfahren

Ergebnisse liegen bisher nicht vor

TEIL II Umweltbericht

12 Umweltbericht

Im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die inhaltlichen Schwerpunkte des zu erarbeitenden Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 zum BauGB und stellen sich wie folgt dar:

- Einleitung
 - Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans
 - Darstellung der in Fachgesetzen und -planungen festgelegten Umweltschutzziele
- Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
 - Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)
 - Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, einschließlich geplanter Überwachungsmaßnahmen
 - in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
 - Beschreibung erheblicher nachteiliger Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB
- zusätzliche Angaben
 - Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
 - Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Umweltüberwachung
 - Allgemein verständliche Zusammenfassung
 - Referenzliste der Quellen für die Beschreibung und Bewertung

Der Umweltbericht wird auf der Grundlage folgender bereits vorliegender oder noch zu erstellender Fachgutachten zu folgenden Aspekten erstellt:

- Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Anlage 1 der Begründung)
- Lärmtechnisches Gutachten (Anlage 2 der Begründung)
- Artenschutzfachbeitrag (in Erarbeitung)

Gegenstand des Umweltberichtes ist ergänzend eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt sein. Die Ausgangssituation gibt der rechtskräftige Bebauungsplan vor. Es wurde bereits eine Bilanzierung mit dem Ziel vorgenommen, den Eingriffsumfang und damit ein Ausgleichserfordernis zu ermitteln. Das Ergebnis ist unter Pkt. 11.1 der Begründung dargestellt. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs sind im Geltungsbereich Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen und/oder externe Kompensationsmaßnahmen diesem Bebauungsplan zuzuordnen.

Die Umweltprüfung wird im Rahmen der Entwurfserarbeitung durchgeführt und die Ergebnisse in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

Literatur- und Quellenangabe

- [1] Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg: Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ (REP A- B-W 2018, Beschluss vom 14. September 2018), rechtskräftig seit dem 27. Mai 2019
- [3] Stadt Roßlau (Elbe): Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau, rechtswirksam seit dem 20. Oktober 2005, Büro ASP GmbH, Dessau, Stand 30. Oktober 2002
- [4] Stadt Dessau-Roßlau: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dessau-Roßlau 2025 (Büro für urbane Projekte Leipzig, 2013)
- [5] Stadt Dessau-Roßlau: Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau (Wallraf & Partner, April 2009)
- [6] Stadt Roßlau (Elbe) Verkehrsentwicklungsplan, Mai 2005 (KOMMUNAL DATA, Gesellschaft für angewandte Stadt und Strukturforchung GbR)
- [7] Stadt Roßlau (Elbe): Rahmenplan Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ 1997 (BauGrund Berlin)
- [8] Stadt Roßlau (Elbe): Fortschreibung und Ergänzung der Vorbereitenden Untersuchungen und des Rahmenplans für das Sanierungsgebiet und die Bahnhofsvorstadt 2003 (BauGrund Berlin, April 2003)
- [9] Stadt Roßlau (Elbe): Gestaltungssatzung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Roßlau“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. August 2001
- [10] Stadt Roßlau (Elbe): Bebauungsplan Nr. 16 "Anbindung Karl-Liebknecht-/ Südstraße/ B 187", Stand Januar 1998, Genehmigt am 17. November 1998
- [11] Stadt Dessau-Roßlau: Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“, 16. August 2013
- [12] Stadt Dessau-Roßlau: Bauvorhaben Bolzplatz Roßlau – Porsestraße, Ausführungsplanung, (Stadt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. R. Dubiel, Lutherstadt Wittenberg, 2012)
- [13] Stadt Dessau-Roßlau: Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau-Roßlau (Baumschutzsatzung), Stand: 22. Juli 2010
- [14] Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt (2004): Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt)
- [15] Wetzol Oberflächentechnik GmbH: Zufahrt zur Firma Wetzol Oberflächentechnik GmbH, Lageplan in Varianten, Ingenieurbüro Richter, Stand: Juli 2019

Anlagen

- Anlage 1 R. Porsche GEOCONSULT: Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen (Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 - Voruntersuchung) zum Bebauungsplan Nr. 195 A „Teilbereich südliche Altstadt-Feuerwehr“, 27. Mai 2019
- Anlage 2 Graner Ingenieure GmbH: Lärmtechnisches Gutachten, Bebauungsplan Nr. 195A „Teilbereich südliche Altstadt-Feuerwehr“, 9. Oktober 2019