

**Aufgabenstellung und Leistungsbeschreibung für die Erarbeitung
eines Änderungsbebauungsplans über Teilflächen des ehemaligen
Schlachthofgeländes in Dessau-Nord**

Dessau-Roßlau, am 27. März 2020

Inhaltsverzeichnis

Ausgangssituation	3
Lösungsvorschlag.....	4
Änderungsabsichten im Detail	5
Mischgebiete in Wohngebiete	5
Bauweise / Lage der überbaubaren Grundstücksflächen / Maß der baulichen Nutzung.....	7
Gewerbegebiete	7
Grünflächen und Sportanlagen	8
Immissionsschutz	9
Natur- und Umweltschutz	10
Eingriffsregelung.....	11
Baugrund	12
Geltungsbereich	13
Anhang	13

Ausgangssituation

Für das ehemalige Gelände des Dessauer Schlachthofes existieren neben einer Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord folgende verbindliche Bauleitpläne:

- B 147 "Schlachthof Dessau-Nord"
- B 147 "Schlachthof Dessau-Nord" 1. Änderung
- B 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord".¹

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 147 hat der Stadtrat am 2. Juni 2004 beschlossen. Mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt 04-2006 der Stadt Dessau ist der Bebauungsplan am 25. März 2006 in Kraft getreten.

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 hat der Stadtrat am 17. Februar 2010 beschlossen.² Mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt 03-2010 der Stadt Dessau-Roßlau ist der Bebauungsplan am 27. Februar 2010 in Kraft getreten.

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 147 A hat der Stadtrat am 13. Juni 2018 beschlossen.³ Mit ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt 08/2018 der Stadt Dessau ist der Bebauungsplan am 28. Juli 2018 in Kraft getreten.

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes Nr. 147 enthält das Ziel der Funktionsmischung auf Stadtteilebene und die Entwicklung flächenschonender Siedlungsstrukturen. Diese auf den Sanierungszielen und den Zielen des Flächennutzungsplanes beruhenden Allgemeinaussagen wurden mit der Schaffung des verbindlichen öffentlichen Baurechts gekoppelt. Im Kern ging es darum, im Plangebiet auch jene Nutzungen und Einrichtungen realisieren zu können, die aufgrund ihres vermeintlichen Störpotentials innerhalb der gründerzeitlichen Wohnbebauung von Dessau-Nord nicht angesiedelt werden können. Im Bebauungsplan sind dafür Misch- und Gewerbegebiete festgesetzt worden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist zu den v. g. Baugebieten ein Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinzugetreten. Das Sondergebiet bildete die Grundlage für den Neubau des städtischen Tierheims.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 147 A als eigenständiger aus dem Bebauungsplan Nr. 147 herausgelöster Bauleitplan sind den Beschlüssen des Zentrenkonzeptes folgend die Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum für das angrenzende Wohngebiet Dessau-Nord geschaffen worden.

Die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 147 A hat gezeigt, dass es in Anbetracht des Entwicklungsstandes im Umfeld notwendig geworden ist, den Blick auf die verbliebenen Teilflächen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu richten. Sehr schnell wird dabei deutlich, dass wesentliche Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 147 heute nicht mehr den aktuellen Erfordernissen entsprechen.

Das betrifft insbesondere die unbebauten Flächen an der Eduardstraße, auf denen nur ein gleichwertiges Nebeneinander von Wohngebäuden und das Wohnen nicht störende Gewerbebetrieben zulässig ist.

¹ siehe Anhang

² siehe Beschlussvorlage DR/BV/484/2009/VI-61

³ siehe Beschlussvorlage BV/120/2018/III-61

Im noch wirksamen Bebauungsplan sind hier in Teilen bis über 100 m tiefe Baufelder festgesetzt worden. Bis auf einen tatsächlich vielfältig genutzten Anteil des Plangebietes (**women innovation point** in der Schlachthofstraße) gelang es überwiegend nicht, das gewünschte Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen umzusetzen.

Lösungsvorschlag

Mit der Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes kann in städtebaulicher Hinsicht eine gebiets- und nutzungsbezogene Neuzonierung des Plangebietes erfolgen, die den Erfordernissen zeitgemäßer Wohn- und Gewerbebauflächen im Sinne eines verträglichen Miteinanders am Rande des einwohnerstärksten Stadtbezirks adäquat Rechnung trägt.

Als Ergebnis dieses Bebauungsplanes könnten insbesondere für jene Flächen die Entwicklungsmöglichkeiten optimiert werden, für die sich die Festsetzung von Mischgebieten als nicht mehr erforderlich darstellt. Mit einer partiellen Umwidmung von Mischgebieten in Wohngebiete wäre es unter Berücksichtigung der zu gewährleistenden gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorstellbar, der aktuellen Nachfrage nach Bauflächen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau in innenstadtnaher Lage nachzukommen.

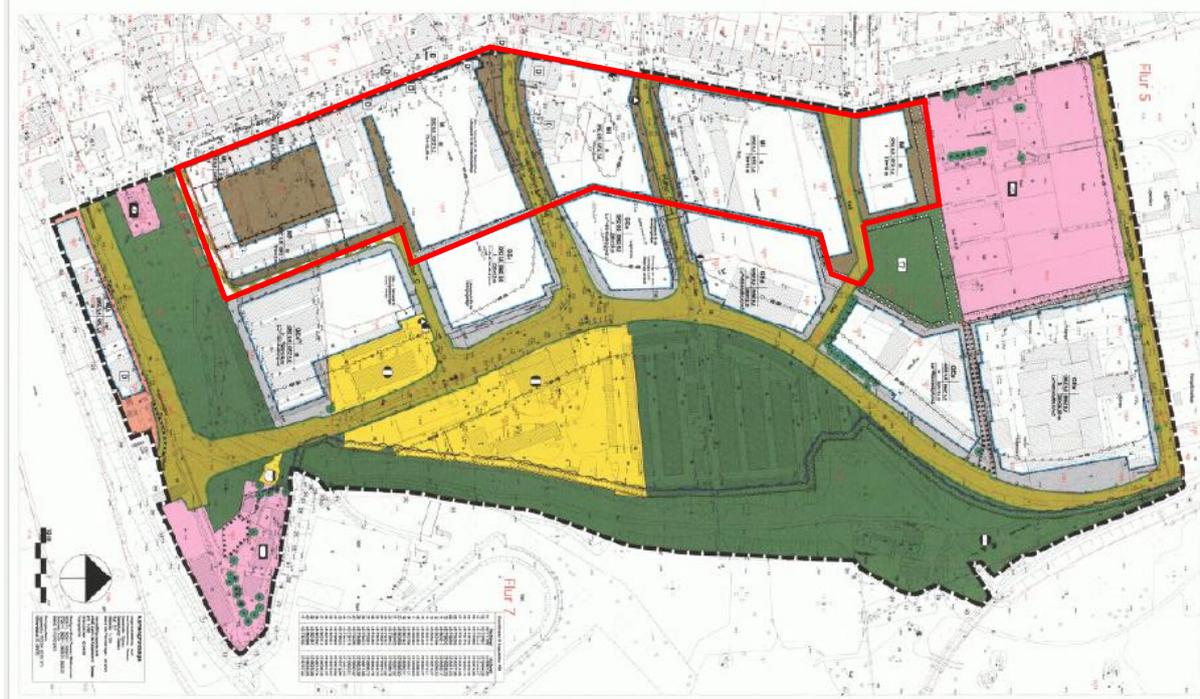
Aufgabe eines Änderungsbebauungsplanes ist deshalb, mit den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes nach § 9 BauGB und auf der Grundlage von erforderlichen Fachgutachten zum Immissions-, Natur- und Umweltschutz eine bedarfsgerechte und vorausschauende Bereitstellung von Bau- und Nutzungsrechten für die noch nicht genutzten Flächen des ehemaligen Schlachthofareals sicherzustellen.

Mit der Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes stellt sich aber auch die Frage, wie eine Neuordnung der Bau- und Freiflächen sich auf die bestehenden baulichen Anlagen und Nutzungsrechte auswirken kann und soll. Dabei geht es im Kern um die Abwägung des Interesses der Gewerbetreibenden an einer möglichst uneingeschränkten Weiternutzung des baulichen Bestandes einerseits und der Entwicklung städtebaulich attraktiver Wohnbauflächen andererseits. Hinzu kommen die Bedürfnisse der Nutzer der Tennis- und Ballspielanlage südlich der Lessingstraße, die mit dem Interesse neuer Bewohner in einen städtebaulich vernünftigen Ausgleich zu bringen sind. Hier stehen hauptsächlich Fragen des Lärmschutzes im Mittelpunkt der Änderungsplanung.

Änderungsabsichten im Detail

Mischgebiete in Wohngebiete

Entlang der Schlachthofstraße und Eduardstraße finden sich im Ursprungsbebauungsplan in Teilen bis über 100 m tiefe Baufelder mit der Festsetzung "Mischgebiet" gemäß § 6 BauNVO (siehe Abbildung 1).



 Mischgebiete im Ursprungsbebauungsplan

Abbildung 1 Mischgebiete im Bebauungsplan Nr. 147 Stand 2004

Der in der Fortschreibung 2008 vorliegende Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Dessau-Nord lässt die Bebauungsstruktur in diesen Teilbereichen weitgehend offen und charakterisiert die bislang noch nicht baulich in Anspruch genommenen Flächen als Angebotsflächen für eine Neubebauung.

Vor dem Hintergrund, dass Mischgebiete nach der Konzeption der Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gleichermaßen dienen sollen, gestaltete sich die Vermarktung der unbebauten Flächen nördlich der „verlängerten“ Hebbelstraße als überaus schwierig. Diverse Vermarktungsversuche sowohl der Stadt, als auch des Sanierungstreuhänders verzeichneten keine nennenswerte Resonanz.⁴

Es bestanden indessen Nachfragen für Stellplätze und altengerechtes/betreutes Wohnen. Letztlich sind die Interessenten entweder aus Gründen der schwierigen Erschließung oder aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen von ihren Vorhaben an dieser Stelle zurückgetreten. Aktuell werden für die unbebauten Flächen wieder vermehrt Anfragen zur Errichtung von mehrgeschossigen Wohngebäuden gestellt. Dem kann und soll in der Weise Rechnung getragen werden, dass vorrangig für den in der Abbildung 2 rot umgrenzten Bereich die festgesetzten Mischgebiete in Wohngebiete geändert werden.

⁴ Über Amtsblatt, Mitteldeutsche Zeitung, Immobilien Scout



Abbildung 2 Änderungsbereich Mischgebiete in Wohngebiete

Für die südlich der „verlängerten“ Hebbelstraße liegenden Mischgebietsflächen ist eine differenziertere Betrachtung erforderlich.

Erstens besteht hier die Möglichkeit, bereits auf der Grundlage geltenden Baurechtes in der Nachbarschaft des **women innovation point** durch die Errichtung eines Wohnhauses dem städtebaulich gewünschten Gedanken der Funktionsmischung Rechnung zu tragen. Daher ist für diese Flächen grundsätzlich kein Erfordernis einer Gebietsumwidmung festzustellen.

Zweitens sind die Mischgebietsflächen südlich der verlängerten Karlstraße bereits durch den Bebauungsplan Nr. 147 A anteilig in ein Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel überführt worden.

Drittens ist bezüglich der Flächen zwischen dem v. G. Sondergebiet, der Schlachthofstraße, des Friederikenplatzes und der Straße Am Friedrichsgarten eine aktuelle Rechtsprechung des OVG Magdeburg vom 04.09.2019 zu berücksichtigen. Sie besagt, dass ein Bebauungsplan wegen Verstoßes gegen § 1 Absatz 3 Satz 1 BauGB unwirksam ist, wenn schon im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses feststeht, dass die für das festgesetzte Baugebiet vorgegebene Mischung von Nutzungsarten faktisch nicht erreicht werden kann.⁵ Das OVG bestimmt des Weiteren, dass ein Plangeber, der ein Mischgebiet festsetzt, deshalb das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe auch wollen oder zumindest sicher voraussehen muss, dass sich in dem fraglichen Gebiet eine solche Durchmischung einstellt.

Im Zuge der Änderungsbebauungsplanung soll deshalb für den in der nachfolgenden Abbildung 3 dargestellten Bereich eine städtebauliche Lösung für ein verträgliches Miteinander der an der Schlachthofstraße gelegenen Wohnhäuser mit den angrenzenden Gewerbe-, Misch- und Sonderbauflächen ermittelt werden.

⁵ 2 K 14/18; BeckRS 2019, 25858



Abbildung 3 Bereich der Überprüfung

Die aktuell die v. g. Gebiete trennende und von Nord nach Süd verlaufende Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 147 festgesetzten Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung wird dabei als entbehrlich betrachtet. Sie ist angesichts des Bestandes an Erschließungsanlagen im Umfeld nicht mehr erforderlich.

Bauweise / Lage der überbaubaren Grundstücksflächen / Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmenplan Dessau-Nord wird Wert darauf gelegt, die gründerzeitlichen Quartiersstrukturen und die Unverwechselbarkeit der Straßenräume als ein qualitatives Merkmal dieses Stadtteils von Dessau-Roßlau in Bereichen von Lücken und Fehlstellen zu vervollkommen. Diese Lesart soll sich der Änderungsbebauungsplan zu Eigen machen und prüfen, ob, ähnlich wie im Bereich der Schlachthofstraße, auch entlang der Ostseite der Eduardstraße eine straßenbegleitende Bebauungsstruktur in gleicher Höhe und Tiefe ermöglicht werden kann. Zudem ist zu prüfen, ob hier zwingend eine geschlossene Straßenrandbebauung erforderlich ist, um den Gesamteindruck eines beidseitig maßstäblich bebauten Straßenraumes als Übergangszone zu den sodann weiter östlich anschließenden Gewerbeflächen zu gewähren.

Die Nutzungstiefe der Mischgebietsflächen soll auch für die Wohngebiete beibehalten werden, soweit das aus Gründen des Gesundheitsschutzes in der Nachbarschaft zu den Gewerbegebieten, Freizeit- und Sportanlagen städtebaulich unbedenklich ist (siehe hierzu auch Kap. Grünflächen).

Den östlichen Abschluss der neuen Wohngebiete an der Eduardstraße sollte überwiegend eine räumlich wahrnehmbare Grünstreife bilden. Den nördlichen Abschluss bildet die Tennisanlage mit ihrer in Teilen bereits vorhandenen, naturräumlichen Einfassung.

Gewerbegebiete

Im Bereich der Gewerbegebiete erfolgen zunächst die Übernahmen der bisherigen, dieser Nutzungsart zugeordneten Teilflächen des Bebauungsplanes. Hierauf befinden sich bereits etliche Nutzer, die in ihrer wirtschaftlichen Tätigkeit zukünftig nicht schlechter gestellt werden sollen.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob unter Berücksichtigung der Bildung westlich angrenzender marktfähiger Grundstücke für den Wohnungsbau eine Erweiterung der Gewerbegebiete um Flächenanteile, welche bislang im Bebauungsplan den Mischgebieten zugeordnet waren, möglich wäre. Derartige Erweiterungsoptionen können zum einen den bereits am Standort ansässigen Unternehmen Raum zur betrieblichen Entwicklung geben und zum anderen für Neuansiedlungen adäquate Flächenzuschnitte bereitstellen. Klein- und mittelständischen Gewerbetreibende könnten davon mit einem überschaubaren Erschließungsaufwand profitieren.

Grünflächen und Sportanlagen

Die südlich der Tennisanlage im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" soll im Zuge der Änderungsbebauungsplanung als Ballspielfläche (Bolzplatz) entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen einbezogen werden.

Im Zuge einer diese Aufgabenstellung vorbereitenden schalltechnischen Voruntersuchung⁶ ist festgestellt worden, dass in Anbetracht des Bolzplatzes bei gleichzeitiger Festsetzung von Wohngebieten auf den im Ursprungsbebauungsplan befindlichen Mischgebieten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Ausgehend von den strengen Vorschriften der Freizeitlärmrichtlinie zu den grundsätzlich in allen Ruhezeiten einzuhaltenden Werten von 50 db(A) in einem Allgemeinen Wohngebiet wäre die Hälfte aller künftig beabsichtigten Wohngebiete von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte betroffen. Der Gutachter empfiehlt deshalb die Anlage einer bis zu drei Meter hohen Lärmschutzwand. Die voraussichtlichen Kosten würden dafür ca. 400.000,- € betragen. Aufgrund verbleibender Überschreitungen im ersten Obergeschoss künftiger Wohnhäuser wird zudem noch zu Maßnahmen im Rahmen der künftigen Grundriss- und Fenstergestaltung geraten.

Allerdings gesellt sich dazu die im Rahmen der Abwägung zu diskutierende Frage, ob die Orientierung der Berechnungsergebnisse an der Freizeitlärmrichtlinie eine gerechte Abwägung der Interessen der Kinder und Jugendlichen mit der Schutzbedürftigkeit der Bewohner in einem Wohngebiet gewährleisten kann. Vergleicht man die Rechtsprechung⁷, die sich bei Bolzplätzen durchaus der 18. BImSchV zum Sportstättenlärm nicht verschließt und die konsequente Gesetzgebung des Freistaates Bayern bei Jugendspieleinrichtungen⁸, dann würde dies die im Anhang beigefügte Berechnungsergebnisse möglicherweise in einem anderen Licht erscheinen lassen. Denn danach wären nicht mehr vertretbare Lärmbelastungen erst ab einem Wert von 60 db(A) tagsüber zu erwarten; die nutzbare Fläche für neue Wohngebäude entschieden größer.

Allerdings lässt sich der zu diesem Thema verfügbaren Literatur auch entnehmen, dass hier konsequente Benutzerordnungen zu Öffnungszeiten und Nutzungsbeschränkungen zur Zulässigkeit von Jugendspieleinrichtungen in der Nachbarschaft von Wohngebäuden geführt haben. Deshalb ist zwingend im Rahmen der Abwägung auch über die Einführung einer Benutzerordnung für den örtlichen Ballspielplatz gegenüber einer kostenträchtigen Lärmschutzwand mit all ihren auch gestalterisch negativen Auswirkungen zu entscheiden.

Im Übrigen kann die Stadt im Rahmen der Abwägung darauf vertrauen, dass Jugendspieleinrichtungen als sportliche Anlagen in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind, soweit es das Rücksichtnahmegebot erlaubt.⁹

⁶ Schalltechnische Voruntersuchung vom 17.10.2019 des Büros BMH

⁷ BVerwG, Beschluss vom 11. 2. 2003 - 7 B 88/02 (Mannheim); VG München Urt. v. 20.12.2006 – M 7 K 04.6398, BeckRS 2006, 32683; VG Regensburg, Urteil vom 29. November 2012 – RO 2 K 11.1460

⁸ Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) vom 20. Juli 2011 (GVBl. S. 304, BayRS 2129-1-9-U

⁹ BauNVO § 4 Allgemeine Wohngebiete Hans Vietmeier Bönker/Bischopink, Baunutzungsverordnung, 2. Auflage 2018 Rn. 67-70

Bezüglich der nördlich gelegen Tennisplatzanlage attestieren die Berechnungsergebnisse der schalltechnische Voruntersuchung unter Berücksichtigung des morgendlichen Ruhezeitenanspruchs der 18. BImSchV (Sportstättenlärmschutzverordnung) eine Überschreitung des Richtwertes in einem Bereich von bis zu 65 m auf den Flächen der im Bebauungsplan Nr. 147 festgesetzten Mischgebiete.

Nach den tatsächlichen Öffnungszeiten der Tennisplatzanlage ist indessen ein Konflikt eigentlich nur an Sonn – und Feiertagen zu erwarten, da hier die morgendliche Ruhezeit bis 09:00 Uhr geht. Da der Tennisplatz aber an diesen Tagen bereits 08:00 Uhr öffnet, soll hier im Rahmen der Planung mit dem Betreiber die Möglichkeit eines verträglichen Miteinanders erörtert werden.

In den sonst zu beachtenden Ruhezeiten an den anderen Tagen beträgt die flächenmäßige Überschreitung dagegen nur bis zu 25 m von der Grenze der Tennisanlage. Hierauf ist mit entsprechenden Festsetzungen zur Lage schützenswerter Nutzungen und Anlagen in den künftigen Wohngebieten zu reagieren.

Hinsichtlich der Möglichkeiten, perspektivisch auf den Gelände der Tennisfreianlage auch eine Indoor-Anlage errichten zu können, die dem Träger / Nutzer einen Ganzjahresbetrieb ermöglichen kann, soll zudem geprüft werden, ob die bisherige Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche dafür geeignet oder stattdessen die Festsetzung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen erforderlich wäre. Damit könnte die Gemeinde beispielsweise eine Standortfestlegung zur vorsorgenden Vermeidung o. a. Nutzungskonflikte treffen.¹⁰

Immissionsschutz

Zur Vorbereitung der Entscheidungsfindung über die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes über die Flächen des Bebauungsplans Nr. 147 wurde eine schalltechnische Voruntersuchung¹¹ in Auftrag gegeben, die sich

- mit den Möglichkeiten und Auswirkungen einer partiellen Umwidmung der Mischgebietsflächen in Wohngebiete,
- mit den Möglichkeiten der Gewerbegebietsentwicklung und
- mit den planbedingten Auswirkungen der Neuaufstellung auf die Nachbarschaft des Plangebietes

beschäftigt hat. Die wesentlichen Ergebnisse sind in dieser Aufgabenstellung enthalten. Darüber hinaus ist folgendes zu beachten:

1. Die Expertise bildet nur ein vorläufiges Ergebnis ab, um die grundsätzliche Durchführbarkeit der Planänderung zu attestieren. Zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes erwartet die Stadt ein schalltechnisches Gutachten zur Beurteilung der städtebaulichen Planung und zur Ableitung erforderlichen Festsetzungen und ergänzender Maßnahmen.
2. Für die Erarbeitung des Gutachtens ist es erforderlich, die verkehrliche Belastung in den relevanten Straßenräumen zu ermitteln und die planbedingte Verkehrszunahme zu prognostizieren, die sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes auf das bestehende Straßennetz ergibt. Die Prognose soll dazu beitragen, festzustellen, ob zur Berücksichtigung des Konfliktbewältigungsgebotes die Nachbarschaft (z.B. die Westseite der Eduardstraße) in die städtebauliche Planung einzubeziehen ist.
3. Aktuelle Entscheidungen von Oberverwaltungsgerichten zielen darauf ab, bei der Beurteilung von Bauanträgen die Reflexionseigenschaften neuer Bebauung in der Nachbarschaft

¹⁰ BVerwG, Urteil vom 12. 8. 1999 - 4 CN 4/98 (Mannheim) BVerwG: Bauleitplanung für eine Sportanlage NVwZ 2000, 550

¹¹ Schalltechnische Voruntersuchung vom 17.10.2019 des Büros BMH

grundsätzlich zu berücksichtigen.¹² Dies dient der Sicherstellung des Rücksichtnahmegebotes. In der angehängten Expertise sind bislang nur die verkehrsbedingten Lärmausbreitungen in das Plangebiet hinein dargestellt worden. Deshalb ist auch aus diesem Grunde die Nachbarbebauung entlang des Plangebietes in den Blick zu nehmen und zu ermitteln, ob an der Neubebauung Festsetzungen zum Einsatz reflexionsmindernder Materialien erforderlich werden.

4. In der schalltechnischen Voruntersuchung ist erkennbar, dass für alle Gewerbegebiete Emissionskontingente vorgesehen sind. Nach einer Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) aus dem Jahr 2017 ist die Gliederung in einem durch Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiet in Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten von § 1 Absatz 4 Nummer 2 BauNVO nur gedeckt, wenn das Gebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird.¹³ In einem darauffolgenden Urteil des BVerwG hat sich das Gericht im Jahr 2019 dafür ausgesprochen, dass auch bei Anwendung des § 1 Absatz 4 Nummer 2 BauNVO die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets zu wahren ist.¹⁴ So muss es in jedem intern gegliederten Baugebiet allerdings ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung geben.

Die Flächen für Versorgungsanlagen, welche im Wesentlichen durch die Betriebsstätten¹⁵ der Dessauer Fernwärmeversorgung mbH geprägt sind, bedürfen ebenfalls einer Einbeziehung in den Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes. Anlass dazu gibt das Abwägungsergebnis zum Änderungsbebauungsplan Nr. 147 A für den zentralen Versorgungsbereich. Nicht nachvollziehbare Unterschiede bei der Belastung von Misch- und Gewerbegebieten mit immissionsschutzbezogenen Regelungen sollen zum besseren Verständnis für die Eigentümer bzw. Anlagenbetreiber und die Vollzugsbehörden abgebaut werden. Mit einer so genannten Emissionskontingentverschiebung wird u. a. das Ziel verfolgt, Nutzungseinschränkungen für die Betriebsabläufe der Dessauer Fernwärmeversorgung mbH zu vermeiden.

Die Langfassung der schalltechnischen Voruntersuchung wird vom Auftraggeber als Grundlage für die Ausarbeitung des Änderungsbebauungsplanes bereitgestellt. Sie ist zu berücksichtigen.

Natur- und Umweltschutz

Die Stadt Dessau-Roßlau verfolgt das Ziel, die Flächen des ehemaligen Schlachthofgeländes städtebaulich neu zu ordnen. Bei Umsetzung des Änderungsbebauungsplanes wird in Biotop des Gebietes eingegriffen, die potenzielle Lebensstätten von Tieren und Pflanzen darstellen. Eine Schädigung bzw. Störung von besonders und streng geschützten Arten ist zu vermeiden.

Die Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) verlangen deshalb in § 1 Abs. 6 Nr. 7a die Berücksichtigung von Auswirkungen u. a. auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt und in § 1a Abs. 3 die Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich im Rahmen der Abwägung. Die Regelungen beziehen sich jedoch nicht auf den besonderen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Wenn auch der Träger der Bauleitplanung nicht als direkter Adressat des § 44 Abs. 1 BNatSchG gilt, kann dennoch der besondere Artenschutz einen rechtlichen Hinderungsgrund darstellen, der eine mangelnde Vollzugsfähigkeit der Planung begründet.

¹² z.B. OVG Lüneburg - VG Hannover vom 14.2.2019 1 ME 135/18

¹³ BVerwG, Urt. v. 7.12.2017 – 4 CN 7/16, NVwZ 2018, 499

¹⁴ BVerwG, BeckRS 1996, BECKRS Jahr 31312867 = Buchholz 406.12 § 1 BauNVO Nr. 22 S. 7; BVerwG, Beschl. v. 7.3.2019 – 4 BN 45/18 (OVG Lüneburg); (NVwZ 2019, 655, beck-online)

¹⁵ Heizwerk Ost (Am Friedrichsgarten 2)

Erweist sich nämlich, dass Darstellungen bzw. Festsetzungen des B-Plans nur unter Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote umgesetzt werden können, entspricht der Plan nicht den Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB und ist somit nichtig.

Folglich sind, um rechtliche Beanstandungen zu vermeiden bzw. die Vollzugsfähigkeit des Vorhabens nicht zu gefährden, die artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag soll mit dem Prüfungsziel erstellt werden, ob und in welchem Umfang durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Bauflächen, Wege- und Grünflächen, Flächen für Stellplätze und Erschließungsanlagen etc.) Schädigungen und Störungen für vorkommende Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG gegeben sind, wie sie vermieden bzw. ausgeglichen werden können und inwieweit, falls erforderlich, die Voraussetzung für eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben ist.

Als Grundlage hierfür sollen Kartierungen von Tier- und Pflanzenarten durchgeführt wurden. Zusätzlich sollen für den Geltungsbereich zur Charakterisierung der Lebensräume von Flora und Fauna die Biotoptypen durch eine terrestrische Kartierung erfasst werden.

Die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen erfordern vor allem die noch un bebauten Flächen eine strikte, artbezogene Prüfung und falls notwendig funktionale Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung eines günstigen ökologischen Zustands der Arten. Die entsprechend gebietsrelevanten Artengruppen sind mit der unteren Naturschutzbehörde frühzeitig abzustimmen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass ornithologische Untersuchungen zum Thema der Flugbewegungen innerhalb des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche erforderlich werden können.

Zur Leistungserbringung sind fundierte biologische und ökologische Fachkenntnisse erforderlich. Notwendig ist, alle vorkommenden, europarechtlich geschützten Arten zu identifizieren. Für die relevanten Arten müssen dann alle möglichen Wirkfaktoren des Vorhabens identifiziert und beurteilt sowie falls erforderlich Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant werden.

Für den Fall, dass der zur Verfügung stehende Untersuchungszeitraum für Flora und Fauna auftragsbedingt (Zeitpunkt der Auftragserteilung) eingeschränkt ist, und relevante Artengruppen nicht mehr ausreichend erfasst werden können, soll partiell eine Einschätzung des Artenpotenzials auf Grundlage der Vegetations- und Biotopstruktur erfolgen.

Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) hat der Planungsträger bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes, das heißt insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz, in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Planung soll eine Erfassung und Bewertung der Schutzgüter sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen werden. Dafür ist u. a. die im Land Sachsen-Anhalt seit 2004 geltende Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt) gemäß zur Ermittlung und Bewertung eines Kompensationsbedarfes heranzuziehen.¹⁶

¹⁶ Runderlass des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 – 42.2-22302/2

In der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sind die Flächen zu bestimmen, die in ihrer Biotopfunktion durch einen Eingriff betroffen sind. Da der Ausgleich bzw. der Ersatz bei der Überplanung von Bebauungsplänen darauf abzustellen ist, ob der Eingriff möglicherweise nach geltendem Recht hätte bereits vorab zugelassen werden können, sind die Flächen und Baurechte des Ursprungsbebauungsplanes als eine wichtige Grundlage zur Ermittlung der Ausgleichs-/ Ersatzflächen und –maßnahmen zu berücksichtigen.

Baugrund

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ist insbesondere auf den unbebauten Flächen die Baugrundsituation und die hydrogeologische Situation zu erfassen und zu bewerten.

Die Aufgabenstellung beinhaltet folgende Schwerpunkte:

- Baugrunduntersuchungen für die Standfestigkeit mehrgeschossiger Hochbauten mit und ohne Kellergeschoss,
- Baugrunduntersuchung für die Errichtung von Stellplatz- und Garagenanlagen,
- Gründungsverhältnisse, zulässige Bodenpressung,
- Datensichtung und -erfassung von Messwerten bestehender Grundwassermessstellen,
- Erforderlichenfalls das Errichten von zusätzlichen Grundwassermessstellen inkl. höhen- und lagemäßige Einmessung,
- geologische Auswertung der erfassten Daten und Analyse der grundwasserdynamischen Bedingungen,
- Vorgaben für die ggf. erforderliche Grundwasserhaltung beim Bau bzw. spezielle Anforderungen an Tiefgeschosse,
- Aufzeigen von Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung.
- Eignungsprüfung zur Regenwasserversickerung
- Durchführung von Umweltverträglichkeitsprüfungen zur umweltrelevanten Bewertung des Erdstoff- und Tragschichtenmaterials nach LAGA M20 bzw. RC-Richtlinie für gewachsene Erdstoffe mit Einstufung in Schadstoffklassen.

Im Zuge der Baugrunderkundung (Hauptuntersuchung) ist die baugrundseitige Umsetzbarkeit der am Standort beabsichtigten Baumaßnahme zu beurteilen, wobei die relevanten bodenmechanischen/erdstatischen Bodenkennwerte zu liefern sind.

Weiterhin bedarf es der Erarbeitung eines für den Standort angepassten Erkundungskonzeptes mit der Durchführung von Rammkernsondierungen im Zuge der Felderkundung.

Im Vorfeld der Baugrunderkundung ist die Kampfmittelsondierung durchzuführen. Dazu gehören Baufeldfreimachung sowie die Einholung der erforderlichen Erlaubnis- und Schachtscheine der zuständigen Behörden und Versorgungsbetriebe, die Freimessung der Bohransatzpunkte unter Zuhilfenahme einer Flächensonde inkl. Vorschachten bis 0,50 m unter GOK.

Die Daten der vorhandenen Grundwassermessstellen werden von der Stadt Dessau-Roßlau zur Verfügung gestellt.

Geltungsbereich

§ 9 Abs. 7 BauGB befasst sich mit der Festsetzung des räumlichen Geltungsbereichs, allerdings nicht mit den materiell-rechtlichen Anforderungen, die für die Abgrenzung von Plangebieten und den Inhalt der Planung gelten. Maßgebend ist hierfür § 1, insbesondere § 1 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 6 und 7 BauGB. Nach diesen Rechtsgrundsätzen ist die Frage zu beantworten, ob und unter welchen Voraussetzungen sich ein Bebauungsplan auf ein Grundstück oder mehrere Flächen erstrecken darf.

Die beabsichtigte Festsetzung muss geeignet sein, den mit dem Bebauungsplan verfolgten Zweck allein oder zusammen mit anderen rechtlich zulässigen Festsetzungen bzw. nachgeordneten Möglichkeiten der Konfliktbewältigung zu erfüllen.

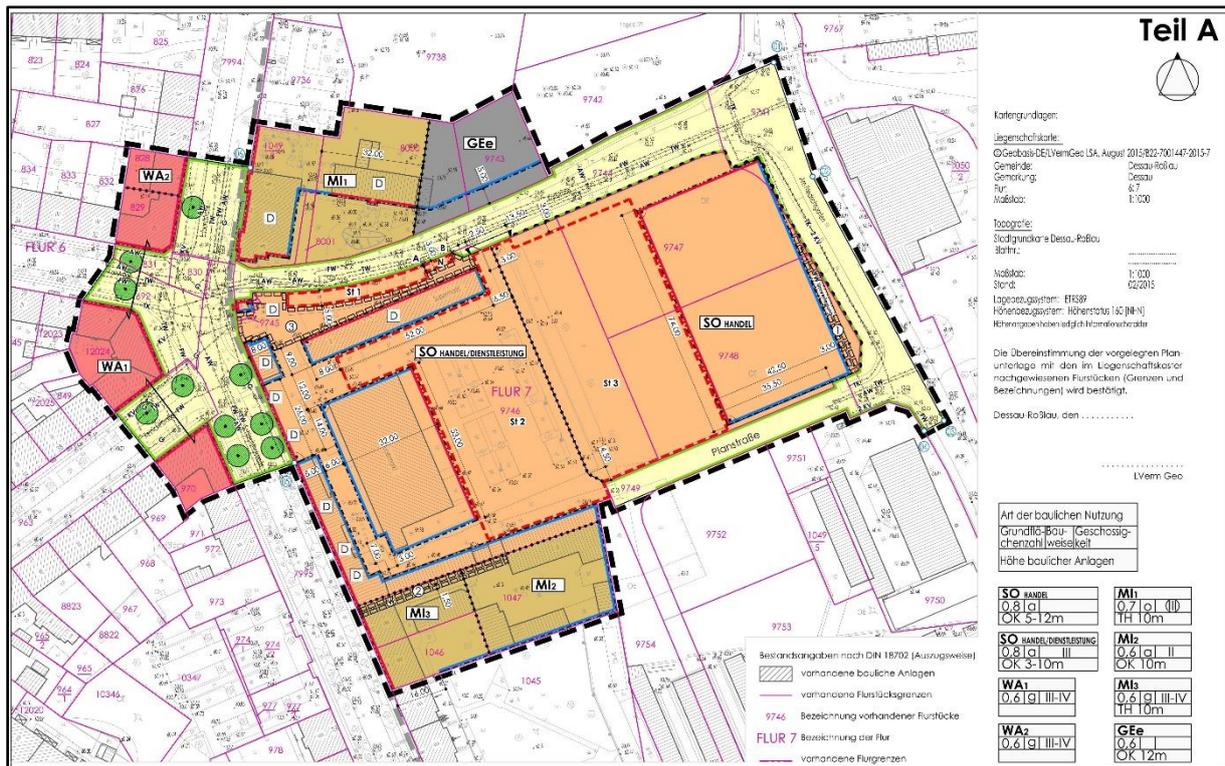
Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. In dem Bebauungsplan wird bestimmt, ob und was für eine Bebauung zulässig ist. Zudem wird in ihm die mögliche bauliche Nutzungen von allen Grundstücken, die in seinem Geltungsbereich liegen, bestimmt. Die Bedeutung des Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung wirkt sich auch vor allem nach §§ 29 ff. BauGB in Bezug auf die städtebaurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben aus. Vor diesem Hintergrund ist es von großem Interesse, dass das Plangebiet so abgegrenzt wird, dass die für die Zulässigkeit maßgebenden Festsetzungen vollzugsorientiert erfolgen können.

Im Anhang Nr. 4 ist dafür eine vorläufige Abgrenzung beigefügt worden, die sich zunächst am Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes abzüglich der 1. Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 147 A orientiert, die Flächen ohne ein Planungserfordernis ausklammert und die nach Durchführung der Beteiligung nach den §§ 3 und 4, Absatz 1 BauGB anzupassen ist. Die Plangebietsgröße beträgt danach ca. 11,9 ha.

Anhang

1. B 147 "Schlachthof Dessau-Nord"
2. B 147 "Schlachthof Dessau-Nord" 1. Änderung
3. B 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord"
4. Geltungsbereichsvorschlag

Anhang 3 B 147 A "Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord"



Anhang 4 Empfehlung Geltungsbereich

