

### Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Dessau-Roßlau

Begründung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Vorentwurf

12.05.2021

Stadt Dessau-Roßlau

Dezernat III – Stadtentwicklung und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste  
Gustav-Bergt-Straße 3  
06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61

Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61

E-Mail: [stadtplanung@dessau-roßlau.de](mailto:stadtplanung@dessau-roßlau.de)

Ansprechpartner: Herr Arndt

Telefon: 03 40/ 2 04 – 16 61

Arbeitsstand: Fassung vom 12. Mai 2021

LANDSCHAFTS-  
**PLANUNG**  
DR. REICHHOFF



Teilleistungen zum Landschaftsplan:

LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH  
Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz, Landschaftspflege  
und Umweltbildung

Zur Großen Halle 15  
06844 Dessau-Roßlau



**SACHSEN-ANHALT**

Projektförderung für „Leistungen zur Neuaufstellung des  
Flächennutzungsplans nach Gemeindegebietsänderungen  
(Gewerbe- und Wohnbauflächenbedarfsermittlung)“:

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des  
Landes Sachsen Anhalt  
Turmschanzenstraße 30  
39114 Magdeburg

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	9
Grundlagen.....	10
1. Einleitung.....	10
2. Begründung für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes .....	11
2.1. Bisherige Flächennutzungsplanung .....	11
2.2. Erfordernis der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes .....	12
2.3. Gebietsreform und planerische Folgen .....	14
2.4. Städtebauliche Ordnung und Entwicklung .....	14
2.5. Aktualität des Flächennutzungsplanes .....	14
2.6. Neue Rechtsgrundlagen .....	14
2.7. Alternativen .....	14
3. Gesetzliche Grundlagen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.....	15
3.1. Bedeutung der Flächennutzungsplanung .....	15
3.1.1. Die Flächennutzungsplanung im System der Bauleitplanung.....	15
3.1.2. Die Aufgaben der Flächennutzungsplanung .....	16
3.2. Inhalt und Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes .....	16
3.2.1. Zweistufigkeit der Bauleitplanung .....	17
3.2.2. Die äußere Form des Flächennutzungsplanes .....	17
3.2.3. Funktionen des Flächennutzungsplanes .....	18
3.2.4. Wirkungen des Flächennutzungsplanes .....	21
3.2.5. Zeitlicher Planungshorizont .....	22
3.2.6. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	22
3.2.7. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke.....	30
3.2.8. Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes .....	31
3.2.9. Ausnahmen von Flächen und sonstigen Darstellungen.....	31
4. Gesetzliche Planungsleitlinien für die Flächennutzungsplanung .....	32
5. Abwägungserhebliche Belange in der Flächennutzungsplanung .....	32
5.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung .....	33
5.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung .....	33
5.3. soziale und kulturelle Bedürfnisse.....	33
5.4. Vorhandene Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ....	34
5.5. Baukultur, Denkmalschutz, Orts- und Landschaftsbild .....	34
5.6. Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge.....	35
5.7. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege .....	35
5.8. Wirtschaft, Arbeit und Versorgung.....	35
5.9. Verkehr .....	36
5.10. Verteidigung und Zivilschutz.....	36
5.11. Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen .....	37
5.12. Hochwasserschutz .....	37
5.13. Flüchtlinge oder Asylbegehrende und ihre Unterbringung.....	37
6. Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes .....	37
7. Methodik des Flächennutzungsplanes .....	39
7.1. Generelle Herangehensweise.....	39

7.2. Bestandteile des Planwerks .....	40
7.3. Planzeichnung .....	40
7.4. Begründung .....	40
7.5. Darstellungssystematik .....	41
8. Rahmenbedingungen .....	45
8.1. Stadtportrait .....	45
8.2. verkehrliche Anbindung .....	50
8.3. Wirtschaftsstandort .....	50
8.4. Bevölkerungsentwicklung .....	57
8.5. Siedlungsstruktur und Wohnungsbestand .....	61
8.6. Naturraum .....	68
9. Planvorgaben .....	73
9.1. überörtliche Vorgaben .....	73
9.1.1. Allgemeine Vorbemerkungen .....	73
9.1.2. Landesentwicklungsplan 2010 .....	74
9.1.3. Regionaler Entwicklungsplan .....	77
9.1.4. Denkmalrahmenplan .....	80
9.2. Örtliche Vorgaben .....	81
9.2.1. Allgemeine Vorbemerkungen .....	81
9.2.2. Leitbild und Stadtentwicklung .....	81
9.2.3. Wirtschaft, Tourismus und Bildung .....	85
9.2.3.1. Gewerbeflächenentwicklung .....	85
9.2.3.2. Ganzheitliches Tourismuskonzept .....	90
9.2.3.3. Schulentwicklungsplanung .....	91
9.2.4. Kultur, Freizeit und Sport .....	96
9.2.4.1. Kulturentwicklungsplanung .....	96
9.2.4.2. Spielplatzkonzeption .....	100
9.2.4.3. Sportstättenkonzeption .....	102
9.2.5. Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr .....	106
9.2.5.1. Wohnbauflächenentwicklung .....	106
9.2.5.2. Verkehrsentwicklungsplan .....	107
9.2.5.3. Nahverkehrsplan .....	108
9.2.5.4. Radverkehrskonzept .....	109
9.2.5.5. Brandschutzbedarfsplan .....	110
9.2.5.6. Masterplan Stadteingang Ost .....	112
9.2.6. Handel und Versorgung .....	113
9.2.6.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept .....	113
9.2.6.2. Technische Infrastrukturen .....	118
9.2.7. Landschaft und Umwelt .....	118
9.2.7.1. Landschaftsplanung .....	118
9.2.7.2. Kleingartenkonzept .....	120
9.2.7.3. Lärmaktionsplan .....	121
9.2.7.4. Leitfaden Landschaftszug .....	122
9.2.7.5. Klimaschutz- und Photovoltaikkonzept .....	124
9.2.8. Soziales Miteinander .....	127
9.2.8.1. Sozialplanung .....	127

9.2.8.2.	Jugendhilfeplanung .....	129
9.2.8.3.	Kirchen und kirchliche Einrichtungen .....	134
9.2.9.	Weitere Vorgaben und örtliche Rahmenbedingungen .....	134
9.2.9.1.	Hochschul- und weiterführende Bildung .....	134
9.2.9.2.	Medizinische Versorgung .....	135
9.2.9.3.	Technische Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung .....	135
9.2.9.4.	Bodenbelastungen .....	137
9.2.9.5.	Grundwassermonitoring .....	138
9.2.9.6.	Bahn / Luftverkehr / Hafen .....	138
9.2.9.7.	Übersicht der rechtwirksamen Bebauungspläne .....	139
	Begründung der Planinhalte des Vorentwurfs .....	145
10.	Vorbemerkung .....	145
11.	Bauflächen .....	145
11.1.	Wohnbauflächen .....	145
11.1.1.	Strategische und operative Ziele der Wohnbauflächenentwicklung .....	145
11.1.2.	Wohnbauflächenbedarf im Eigenheimbereich .....	146
11.2.	Gemischte Bauflächen .....	154
11.3.	Gewerbliche Bauflächen .....	155
11.4.	Sondergebiete .....	156
12.	Maß der Baulichen Nutzung .....	162
13.	Ausstattung des Gemeindegebietes .....	163
13.1.	Gemeindliche Infrastruktur .....	163
13.2.	Klimawandel .....	177
13.3.	Zentrale Versorgungsbereiche .....	178
14.	Verkehr .....	179
15.	Flächen für die Ver- und Entsorgung .....	182
16.	Grünflächen .....	184
16.1.	Parkanlagen .....	185
16.2.	Dauerkleingärten .....	186
16.3.	Sport- und Spielplätze / Freibäder .....	188
16.4.	Friedhöfe .....	191
16.5.	sonstige Grünflächen .....	191
17.	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen .....	191
18.	Wasserflächen und Häfen .....	192
18.1.	Wasserflächen .....	192
18.2.	Industriehafen Roßlau .....	194
18.3.	Wasserwirtschaft .....	195
18.4.	Hochwasserschutz .....	195
19.	Aufschüttungen und Abgrabungen .....	196
20.	Landwirtschaft und Wald .....	196
21.	Natur und Landschaft .....	197
22.	Kennzeichnungen .....	198
23.	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke .....	199
23.1.	Schutzgebiete des Naturschutzes .....	199
23.2.	Denkmalschutz .....	200

23.3. Trinkwasserschutzgebiete .....	200
23.4. Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete .....	200
24. Flächenbilanz .....	201
25. Auswirkungen des Flächennutzungsplanes .....	202
26. Eingriffsregelung.....	202
Ergebnisse der Beteiligungen und Abwägung.....	202
27. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB .....	202
28. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB.....	202
29. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	202
30. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	202
31. Schlussabwägung.....	202
Umweltbericht.....	202
Anlagen.....	203
Verwendete Quellen .....	203

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächennutzungsplanstände seit dem Jahr 2002.....	11
Tabelle 2: Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes .....	38
Tabelle 3: Größenstruktur der Unternehmen in Dessau-Roßlau .....	50
Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort in Dessau-Roßlau nach Wirtschaftsabschnitten am 30.06.2020 .....	51
Tabelle 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Dessau-Roßlau nach Wirtschaftsabschnitten am 30.06.2020 .....	51
Tabelle 6: Aus- und Einpendlerdaten .....	52
Tabelle 7: Arbeitsmarktentwicklung im Überblick von 2016 bis 2019.....	52
Tabelle 8: Einwohner nach Stadtbezirken und Stadtteilen, 2025 und 2030.....	60
Tabelle 9: Wohnungsentwicklung seit dem Jahr 2005.....	65
Tabelle 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken.....	66
Tabelle 11: Wohnungen mit Raumanzahl nach Stadtbezirken am 31.12.2016 .....	66
Tabelle 12: Übersicht der Naturschutzgebiete im Stadtgebiet.....	69
Tabelle 13: Liste der Schutzgebiete nach NATURA 2000 .....	71
Tabelle 14: Naturdenkmale im Stadtgebiet .....	71
Tabelle 15: flächenhafte Naturdenkmale im Stadtgebiet .....	72
Tabelle 16: Anzahl der Schulen nach Schulformen im Schuljahr 2019/20.....	92
Tabelle 17: Schulen nach Schulformen im Stadtgebiet.....	92
Tabelle 18: Anzahl der Schüler nach Schulformen an allgemeinbildenden Schulen .....	93
Tabelle 19: SEPI BbS: Mittel- und Langfristprognose BbS .....	95
Tabelle 20: Schülerzahlen des Jahres 2019/2020 an berufsbildenden Schulen in öffentlicher Trägerschaft.....	96
Tabelle 21: Berufsbildende Schulen in freier Trägerschaft des Schuljahres 2019/2020.....	96
Tabelle 22: Spielplätze im Stadtgebiet .....	101
Tabelle 23: Sporthallen.....	103
Tabelle 24: Sportplätze einschl. Reithallen und Stadion .....	104
Tabelle 25: Tennisplätze.....	105
Tabelle 26: Kegelbahnen .....	105
Tabelle 27: Bootshäuser .....	105
Tabelle 28: Schießstände.....	106
Tabelle 29: Natur- und Freibäder .....	106
Tabelle 30: Altenpflegeheime in Dessau-Roßlau .....	128
Tabelle 31: Kindereinrichtungen im Stadtgebiet.....	129
Tabelle 32: rechtswirksame Bebauungspläne.....	139
Tabelle 33: Rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungspläne .....	143
Tabelle 34: Zusammenfassung des Bedarfs an Bauplätzen für Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen in den Jahren 2021 bis 2035.....	147
Tabelle 35: Im Flächennutzungsplan bislang dargestellte unbebaute Wohnbauflächen .....	149
Tabelle 36: Im Flächennutzungsplan bislang dargestellte Mischbauflächen .....	149
Tabelle 37: Vergleich Bedarfswerte mit Angebot in §§ 30 und 34 - BauGB-Gebieten und FNP- Bestandsbauflächen .....	150
Tabelle 38: Übersicht flexibler Flächen .....	150
Tabelle 39: Potentielle Neubauflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.....	151

Tabelle 40: Übersicht über alle potentiellen Bauplätze mit einer A-Lage.....	151
Tabelle 41: Übersicht über alle potentiellen Bauplätze mit einer B-Lage.....	152
Tabelle 42: Vergleich Bedarfswerte mit Angebot in §§ 30 und 34 - BauGB-Gebieten, FNP- Bestandsbauflächen und Potentialflächen.....	153
Tabelle 43: Übersicht untersuchter Flächen für großflächige Wohnmobilstellplätze .....	159
Tabelle 44: Sondergebiete, die der Erholung dienen.....	160
Tabelle 45: sonstige Sondergebiete .....	161
Tabelle 46: Gemeinbedarfsflächen der kommunalen Verwaltung .....	164
Tabelle 47: Gemeinbedarfsflächen der Bundesverwaltung .....	165
Tabelle 48: Gemeinbedarfsflächen der Landesverwaltung.....	165
Tabelle 49: Gemeinbedarfsflächen der Justiz .....	166
Tabelle 50: Schulen.....	166
Tabelle 51: Kirchen und kirchliche Einrichtungen .....	167
Tabelle 52: Jugendtreffs .....	168
Tabelle 53: Einrichtungen der Altenpflege.....	169
Tabelle 54: Kindertagesstätten .....	169
Tabelle 55: sonstige soziale Einrichtungen.....	171
Tabelle 56: Krankenhäuser .....	172
Tabelle 57: Bauhausbauten.....	172
Tabelle 58: Bibliotheken.....	173
Tabelle 59: Theater.....	173
Tabelle 60: Museen .....	173
Tabelle 61: Veranstaltungsstätten .....	174
Tabelle 62: sonstige kulturelle Einrichtungen .....	174
Tabelle 63: Sporthallen und -gebäude .....	174
Tabelle 64: Bootshäuser.....	175
Tabelle 65: Kegelbahnen .....	175
Tabelle 66: Sicherheit und Ordnung.....	176
Tabelle 67: Tennisplätze.....	176
Tabelle 68: Schießanlagen.....	177
Tabelle 69: Stadien und Hallenbäder .....	177
Tabelle 70: Anlagen der Ver- und Entsorgung .....	184
Tabelle 71: Parkanlagen .....	185
Tabelle 72: Kleingartenanlagen .....	187
Tabelle 73: Sportplätze.....	188
Tabelle 74: Natur- und Freibäder .....	189
Tabelle 75: Übersicht der öffentlich zugänglichen Spielplätze .....	190
Tabelle 76: Altlasten im Stadtgebiet .....	198
Tabelle 77: Flächenbilanz .....	201

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Kleinräumige Gliederung .....	46
Abbildung 2: Stadträumliche Gliederung (anlehnend an Grenzen der Stadtbezirke).....	49
Abbildung 3: Einwohnerentwicklung Dessau-Roßlau nach Jahren, 1990 bis 2020.....	57
Abbildung 4: Prognose der Einwohnerentwicklung Dessau-Roßlau nach Jahren, 2017 bis 2035 .....	58
Abbildung 5: Anzahl von Frauen im gebärfähigen Alter in Dessau-Roßlau, 2007-2035 .....	59
Abbildung 6: Altersgruppen in Dessau-Roßlau, 2007-2020 .....	59
Abbildung 7: Altersgruppen in Dessau-Roßlau, 2017-2035 .....	60
Abbildung 8: Strukturtypen der Wohnbebauung.....	64
Abbildung 9: Wohnungen mit Raumanzahl in % am 31.12.2016.....	67
Abbildung 10: Beikarte 2a des Landesentwicklungsplanes zum zentralen Ort .....	75
Abbildung 11: Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.....	76
Abbildung 12: Regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe.....	78
Abbildung 13: Räumliches Leitbild INSEK.....	84
Abbildung 14: Räumliche Abgrenzung der potentiellen Gewerbefläche an der B 184 in Dessau-Süd. 89	
Abbildung 15: Räumliche Abgrenzung der potentiellen Gewerbefläche nördlich des Roßlauer Hafens bis zum BioPharmaPark.....	90
Abbildung 16: Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen in Dessau-Roßlau.....	94
Abbildung 17: Schwerpunkte im Bereich Handel und Versorgung .....	115
Abbildung 18: Prognose Platzbedarf (Kinderkrippe).....	132
Abbildung 19: Prognose Platzbedarf (Kindergarten) .....	132
Abbildung 20: Mittelfristige Bedarfsentwicklung der Kindertagesbetreuung insgesamt (0 Jahre bis Einschulalter).....	133

## Zusammenfassung

Dessau-Roßlau verfügt nach mehreren Gemeindegebietsveränderungen zwischen den Jahren 1994 und 2007 über fünf Teilflächennutzungspläne mit unterschiedlicher Aktualität. Die überwiegende Anzahl dieser Pläne hat trotz mehrerer Änderungsverfahren das übliche Höchstalter von 15 Jahren überschritten. Die den Plänen zugrunde liegenden Daten sind inzwischen überholt; die Ziele der Stadtentwicklung sind weiterentwickelt worden.

Der Stadtrat hat deshalb in 2015 beschlossen, die Verwaltung mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zu beauftragen. Der neue, erstmalig für das gesamte Gemeindegebiet geltende Flächennutzungsplan soll auf aktuelle gesetzliche Anforderungen reagieren und Antworten geben auf veränderte Ansprüche, die insbesondere aus dem demographischen Wandel und den derzeitigen Anforderungen an eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung resultieren.

Die gesetzliche Hauptaufgabe des Flächennutzungsplanes besteht darin, die Bodennutzung aufgrund der vorhersehbaren Bedürfnisse der Stadt in ihren Grundzügen darzustellen. In der Regel bilden demografischen Größen dafür seit jeher die zentrale Basis für das Ausmaß der Darstellungen im Flächennutzungsplan. Der Darstellung von Wohnbauflächen, der Bereitstellung neuer Gewerbebauflächen, der Ausweisung von Verkehrsflächen und dem Vorhalten von Grünflächen und Flächen des Gemeinbedarfs liegen deshalb prinzipiell Annahmen und Zielvorstellungen über die künftige Quantität und die Zusammensetzung der lokalen Bevölkerung zu Grunde.

Doch wohin kann und soll sich Dessau-Roßlau entwickeln können, wenn einerseits die lokale Einwohnerzahl weiter abnimmt, die Einwohnerschaft immer älter wird, andererseits die Stadt aber das Wohn – und Wirtschaft- und Arbeitsplatzzentrum für die Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist. Gemäß den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung ist auch Dessau-Roßlau dazu aufgefordert, im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel und der Stellung als Oberzentrum alle Anstrengungen zu unternehmen, um einen ausgewogenen Wanderungssaldo sowie ein stabilisierendes Geburtenniveau zu erzielen.

Dafür kann die Stadt insbesondere auf ein Gesamtwirtschaftliches Zukunftskonzept zurückgreifen, welches ergänzend zum Leitbild und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept die voraussehbaren Bedürfnisse der Stadtentwicklung als Grundlage für die Darstellungen des Flächennutzungsplanes qualifiziert.

Ausgehend von dem Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept, aktuellen Daten zur demografischen und gesamtwirtschaftlichen Zukunftskonzept wurde eine Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange die Grundzüge der beabsichtigten Flächenentwicklung durchgeführt.

Aufbauend auf den Ergebnissen dieser Abstimmung zu den Grundzügen der beabsichtigten Flächenentwicklung wurde der vorliegende Vorentwurf des Flächennutzungsplans erstellt. Hier wurde insbesondere ein Augenmerk auf die Wohnbau- und Gewerbebauflächenentwicklung gelegt. Hauptsächlich wurden dabei die operativen und strategischen Ziele der Stadt zur Ansiedlung neuer Unternehmen und der Gewinnung von Arbeitskräften zugrunde gelegt. Der Vorentwurf soll nun mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB den nächsten Verfahrensschritt durchlaufen.

## Grundlagen

### 1. Einleitung

Dessau und Roßlau bilden gemeinsam mit ihren Ortsteilen die drittgrößte Stadt in Sachsen-Anhalt. Als Oberzentrum der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg steht Dessau-Roßlau für die Ideen, Visionen und Werke der Aufklärung und des Bauhauses, des Gartenreiches und der mitteldeutschen Industriegeschichte. Die UNESCO-Welterbestätten Gartenreich Dessau-Wörlitz und Bauhaus Dessau und ebenso das Biosphärenreservat Mittlere Elbe haben einen weltbekannten Ruf. Sie geben Dessau-Roßlau ein einzigartiges Profil unter den Städten Deutschlands; eine Stadt, in der man die Wiege der klassischen Moderne genauso wie klassizistische Parkanlagen und die Flusslandschaft der Elbe erkunden kann.

Dessau-Roßlau ist zudem geprägt von den Spuren der deutschen Geschichte. Im Zweiten Weltkrieg und in der nachfolgenden Aufbauphase wurden weite Teile der historischen Stadtstruktur zerstört. Der politische und wirtschaftliche Umbruch nach 1990 führten zu einem Bevölkerungsrückgang. Vor allem industrielle Arbeitsplätze gingen verloren. Dessau-Roßlau wird auch künftig Antworten auf die drängenden Fragen des 21. Jahrhunderts geben müssen – als Stadt, die im Umgang mit Schrumpfung, demografischem Wandel, der Daseinsvorsorge und dem Klimawandel sich den damit verbundenen Herausforderungen stellt.

Aus der Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte ergeben sich auch Chancen für die Stadt. Hier wäre zunächst die Generierung von zusätzlichen Jobs im Seniorenbereich zu nennen. Durch viele ältere Bürger wird eine gut ausgebaute Ehrenamtsstruktur ermöglicht. Junge Fachkräfte haben aufgrund der zunehmenden Nachfrage vor Ort höhere Arbeitsmarktchancen. Die Mieten bewegen sich auf einem vergleichsweise geringen Niveau, insbesondere im Vergleich zu Städten, zu denen Dessau-Roßlau einen negativen Wanderungssaldo junger, gut ausgebildeter Menschen aufweist. Durch die zurückgehenden Geburtenzahlen wird eine individuellere Betreuung von Kindern und Jugendlichen ermöglicht.

Mit dem neuen Flächennutzungsplan gibt sich Dessau-Roßlau erstmalig einen gemeindeweiten Bauleitplan, auf dessen Grundlage die 2007 fusionierten Städte Dessau und Roßlau mit ihren umgebenden Ortsteilen und Dörfern eine solide Perspektive erhalten.

Eine integrierte Stadtentwicklung ist dafür eine wichtige Voraussetzung. Integratives Handeln bedeutet dabei vor allem das Zusammenspiel der verschiedenen Fachressorts, ein gemeinsames Verständnis für Handlungsfelder und Ziele der städtischen Entwicklung. Das Leitbild von Dessau-Roßlau, das Integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK und das gesamtwirtschaftliche Zukunftskonzept sind dafür zentrale Grundlagen. Sie geben dem Flächennutzungsplan eine räumliche und inhaltliche Orientierung.

Das INSEK charakterisiert Dessau-Roßlau als ein Gefüge aus urbaner Vielfalt in der Innenstadt und ländlich-dörflichem Flair in den Ortschaften. Dessau-Roßlau soll deshalb maßgeblich in ihren Funktionen wie Wohnen, Arbeiten, Erholen, Bildung, Daseinsvorsorge sowie Infrastruktur für alle Alters- und Nutzergruppen nachhaltig und dauerhaft gestaltet werden.

Dafür steht die Stadt vor der Aufgabe, die Bedürfnisse ihrer Einwohner, Unternehmen, Handlungs- und Entscheidungsträger zu analysieren und so zu bewerten, dass der Flächennutzungsplan möglichst

treffsicher und weitsichtig die neuen Herausforderungen der Entwicklung erfasst und deren planerische Konsequenzen in ihren Grundzügen bis auf konkrete Flächendarstellungen herunter bricht.

## 2. Begründung für die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes

### 2.1. Bisherige Flächennutzungsplanung

Nach vorangegangenen Eingemeindungen und der Städtefusion im Juli 2007 ist die Art der Bodennutzung auf dem heutigen Gebiet der Doppelstadt Dessau-Roßlau in den Grundzügen zwar vollständig dargestellt, jedoch regelmäßig innerhalb der einst geltenden Gebietsgrenzen und auf der Grundlage von § 204 Abs. 2 BauGB zum Fortgelten bestehender Flächennutzungspläne. Dies vorangestellt verfügt die Stadt Dessau-Roßlau über folgende bisher genehmigte und bekannt gemachte Planstände<sup>1</sup> des Flächennutzungsplans:

**Tabelle 1: Flächennutzungsplanstände seit dem Jahr 2002**

Jahr	Planstand / Bezeichnung des Flächennutzungsplanes (FNP)
2002	FNP Stadtteil Roßlau
2003	FNP Ortsteil Rodleben
2004	FNP Stadtteil Dessau
2007	FNP Ortsteil Brambach und FNP Ortsteil Rodleben 1. Änderung
2009	FNP Stadtteil Dessau 2. Änderung (5 Teilbereiche)
2014	FNP Mühlstedt
2014	FNP Stadtteil Dessau 3. Änderung (Photovoltaik an der Hohen Straße)
2016	FNP Stadtteil Dessau 5. Änderung (Errichtung einer Bioabfall-Verwertungsanlage)
2016	FNP Stadtteil Dessau 6. Änderung (Ersatzneubau Schwimmhalle mit Ausgleichsflächen)
2018	FNP Stadtteil Dessau 7. Änderung „Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs am Standort des ehemaligen Schlachthofs in Dessau-Nord als Nahversorgungszentrum“
2019	FNP Stadtteil Dessau 11. Änderung „Erweiterung des Städtischen Klinikums Dessau westlich des Auenwegs“
2020	FNP Dessau 10. Änderung „Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Heidestraße/Südstraße in Dessau-Süd als Nahversorgungszentrum“

Zudem erfolgten Anpassungen der Flächennutzungspläne von Dessau- und Roßlau anlässlich der Aufstellung von § 13a BauGB - Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf dem Wege der Berichtigung.

Aktuell befinden sich folgende Flächennutzungspläne noch im Änderungsverfahren:

- 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom Stadtteil Dessau für die Ortschaft Rodleben im Bereich des BioPharmaParks
- 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Roßlau für die Errichtung einer Wohnmobilstellplatzanlage am Hermann-Wäschke-Weg
- 8. Änderung des Flächennutzungsplans für den Stadtteil Dessau "Nahversorgungszentrum Am Leipziger Tor"

<sup>1</sup> siehe hierzu Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau [www.verwaltung.dessau-rosslau.de / Rubrik Stadtentwicklung und Umwelt / Flächennutzungsplanung](http://www.verwaltung.dessau-rosslau.de/RubrikStadtentwicklungUndUmwelt/Flaechennutzungsplanung)

- 12. Änderung des Flächennutzungsplans Dessau für das Fachmarktzentrum Mannheimer Straße
- 13. Änderung des Flächennutzungsplans Dessau für die Photovoltaikanlage an der Lichtenauer Straße
- 14. Änderung des Flächennutzungsplans Dessau für die Freiflächenphotovoltaikanlage an der Köthener Straße
- 2. Änderung des Flächennutzungsplans Roßlau für den Wohnmobilstellplatz am Herrmann-Wäschke-Weg
- 3. Änderung des Flächennutzungsplans Roßlau für die Photovoltaikanlage an der Lukoer Straße
- 4. Änderung des Flächennutzungsplans Roßlau für die Photovoltaikanlage an der Magdeburger Straße

## 2.2. Erfordernis der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Grundsätzlich ist die Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes für jede Gemeinde geboten. Nur mit dem Flächennutzungsplan kann sie für ihr gesamtes Hoheitsgebiet langfristig ihre planerischen Entwicklungsvorstellungen für ihr eigenes Handeln verlässlich regeln, außenwirksam darstellen und vermitteln.

Auch durch die Zweistufigkeit der Bauleitplanung ergibt sich die Notwendigkeit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes, da nur so gewährleistet werden kann, dass Bebauungspläne mit rechtssicheren Festsetzungen aus diesem entwickelt werden können.

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) von der Gemeinde aufzustellen, soweit und sobald sie erforderlich sind. Das Erfordernis für eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat verschiedene Gründe, die im Folgenden benannt werden.

Für die Ausrichtung der Flächennutzungspläne von Dessau und Roßlau wurde eine grundsätzliche Geltungsdauer von 10 bis 15 Jahren angesetzt. Dieser Zeitraum ist mittlerweile überschritten. Zudem hat sich die Stadt mit den Beschlüssen über das Leitbild<sup>2</sup> und über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept<sup>3</sup> dazu bekannt, ihre Stadtentwicklung angesichts der Herausforderungen des demografischen Wandels räumlich und strategisch neu auszurichten.

In gleicher Lesart begründen auch die jüngst gefassten Beschlüsse zur Umsetzung des Gesamtwirtschaftlichen Zukunftskonzeptes<sup>4</sup> für das Oberzentrum Dessau-Roßlau eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

Darüber hinaus besteht für die Stadt die in § 1 Abs. 4 BauGB verankerte Verpflichtung, die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Hier sind der Landesentwicklungsplan LEP ST 2010 und die aktuellen Regionalpläne der Planungsgemeinschaft Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg von besonderer Bedeutung.

Dies vorangestellt kann und muss sich Dessau-Roßlau auch mittels eines zeitgemäßen Flächennutzungsplanes als Oberzentrum in Sachsen-Anhalt weiter behaupten. Die bestehenden

---

<sup>2</sup> siehe hierzu Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau: [www.verwaltung.dessau-rosslau.de / Rubrik Stadtentwicklung und Umwelt / Leitbild](http://www.verwaltung.dessau-rosslau.de/RubrikStadtentwicklungUndUmwelt/Leitbild)

<sup>3</sup> siehe hierzu Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau: [www.verwaltung.dessau-rosslau.de/ Rubrik Stadtentwicklung und Umwelt / Stadtentwicklungskonzept](http://www.verwaltung.dessau-rosslau.de/RubrikStadtentwicklungUndUmwelt/Stadtentwicklungskonzept)

<sup>4</sup> siehe hierzu Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau: Ratsinformationssystem [Beschlussvorlage BV/477/2017/IV-80](http://www.dessau-rosslau.de/Beschlussvorlage/BV/477/2017/IV-80) vom 13. Juni 2018

Industrie- und Gewerbestandorte sind zu profilieren, notwendige Entwicklungen sind entsprechend den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu prüfen und in die Planungen einzuarbeiten. Die Baugebiete der Stadt bedürfen fortschrittlicher Infrastrukturen. Die UNESCO-Welterbestätten, kulturellen Traditionen und landschaftlichen Qualitäten sowie bislang brach liegende Potentiale sind konsequenter zu nutzen, für mehr Identität nach innen und ein besseres Image nach außen.

Angesichts des demographischen Wandels sind weiterhin Wohnungsbestände anzupassen und bedarfsgerecht zu entwickeln. Die Ausweisung von Baulandangeboten ist dafür in qualitativer wie quantitativer Hinsicht zu überprüfen. Tragfähige Angebote für Arbeit, Soziales, Bildung und Kultur sind zu sichern. In den Stadtbezirken und Ortschaften sind starke Adressen für eine funktionierende Daseinsvorsorge und das Gemeinwesen zu unterstützen.

Die Innenstädte von Dessau und Roßlau sowie die diversen Versorgungszentren und -einrichtungen werden als Identität stiftende Orte zu entwickeln sein. Klimawandel, Energiewende und der Hochwasserschutz sind ebenfalls Themen, die die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfordern.

Folgende Aspekte in Dessau-Roßlau sind deshalb für den neu aufzustellenden Flächennutzungsplan besonders wichtig:

- die Beurteilung ausgewiesener sowie die Sicherung, Arrondierung und Neuentwicklung von gewerblich-industriell genutzten Gebieten, u. a. mit dem im Gesamtwirtschaftlichen Zukunftskonzept verankerten Ziel, die Neuansiedlung von Unternehmen in den Bereichen produzierendes Gewerbe und Logistik zu aktivieren um Dessau-Roßlau als Wirtschaftsstandort zu stärken
- die Beurteilung ausgewiesener Wohngebiete und des Bedarfs von Neuausweisungen,
- die Beurteilung ausgewiesener Bauflächen und sonstiger Nutzungen hinsichtlich ihrer Vereinbarkeit mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes und sich verändernder Grundwasser- und Klimasituationen,
- die Beurteilung und Ausweisung von Flächen für die Erholung und Freizeitgestaltung unter Berücksichtigung der Potentiale von Dessau-Roßlau im Bereich des Tages-, Kongress- und Kulturtourismus, des Fahrradtourismus und des Caravaning,
- die Sicherung und Entwicklung der Potentiale des Landschaftsraumes sowie dessen Übergänge zu den Wohn- und Gewerbegebieten,
- die Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Flächen als Existenzgrundlage darauf angewiesener Betriebe und für den Erhalt und die Pflege der Kulturlandschaft,
- die Überprüfung von Nachnutzungsmöglichkeiten aufgegebener landwirtschaftlicher Bausubstanz,
- die Weiterentwicklung der im Zentrenkonzept verankerten Hierarchie der Versorgungszentren für eine attraktive Innenstadt in Dessau und Roßlau unter besonderer Berücksichtigung der oberzentralen Funktionen und im Interesse einer zeitgemäßen modernen Nahversorgung,
- die demografiegerechte Entwicklung von Einrichtungen der Kinderbetreuung, der Kultur, der Freizeit und des Sports als zentrale Einflussfaktoren auf die Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Tourismusentwicklung unter Berücksichtigung aufgestellter oder in Fortschreibung befindlicher Fachpläne (z.B. Schulentwicklungsplan, Sozialplanung, etc.)
- die Berücksichtigung aktueller Fortschreibungen bestehender Fachplanungen im Bereich der Verkehrsinfrastruktur (Radwegekonzept, Nahverkehrsplan, Verkehrsentwicklungsplan, etc.)

- die bedarfsgerechte Entwicklung von Kleingärten als Stätten der Erholung und Bestandteil des öffentlichen Grüns und
- der Schutz und die konsequente Nutzung der UNESCO-Welterbestätten, kulturellen Traditionen und landschaftlichen Qualitäten.

### 2.3. Gebietsreform und planerische Folgen

Dessau-Roßlau besitzt in Folge mehrerer Gebietsveränderungen keinen einheitlichen Flächennutzungsplan, sondern mehrere Einzelpläne. Entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB, nachdem der Flächennutzungsplan als Bauleitplan für das ganze Gemeindegebiet aufzustellen ist, führt dies zum Erfordernis seiner Neuaufstellung.

### 2.4. Städtebauliche Ordnung und Entwicklung

Die einzelnen Flächennutzungspläne basieren auf unterschiedlichen Systematiken, fachlichen Grundlagen und Prognosen. Die Darstellungen in den gültigen Plänen vor 2007 spiegeln die Gegenwart unzureichend wider, weil sie ohne Berücksichtigung der zwischenzeitlichen Gemeindegebietsveränderung aufgestellt worden sind.

Da die Gemeinde in der Verantwortung für die Aufstellung von Bauleitplänen zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung steht (§ 2 Abs. 1 BauGB), leitet sich hieraus automatisch das Erfordernis einer Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ab.

### 2.5. Aktualität des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan muss vorausschauend und möglichst realistisch sein. Die dem Flächennutzungsplan zu Grunde liegenden Annahmen über die Bedürfnisse der Gemeinde, die einzelne Flächenansprüche erzeugen, müssen für das gesamte Gemeindegebiet und für einen überschaubaren Zeitraum gültig sein. Durch den Zeitablauf der Teilflächennutzungspläne ist die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes unabweisbar geboten.

### 2.6. Neue Rechtsgrundlagen

Durch übergeleitetes Recht der Europäischen Union (EU-Recht) und das aktuelle Baugesetzbuch (BauGB) ergibt sich eine veränderte Rechtsgrundlage. Der Flächennutzungsplan unterliegt jetzt der Verpflichtung einer Umweltprüfung nach dem BauGB, der strategischen Umweltprüfung.

### 2.7. Alternativen

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans handelt es sich aufgrund seiner Wirkungen auf die verbindlichen Bauleitplanung, die Beurteilung von Bauvorhaben im Außenbereich und seiner Bindungswirkung an die Erfordernisse von Raumordnung und Landesplanung um eine gesetzlich vorgegebene Pflichtaufgabe der Gemeinde, um ihre städtebauliche Ordnung selbst festzulegen und damit behördenverbindlich zu machen.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist daher alternativlos. Bis zur Neuaufstellung gelten die bestehenden Flächennutzungspläne fort.

### **3. Gesetzliche Grundlagen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**

#### **3.1. Bedeutung der Flächennutzungsplanung**

##### **3.1.1. Die Flächennutzungsplanung im System der Bauleitplanung**

Die Stellung des Flächennutzungsplanes im System der Bauleitplanung bestimmt § 1 Absatz 2 Baugesetzbuch. Danach sind der Flächennutzungsplan der vorbereitende und der Bebauungsplan der verbindliche Bauleitplan. § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch verknüpft die beiden Bauleitpläne durch das Gebot, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sei.

Die Flächennutzungsplanung ist zudem in ein komplexes mehrstufiges System raumbezogener Planungen eingebettet. An oberster Stelle steht dabei die Raumordnungsplanung, die der Flächennutzungsplanung vor allem in den Ländern in Gestalt des landesweiten Raumordnungsplans und des Regionalplans gem. § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) entgegentritt.

Die Raumordnungsplanung hat die Aufgabe, auf überörtlicher Ebene eine zusammenfassende und fachübergreifende Ordnung des Raumes zu erreichen. Sie soll andere Planungen – die einzelnen örtlichen Bauleitplanungen sowie die Fachplanungen – koordinieren und diesen einen stimmigen Rahmen setzen.

Die inhaltliche Verknüpfung zwischen Raumordnung und Flächennutzungsplanung wird im Wesentlichen durch drei Arten planungsrechtlicher Pflichten hergestellt, die sich in verschiedenen Vorschriften finden.

Erstens trifft § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG die Aussage, dass u. a. raumbedeutsame Planungen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten haben. Zu diesen raumbedeutsamen Planungen gehören gem. § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG auch die kommunalen Bauleitpläne einschließlich der Flächennutzungspläne. Daneben besteht zweitens gem. § 1 Abs. 4 BauGB die Verpflichtung der Gemeinden, die Bauleitpläne, also auch den Flächennutzungsplan, an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Bei beiden Pflichten handelt es sich um so genannte äußere Planungsschranken oder Planungsleitsätze; sie können nicht unter Berufung auf überwiegende städtebauliche Belange überwunden werden. Schließlich gibt es drittens verschiedene Berücksichtigungspflichten, die sich vor allem aus den Abwägungsgeboten nach § 1 Abs. 7 BauGB und § 7 Abs. 2 ROG sowie dem Gegenstromprinzip nach § 1 Abs. 3 ROG ergeben.<sup>5</sup>

Nach dem Gegenstromprinzip haben sich örtliche und überörtliche Planungen aufeinander abzustimmen. Für die Flächennutzungsplanung ist die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung von besonderer Bedeutung, weil sich hieraus eine strikte Folge zur Einarbeitung der Ziele in den Flächennutzungsplan ergibt, der allenfalls einer räumlichen und inhaltlichen Konkretisierung unterzogen werden kann. Umgekehrt ergibt sich für die übergeordneten Planungsebenen die Pflicht zur Anpassung ihrer Pläne an den Flächennutzungsplan, soweit sie innerhalb des Aufstellungsverfahrens diesem nicht widersprochen haben.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> Kümper: Flächennutzungsplan, Raumordnungsplan und Fachplan – – Vertikale Anpassungs- und horizontale Koordinierungserfordernisse, ZfBR 2012, 631

<sup>6</sup> vgl. § 7 BauGB

### 3.1.2. Die Aufgaben der Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen und zwar regelmäßig für das gesamte Gemeindegebiet.<sup>7</sup>

Der Flächennutzungsplan ist der umfassende gemeindliche Entwicklungsplan.<sup>8</sup> Er ist – wie voran beschrieben - der vorbereitende Bauleitplan, der die Bodennutzungskonzeption für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Im Flächennutzungsplan findet eine Fülle, wenn nicht sogar die Mehrzahl der raumrelevanten Maßnahmen, Vorhaben und Absichten der Gemeinden ihren Niederschlag. Er ist mithin die verwaltungsinterne Grundlage für die Entwicklung des Gemeindegebietes. Er koordiniert und integriert die überörtlichen Planungen und transformiert insbesondere die landesplanerischen Ziele und Aktivitäten in den örtlichen Bereich.<sup>9</sup>

Im Flächennutzungsplan ist die **Art der Bodennutzung** darzustellen. Die Darstellungen haben sich somit auf solche Aussagen zu beschränken, die gegenständlich zur Materie des Bodenrechtes zu zählen sind. Ausgeschlossen sind danach Darstellungen zur Baugestaltung. § 5 BauGB zählt exemplarisch die Darstellungsmöglichkeiten auf.

Nach den **voraussehbaren Bedürfnissen** der Gemeinde ist die Art der Bodennutzung darzustellen. Gemeint sind hier nur die auf dem Gemeindegebiet zu erfüllenden Bodennutzungsbedürfnisse. Die Ermittlung künftiger Bedürfnisse setzt eine Prognose voraus, deren zeitliche Reichweite notwendigerweise begrenzt werden muss. Der zeitliche Horizont von Flächennutzungsplänen dürfte mit etwa 10 bis 15 Jahren angemessen begrenzt sein.<sup>10</sup>

Die Beschränkung auf die **Grundzüge** bedeutet eine allgemeine, generalisierende oder typisierende Darstellung. Damit bringt das BauGB im § 5 eine planungssystematisch notwendige Einschränkung für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zum Ausdruck und trägt dem Umstand Rechnung, dass das Gesetz die konkrete Bestimmung der Bodennutzung den rechtsverbindlichen, weil die Bodennutzung regelnden Bebauungsplänen überlässt.<sup>11</sup>

Der Flächennutzungsplan bekundet nach alledem den planerischen Willen der Gemeinde, welche Flächen mit welchen baulichen Nutzungen und in welcher Ordnung zueinander zu belegen sind, welche von Bebauung freigehalten werden sollen und wie diese Flächen sich insgesamt in das Netz der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrszüge einfügen. Der Flächennutzungsplan hat die vorausschauende Aufgabe, sich überlagernde und ggfs. konkurrierende Nutzungsansprüche zu erkennen, diese zu dirigieren und sie in das städtebauliche Ordnungsgefüge zu integrieren.

### 3.2. Inhalt und Rechtscharakter des Flächennutzungsplanes

Zum Grundverständnis für den Inhalt des Flächennutzungsplanes ist es wichtig, dass er sich von seinem Inhalt und seiner Rechtsnatur vom Bebauungsplan wesentlich unterscheidet.

---

<sup>7</sup> vgl. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB

<sup>8</sup> vgl. BVerwG v. 22.05.1987 – 4 C 57.84

<sup>9</sup> vgl. BVerwG v. 21.10.1999 – 4 C 1.99 -, BauR 2000, 695; Hoppe/Bönker/Grotefels: Öffentliches Baurecht, 2. Auflage, § 5, Rn. 49, S. 117 f.

<sup>10</sup> Hoppe/Bönker/Grotefels: Öffentliches Baurecht, 2. Auflage, § 5, Rn. 52, S. 118.

<sup>11</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch 129. EL Mai 2018, § 5, Rn. 11

### 3.2.1. Zweistufigkeit der Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan ist die erste, der Bebauungsplan die zweite Stufe der Bauleitplanung. Im Flächennutzungsplan stellt die Gemeinde auf der Grundlage des § 5 die von ihr beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar und bereitet damit die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke vor. Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sie sodann und soweit erforderlich die Bebauungspläne und zwar in der Weise, dass durch Festsetzungen nach § 9 BauGB die zu Grunde liegenden Darstellungen aus dem Flächennutzungsplan konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden.

Erst der Bebauungsplan, der als gemeindliche Satzung Ortsrecht respektive Rechtsnorm ist, enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung und bildet die Grundlage für die Bebauung von Grundstücken in dessen Plangebiet.

### 3.2.2. Die äußere Form des Flächennutzungsplanes

Grundlage für das äußere Bild des Flächennutzungsplanes ist eine kartografische Darstellung des Gemeindegebietes. Nach § 1 der Planzeichenverordnung PlanZV 90 ist hierfür eine Karte zu verwenden, die so genau und vollständig ist, dass sie eine eindeutige Darstellung des planerischen Willens der Gemeinde ermöglicht.<sup>12</sup>

Die Darstellung des planerischen Willens der Gemeinde durch die Art der Bodennutzung, die Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke, die der Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB enthält, erfolgen mittels Planzeichen und Planfarben der Planzeichenverordnung PlanZV 90 sowie durch Text und Schrift. Sie müssen so hinreichend deutlich sein, dass eine Entwicklung von Bebauungsplänen möglich ist.

Nach § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit Umweltbericht beizufügen. Der Begriff Begründung wurde durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004 eingeführt und hat den zuvor seit dem BBauG 1960 verwendeten Begriff Erläuterungsbericht ersetzt.

Auf Grund des Verweises auf § 2 a BauGB sind in der Begründung des Flächennutzungsplans die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen sowie ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen. Dabei ist aber allgemein und insbesondere auch im Hinblick auf die Auswirkungen zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan die Planung für das Gemeindegebiet nur in den Grundzügen enthält und grundsätzlich keine unmittelbaren Rechtswirkungen hat. Von wesentlicher Bedeutung ist, ob die aus den Darstellungen zu entwickelnden Bebauungspläne (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) den gesetzlichen Anforderungen entsprechen können, insbesondere dem Abwägungsgebot.<sup>13</sup>

Aus § 2 a BauGB ergibt sich zudem Folgendes: In der Begründung sind nicht nur die Gründe darzulegen, die die Gemeinde zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans und zu den Darstellungen veranlassen. In ihr muss vielmehr – wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan – auf die Kernpunkte der Planung, d.h. die wesentlichen Aussagen der Darstellungen des Flächennutzungsplans (wesentlicher Anlass und die tragenden Gründe für die Planung;

---

<sup>12</sup> Finkelnburg / Ortloff: Öffentliches Baurecht – Bd. 1 – Bauplanungsrecht, 4. Auflage, Seite 29

<sup>13</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch 129. EL Mai 2018, § 5, Rn. 75

Grundgedanken und Leitziele der Planung; Auseinandersetzung mit den Fragen, denen eine für die Planung maßgebliche Bedeutung zukommt) eingegangen werden.<sup>14</sup>

Im Umweltbericht (§ 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB) als gesonderten Teil der Begründung (§ 2 a Satz 3) sind die erforderlichen Darlegungen zu den Auswirkungen auf die Umwelt und wie sie behandelt wurden aufzunehmen.

Soweit die Begründung auch Beipläne enthält, in denen beispielsweise einzelne fachliche Aspekte der Planung im Zusammenhang veranschaulicht werden, haben diese nicht die Bindungswirkung, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans zukommt.

Die Begründung ist nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Widersprüchlichkeiten der Begründung zum Inhalt des Flächennutzungsplans in den wesentlichen Punkten stellen indessen Verletzungen der Begründungspflicht dar.

Der Flächennutzungsplan lässt auf Grund seiner geringeren Detailschärfe Gestaltungsspielräume offen, die durch Bebauungspläne zu konkretisieren sind. Ihm obliegt somit nicht die Aufgabe der exakten Grenzziehung zwischen unterschiedlichen Nutzungen. Dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes technisch bedingt exakte und teilweise grundstücksscharf nachvollziehbare Grenzen enthalten, ändert nichts an der Beschränkung der Aussagen des Flächennutzungsplanes auf ungefähre Grenzziehungen. In diesem Zusammenhang ist es Aufgabe des Begründungstextes, die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für alle Teilbereiche deutlich zu machen und insoweit die Bedeutung der exakten Grenzziehung im Flächennutzungsplan zurückzunehmen.

Das gleiche gilt auch für Nutzungen, deren separate Darstellung im Flächennutzungsplan wegen Unterschreitung der Mindestgröße gar nicht möglich ist, die aber aus dem räumlich-funktionalen Zusammenhang heraus durchaus mit der planerischen Grundkonzeption im Einklang stehen. Nur durch einen gewissen Grad der Abstrahierung und unter Vermeidung der Lösung von Einzelproblemen bleibt der Flächennutzungsplan in der Lage, die großräumigen siedlungsstrukturellen Wechselbeziehungen so zu lenken und zu ordnen, dass sie letztendlich einer konkreten planerischen Regelung durch den Bebauungsplan zugeführt werden.

Aus den genannten Gründen eröffnet sich für die Entwicklung der Bebauungspläne ein relativ weiter Rahmen, der bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch Abweichungen gestattet, wenn hierdurch die Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt wird und der Bebauungsplan als schlüssige Fortentwicklung bzw. Konkretisierung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes erscheint.

### 3.2.3. Funktionen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan hat grundsätzlich drei Funktionen:

1. Er dient der Umsetzung übergeordneter Planungen
2. Er hat die Aufgabe, nachfolgende Planungen zu steuern und zu koordinieren und
3. er nimmt unmittelbare Standortbestimmungen von Bodennutzungen etwa im Rahmen des § 35 Abs. 3 S. 3 BauGB vor.

---

<sup>14</sup> Söfker a. a. O.

Dabei ist der Flächennutzungsplan ein Gesamtplan im Sinne eines Bodennutzungskonzeptes.<sup>15</sup> In dieser Hinsicht konzentriert der Flächennutzungsplan in sich die Aussagen zahlreicher Fachplanungen der Gemeinde und anderer Stellen, wie beispielsweise der Verkehrsentwicklungsplanung. Fachplan dagegen ist der Flächennutzungsplan insoweit, als er zwar andere Fachplanungen zusammenfassend darstellt, aber eben nur unter dem fachlichen Gesichtspunkt ihres Boden- oder Raumbezugs; andere Aspekte wie vor allem die Investitionsplanung bleiben beim Flächennutzungsplan außer Betracht.<sup>16</sup>

Der Flächennutzungsplan erfüllt zudem eine Koordinationsfunktion. Die vielfältigen, sich alle auf dasselbe Gemeindegebiet beziehenden Planungen werden bei der Flächennutzungsplanung zusammengeführt und müssen gegebenenfalls miteinander in Einklang gebracht werden. Hier wird sich oftmals die Notwendigkeit ergeben, bislang unausgetragene Zielkonflikte abzarbeiten. Der Gemeinde erwächst so ein nicht geringer eigener Gestaltungsspielraum. Beispielsweise kann das für bestimmte Ziele der Raumordnung der Fall sein, wenn im Zusammenhang mit der Steuerungsfunktion (Allokationsfunktion) im Flächennutzungsplan der genaue Standort und die Höhe bestimmter Anlagen innerhalb von Vorrangflächen innerhalb der Gemeinde festzulegen ist. Soweit solcher Gestaltungsspielraum nicht vorhanden ist, etwa weil eine parzellenscharfe Planung lediglich zu übernehmen ist, kommt dem Flächennutzungsplan immerhin noch eine Informationsfunktion zu.

Zudem erfüllt der Flächennutzungsplan auch eine programmsetzende Funktion. Gleichwohl aus § 5 BauGB folgt, dass der Flächennutzungsplan zwar auf die Bodennutzung beschränkt ist, so geht er jedoch in seinen Wirkungen weit über Bodennutzungsaspekte hinaus, indem er in den kommunalpolitisch beeinflussbaren sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Bereich hinein Folgewirkungen auslöst. Dementsprechend fordert § 5 Abs. 1 S. 1 BauGB, dass der Flächennutzungsplan „nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde“ aufzustellen ist.

Es wird also nicht nur eine planerisch optimale Lösung verlangt, sondern eine Einbettung des Flächennutzungsplans in die absehbare und gewünschte gemeindliche Entwicklung. Diese Einbindung in und die Ausrichtung auf die Entwicklung der Gemeinde in ihren verschiedensten Bereichen erfordert, wenn sie nicht inhaltsleere Formel bleiben soll, einen Prozess der Planaufstellung, in den sowohl die planerischen Vorstellungen der gemeindlichen Fachbehörden als auch die politischen Entwicklungsvorstellungen des Rates Eingang finden müssen.<sup>17</sup>

Im Hinblick auf den Generalauftrag, den Flächennutzungsplan auf die zukünftige Entwicklung der Bodennutzung auszurichten, ist bei seiner Aufstellung ebenso darüber zu entscheiden, ob die bisherige Art der Bodennutzung beibehalten und erforderlichenfalls besonders gesichert oder durch eine neue oder umgestaltende Bodennutzungsart ersetzt werden soll. Dabei sind auch die Planungsalternativen besonders zu prüfen.

Aus § 1 Abs. 1 BauGB ergibt sich für den Flächennutzungsplan zudem die Aufgabe, der städtebaulichen Entwicklung einen ordnenden Rahmen zu setzen, anstatt sie ungeregelt den Kräften des privaten Marktes zu überlassen. Für den Flächennutzungsplan gilt die Ordnungsfunktion jedoch nur mittelbar. Denn in der Regel trifft der Flächennutzungsplan keine Aussagen zur Bebaubarkeit einzelner

---

<sup>15</sup> BVerwG Urt. v. 18.8.2005 – 4 C 13/04, NVwZ 2006, 87

<sup>16</sup> Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch 13. Auflage 2016 Rn. 4; vgl. auch Löhr, Die kommunale Flächennutzungsplanung, 1977, 57.

<sup>17</sup> Mitschang, ebenda, Rn. 7

Grundstücke. Seine Darstellungen bedürfen immer noch der Konkretisierung durch die verbindliche Bauleitplanung mittels der Bebauungspläne.

Damit besitzt der Flächennutzungsplan auf Grund des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB aber eine Programmierungsfunktion. So erfüllt er auf seiner Ebene den allgemeinen Auftrag der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten und bekommt so die Funktion der programmatischen Lenkung der nachgelagerten Planung.

Eine direkte Bindung an den Flächennutzungsplan besteht für die Entwicklungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB und für die Außenbereichssatzungen nach § 35 Abs. 6 Satz 6 BauGB. Für andere Satzungen nach dem BauGB entfaltet er dagegen nur indirekte Bindungswirkungen über die allgemeine rahmensetzende Funktion.

Durch seinen Zeitbezug, dessen Umfang mit etwa 10 bis 15 Jahren angesetzt wird, ist der Flächennutzungsplan besonders darauf auszurichten, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB zu gewährleisten und dabei die Bedürfnisse künftiger Generationen in das Planungskonzept einzubeziehen. Insbesondere hat er Fehlentwicklungen in der Zukunft vorzubeugen. Bei der Flächennutzungsplanung sind daher nicht nur die aktuellen Auswirkungen der Planung in Rechnung zu stellen.

Für die aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungspläne ergibt sich eine Entlastungswirkung hinsichtlich der Rahmenbedingungen, die konkretisiert und inhaltlich ausgeformt werden. Die Rahmenbedingungen sind damit im Bebauungsplan nicht mehr zu begründen oder durch Standortalternativen zu prüfen.

Bei den nach § 1a Abs. 3 BauGB für erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen kommt dem Flächennutzungsplan eine gesamtstädtische Steuerungsfunktion für die Darstellung entsprechender mit der nachhaltigen Entwicklung vereinbarter Flächen zu.

Die in § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB gegebene Möglichkeit, für privilegierte Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB den Außenbereich in Teilbereiche zu gliedern, in denen diese Vorhaben zulässig sind bzw. Teilbereiche zu bestimmen, in denen diese Vorhaben nicht errichtet werden dürfen, wird durch den Flächennutzungsplan nicht in Anspruch genommen. Damit werden diese Vorhaben an jedem Standort einer individuellen Zulässigkeitsprüfung unterzogen. Vorgaben durch übergeordnete Planungen bleiben hiervon unberührt und wirken direkt auf die Zulässigkeit von Einzelvorhaben. Dies betrifft beispielsweise den durch den Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 30. Mai 2018 bewirkten Ausschluss von Windkraftanlagen in weiten Teilen des Stadtgebietes.

Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die verschiedenen Nutzungsansprüche der Stadt und Planungen Dritter zu koordinieren, nach Möglichkeit zu einem Ausgleich zu bringen und - soweit zulässig - zu integrieren. Diesem Zweck dienen die nachbargemeindliche Abstimmung, die raumordnerischen Anfragen und die Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB.

Räumlich relevante Fachplanungen und Fachkonzepte der Gemeinde werden auf ihre Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklungskonzeption geprüft und fließen mit ihren für die vorbereitende Bauleitplanung relevanten Bestandteilen in den Flächennutzungsplan ein.

Der Flächennutzungsplan soll zudem über besondere Verhältnisse im Plangebiet sowie über sonstige Planungen und Nutzungsregelungen anderer Stellen informieren. Diesem Zweck dienen die Kennzeichnungen nach § 5 Abs. 3 BauGB und die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke entsprechend § 5 Abs. 4 und 4a BauGB. Diese Informationen beschränken sich jedoch auf die für die Planungskonzeption in gesamtstädtischer Sicht bedeutsamen Sachverhalte und Rechtsverhältnisse. Der Flächennutzungsplan enthält nicht alle für die bauliche oder sonstige Nutzung der Grundstücke relevanten Vorschriften.

### 3.2.4. Wirkungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Plan ist im Unterschied zum Bebauungsplan kein rechtsverbindlicher Bauleitplan, d.h. er ist nicht Rechtssatz; er entfaltet aus sich heraus nicht unmittelbar Rechtswirkungen gegenüber Dritten.<sup>18</sup> Er ist – grundsätzlich – nicht im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz GG Bestimmung von Inhalt und Schranken des Eigentums. Das schließt nicht aus, dass der Gesetzgeber ihm – wie in § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB – in einzelnen Beziehungen satzungähnliche Außenwirkung beimisst.<sup>19</sup>

Der Flächennutzungsplan ist weder Rechtsnorm (Satzung) noch Verwaltungsakt, sondern eine hoheitliche Willensäußerung eigener Art, dessen Wirkungen durch das BauGB bestimmt werden. Er ist ein Plan, der konkretere Planungen, nämlich solche mit Außenverbindlichkeit, vorbereiten und rahmensetzend binden soll. Er ist ein behördengerichtetes planungsbindendes Programm. Insofern ist er mit – ebenfalls nur verwaltungsintern bindenden – Zielen der Raumordnung zu vergleichen. Er bindet nicht nur die Gemeinden selbst in Bezug auf die verbindliche Bauleitplanung (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, Entwicklungsgebot), sondern gemäß § 7 BauGB auch andere Planungsträger, insbesondere Träger von Fachplanungen, denen eine Pflicht zur Anpassung auferlegt wird, soweit sie im Rahmen der Beteiligung nicht widersprochen haben.<sup>20</sup>

Ein Flächennutzungsplan begründet auch keinen Anspruch auf Entschädigung nach den §§ 40, 42 BauGB oder auf Ersatz des Vertrauensschadens nach § 39 BauGB. Dies gilt ungeachtet der Möglichkeit, dass durch die vorbereitende Planung die Nutzungs- und Verwertungsmöglichkeiten für ein Grundstück tatsächlich gemindert werden können.

Einen unmittelbaren Rechtsschutz – abgesehen von den Darstellungen nach § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB – gegen Darstellungen des Flächennutzungsplanes gibt es nicht, da er weder Regelungen mit unmittelbarer Wirkung gegenüber Dritten trifft noch eine untergesetzliche Rechtsnorm ist, gegen die die Normenkontrolle (§ 47 VwGO) gegeben wäre.<sup>21</sup>

Lediglich eine Nachbargemeinde kann wegen der Darstellungen eines Flächennutzungsplanes Feststellungsklage erheben, soweit sie die aus § 2 Abs. 2 BauGB begründete Pflicht zur Abstimmung verletzt sieht.

Der Flächennutzungsplan kann auch den Bodenwert beeinflussen, wenn z. B. an der Stelle der vorhandenen Nutzung eine qualitativ andere beabsichtigt ist. Die planungsrechtliche Situation der Grundstücke wird durch den Flächennutzungsplan zwar noch nicht direkt verändert, dennoch reagiert

---

<sup>18</sup> Vgl. BVerwG, U. v. 18.08.2005 – 4 C 13.04 –, BVerwGE 124, 132 [141]; U. v. 31.01.2013 – 4 C 1.12 –, BVerwGE 146, 40 [43]

<sup>19</sup> Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 5, Rn. 2

<sup>20</sup> Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow: a.a.O.

<sup>21</sup> BVerwG, B. v. 20.07.1990 – 4 N 3.88 –, DVBl 1990, 1352 – NVwZ 1991, 262 [BVerwG 20.07.1990 - BVerwG 4 N 3.88]

der Grundstücksverkehr bereits auf die entsprechenden Darstellungen, etwa in Bezug auf die Eigenschaft von bestimmten, im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellten Bereichen als "Bauerwartungsland".

Bei der Beurteilung von Vorhaben innerhalb der Geltungsbereiche von Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) oder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (Innenbereich nach § 34 BauGB) ist der Flächennutzungsplan ohne Bedeutung. Insbesondere sind dem Flächennutzungsplan keine unmittelbar wirkenden Entscheidungen darüber zu entnehmen, ob ein bestimmtes Grundstück dem Innenbereich oder dem Außenbereich zuzurechnen ist. Gleiches gilt für die Frage, ob sich ein Vorhaben nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Auch hier sind alleine die Verhältnisse des vorhandenen Bestands maßgeblich.

Bei der Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB ist allerdings der Flächennutzungsplan als einer von mehreren öffentlichen Belangen heranzuziehen. Ein Widerspruch des Vorhabens zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes am Standort des Vorhabens führt in der Regel zur Feststellung, dass öffentliche Belange beeinträchtigt sind, und somit zur Unzulässigkeit eines sonstigen Vorhabens im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB.

### 3.2.5. Zeitlicher Planungshorizont

Aus der im § 5 Abs. 1 BauGB genannten Maßgabe, dass der Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung nach den vorausschbaren Bedürfnissen darzustellen hat, ergibt sich ein begrenzter zeitlicher Horizont für die Erhebung, Bearbeitung und Verwendung der erforderlichen Prognosedaten als Planungsgrundlage. Die aktuelle 6. Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt für Dessau-Roßlau als eine der wesentlichsten Prognosedatenreihe reicht bis in das Jahr 2030. Der aktuelle Demografiebericht der Stadt und die zur Bestimmung der Mengenkulisse der darzustellen Wohn – und Gewerbebauflächen erstellten Konzepte beinhalten Prognosen bis zum Jahr 2035.

Die hier verwendeten statistischen Daten verschiedener Themen liegen selten zu einem gleichen Stichtag vor. Vielmehr entscheidend ist, dass damit grundsätzliche Entwicklungstrends mit Auswirkungen auf die Bodennutzung aufgezeigt werden.

Grundsätzlich sind die vorliegenden Datengrundlagen geeignet, um den üblicherweise als Planungshorizont geltenden Zeitraum von 10 bis 15 Jahren statistisch zu untersetzen und somit auch den Zeithorizont für die Flächennutzungsplan-Darstellungen etwa in das Jahr 2035 zu setzen.

Es ist aber gut möglich, dass manche Darstellungen früher überholt sein werden; so im Falle derzeit nicht vorhersehbarer aber ggfs. städtebaulich gewollter Investitionsabsichten. Dann wird mit Änderungsverfahren oder Berichtigungen auf die geänderte Situation zu reagieren sein.

### 3.2.6. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Wesentlicher Inhalt des Flächennutzungsplanes ist nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Darstellung der sich aus der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung. Der Flächennutzungsplan bringt zum Ausdruck, wie sich die Stadt Dessau-Roßlau in den kommenden Jahren städtebaulich entwickeln will und welche Anforderungen dies an die Bodennutzung stellt.

Was Inhalt eines Flächennutzungsplanes sein kann, zählt § 5 Abs.2 BauGB auf. Danach darf das dargestellt werden, was später im Falle der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes durch eine verbindliche Festsetzung umgesetzt werden kann.

Die einzelnen Darstellungen haben sich nach dem gesetzlichen Auftrag in § 5 Abs. 1 BauGB auf die Grundzüge zu beschränken. Im Allgemeinen sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes schon wegen der Größe des das gesamte Gemeindegebietes umfassenden Plangebietes grobmaschig und von geringerer Schärfe als eine Festsetzung in einem Bebauungsplan.

Von den im § 5 Abs. 2 BauGB genannten Darstellungen sind hervorzuheben:

### **Art der baulichen Nutzung**

Die städtebaulich wichtigste Darstellung des Flächennutzungsplanes ist die Festlegung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Nach § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB erfolgt dies durch *Bauflächen* oder *Baugebiete*. Die Teile der Stadt Dessau-Roßlau, die der Flächennutzungsplan weder als Bauflächen noch als Baugebiete darstellt, sind in der Regel für eine Bebauung auf der Grundlage eines Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

*Bauflächen* sind nach § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen, bei denen lediglich die allgemeine Art der baulichen Nutzung dargestellt ist. Nach § 1 Abs.1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB konkretisiert, gibt es vier Arten von Bauflächen, die der Flächennutzungsplan darstellen kann:

1. Wohnbauflächen (W)
2. gemischte Bauflächen (M)
3. gewerbliche Bauflächen (G)
4. Sonderbauflächen (S), deren allgemeine Zweckbestimmung der Flächennutzungsplan angeben muss, da er sonst nicht hinreichend bestimmt ist.<sup>22</sup>

Beschränkt sich der Flächennutzungsplan auf die Darstellung von Bauflächen, müssen im Bebauungsplan, der nur die Festsetzung von Baugebieten kennt, die Bauflächen zu einem in § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO vorgesehenen Baugebiet konkretisiert werden. Dabei hat die Gemeinde, die den Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln hat, von den dargestellten Bauflächen auszugehen. Dies bedeutet beispielsweise, dass die Gemeinde

1. aus Wohnbauflächen ein Reines oder allgemeines Wohngebiet,
2. aus Mischbauflächen ein Mischgebiet, ein urbanes Baugebiet, ein Kerngebiet oder ein Dorfgebiet und
3. aus gewerblichen Bauflächen ein Gewerbegebiet oder ein Industriegebiet

entwickeln kann, soweit die Grundzüge der Planung gewahrt bleiben. Damit gibt die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan einer Gemeinde flexible Gestaltungsspielräume bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen.

Will die Gemeinde dagegen im Flächennutzungsplan die beabsichtigte bauliche Nutzung stärker konkretisieren, sie quasi vorhersehbarer machen, indem sie schon planerische Vorentscheidungen

---

<sup>22</sup> BVerwGE 95, 123 = NVwZ 1995, 267 in Finkelnburg / Ortloff: Öffentliches Baurecht – Bd. 1 – Bauplanungsrecht, 4. Auflage, Seite 31

trifft, muss sie statt der Bauflächen *Baugebiete* darstellen, wie sie im § 1 Abs.2 BauNVO genannt sind. Für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen hat die Gemeinde dann aber auch nur noch wenig Spielraum. Stellt der Flächennutzungsplan beispielsweise ein Reines Wohngebiet dar und es erweist sich zu späterer Zeit die Berücksichtigung von Investitionsabsichten aus den Bereichen, Bildung, Sport und Handel, kommt die Gemeinde an einer parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorbei.

Getreu der bisherigen Vorgehensweise bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne bleibt die Stadt Dessau-Roßlau bei dem Prinzip der Darstellung von Bauflächen. Ausnahmen davon betreffen das im Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 30.05.2018 dargestellte Vorranggebiet südlich von Mosigkau. Hier beabsichtigt die Stadt zugleich die Darstellung des Maßes der baulichen Nutzung – hier die Höhenbegrenzung der Windenergieanlagen – aus Gründen des Denkmalschutzes. Von dieser Möglichkeit kann eine Gemeinde dann im Flächennutzungsplan Gebrauch machen, wenn sie nach § 16 BauNVO die Darstellung von Baugebieten im Flächennutzungsplan verfolgt.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Der Flächennutzungsplan kann nach § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB das allgemeine Maß der baulichen Nutzung darstellen. Nach § 16 Abs.1 BauNVO erfolgt dies durch die Darstellung der Geschossflächenzahl, der Baumassenzahl oder der Höhe der baulichen Anlagen. Welches Maß der baulichen Nutzung der Flächennutzungsplan höchstens darstellen darf, ergibt sich auch § 17 BauNVO.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist dagegen nicht darstellbar; ebenso nicht die Bauweise und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen. Dies gehört nicht mehr zu den Grundzügen der Bodennutzung.<sup>23</sup>

In den bisher geltenden Teilflächennutzungsplänen<sup>24</sup> wurde von der nach § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB gegebenen Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Das soll dem Grunde nach auch so im Rahmen der Neuaufstellung beibehalten werden. Lediglich für die im Rahmen der Anpassungspflicht des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung zu diskutierende Übernahme des im Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 30.05.2018 dargestellten Vorranggebietes Libbesdorf / Quellendorf / Mosigkau (mit der Wirkung von Eignungsgebietes) wird die Stadt - wie o. a. - die Darstellung einer Höhenbegrenzung der Windenergieanlagen in Erwägung ziehen müssen. Hier bietet sich eine Höhenbegrenzung an, um den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes mit dem zum UNESCO Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz gehörenden Schloss und Parks Mosigkau mit dem umgebenden Denkmalbereich vor Nachteilen zu schützen, die der dynamischen Höhenentwicklung im Bereich des Windenergieanlagenbaus geschuldet sind.

### **Gemeindliche Infrastruktur**

Gemäß § 5 Abs.2 Nrn. 2, 3, 4, 5 und 7 BauGB stellt der Flächennutzungsplan die gemeindliche Infrastruktur dar. Dazu gehören:

---

<sup>23</sup> Finkelnburg / Ortloff: Öffentliches Baurecht – Bd. 1 – Bauplanungsrecht, 4. Auflage, Seite 31

<sup>24</sup> Siehe Kap. 2

- *Anlagen und Einrichtungen zur Ausstattung des Gemeindegebiets Versorgungseinrichtungen, Gemeinbedarf, Sport- und Spielanlagen* (Nr. 2 Buchst. a)

Diese Darstellungsmöglichkeit trägt der Bedeutung dieser Anlagen und Einrichtungen für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden in den genannten Bereichen Rechnung.

Schwerpunkte der Nr. 2 Buchst. a sind die Einrichtungen und Anlagen des öffentlichen Bereichs, hier insbesondere die des Gemeinbedarfs. Die Definition des Gemeinbedarfs mit der beispielhaften Aufzählung der wichtigsten Einrichtungen und Anlagen in Nr. 2 Buchst. a gilt auch dort, wo das BauGB den Begriff in anderem Zusammenhang verwendet wird.<sup>25</sup> Gemeinbedarfsanlagen sind solche baulichen Anlagen und Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen, d.h. die, ohne dass das Merkmal des Gemeingebrauchs erfüllt zu sein braucht, einem nicht fest bestimmten, wechselnden Teil der Bevölkerung zugänglich sind.<sup>26</sup> Es kommt nicht entscheidend darauf an, dass ein öffentlicher Träger vorhanden ist, sondern es genügt, wenn mit staatlicher oder gemeindlicher Anerkennung eine öffentliche, dem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogene Aufgabe wahrgenommen wird.<sup>27</sup>

Eine Begrenzung der Zweckbestimmung von Gemeinbedarfseinrichtungen und –anlagen auf kirchlich, gesundheitlich und kulturell, ist nicht rechtens; es kommen z.B. auch Sicherheitszwecke (z.B. öffentliche Luftschutzanlagen, Feuerwehr, Polizeigebäude usw.) oder wirtschaftsfördernde Zwecke (z.B. Markt-, Messe- und Ausstellungshallen, usw.) in Betracht.<sup>28</sup>

Des Weiteren gehören dazu Schulen und Kirchen; sonstige, kirchlichen und sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; Flächen für Sport- und Spielanlagen. Dies kann, wie Nr. 4 der Anlage zur PlanZV zu entnehmen ist, durch Darstellung des Standortes oder der Fläche mit Zweckbestimmung erfolgen. Einzelne Anlagen wie Schulen, Kirchen, Alten- und Pflegeheime, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Theater, Museen, Sporthallen, Verwaltungs- und Gerichtsgebäude, Strafanstalten, Messe- und Ausstellungsgebäude sind konkret zu bezeichnen.

- *Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken* (Nr. 2 Buchst. b) Hierbei handelt es sich schwerpunktmäßig um Anlagen, die im Flächennutzungsplan zur Ausstattung des Gemeindegebiets gehörend, dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft – Wärme – Kopplung. Damit erhält auch im Bereich von Klimaschutz und Klimaanpassung der städtebauliche Entwicklungsgedanke eine besondere Ausprägung, indem solche zumeist in entsprechenden Entwicklungskonzepten vorgesehenen Maßnahmen Bestandteil der im Flächennutzungsplan darzustellenden beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes werden. Die Darstellungsmöglichkeit bezieht sich auf zentrale und dezentrale Einrichtung und Anlagen. Sie ist nicht beschränkt auf etwa „große“ Anlagen und Einrichtungen für erneuerbare Energien oder für die Kraft-Wärme-Kopplung, die über den

---

<sup>25</sup> siehe § 9 Abs. 1 Nr. 5, § 32, § 40 Abs. 1 Nr. 1, § 136 Abs. 2 Nr. 2 Buchst. c, § 142 Abs. 2 Nr. 2, § 148 Abs. 1, § 169 Abs. 5 BauGB

<sup>26</sup> siehe BVerwG, U. v. 30.06.2004 – 4 CN 7.03 –, BVerwGE 121, 192 [195]

<sup>27</sup> siehe BVerwG, B. v. 18.05.1994 – 4 NB 15.94 –, DVBl 1994, 1139 – NVwZ 1994, 1004 [BVerwG 18.05.1994 - 4 NB 15/94]

<sup>28</sup> vgl. Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 5 BauGB, Rn. 28

engen örtlichen Bereich hinaus Versorgungsfunktionen haben. Die Darstellung der Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, erfolgt unter Verwendung der in der Planzeichenverordnung ebenfalls durch das BauGB –Änderungsgesetz 2011 eingeführten Planzeichen für erneuerbare Energien und Kraft-Wärme-Kopplung.<sup>29</sup> Da die Darstellungen nach Absatz 2 Nr. 2 keine Flächendarstellungen sind, sind sie in der Regel andere Flächendarstellungen des Flächennutzungsplans überlagernde Darstellungen.

- *Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen* (Nr. 2 Buchstabe c). Zu diesen Maßnahmen gehören solche, die die Folgen des Klimawandels in den Blick nehmen und Lösungen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinden beinhalten.

Diese Maßnahmen können vielfältiger Art sein. So nennt die Begründung der Gesetzentwürfe zur Einführung dieser Regelung ein System von Kaltluftschneisen und Maßnahmen zum Schutz vor intensiven Sonnenstrahlen außerhalb der Gebäude. Sie können Bedeutung haben im Blick auf den Anstieg der Temperaturen auf Grund des Klimawandels. In Betracht kommen auch Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Starkregenfällen, deren Zunahme dem Klimawandel zugeschrieben wird, oder zu deren Vorbeugung. Dies kann bestimmte Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen erforderlich machen, denen auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans Rechnung getragen werden kann, unabhängig von Verpflichtungen des Wasserrechts

- *Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen* (Nr. 2 Buchstabe d). Diese Möglichkeit wurde durch die Innenentwicklungsnovelle 2013 eingeführt und ergänzt die im BauGB bereits vorhandenen Vorschriften zu deren Schutz.<sup>30</sup> Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.<sup>31</sup> Die Darstellung zentraler Versorgungsbereiche kann durch die Überlagerung von Darstellungen, die Einzelhandel ermöglichen (gemischte oder Sonderbauflächen, Kerngebiete etc.) mit einem entsprechenden – in der PlanzV nicht vorgegebenen – Symbol erfolgen.
- *Verkehrsflächen* (§ 5 Abs.2 Nr. 3 BauGB). Verkehrsanlagen sind für jede städtebauliche Planung von grundlegender Bedeutung. Zu den Grundzügen gehört nur die Darstellung der besonders bedeutsamen Verkehrsflächen. Das sind die Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie die örtlichen Hauptverkehrszüge. Verkehrsflächen sind nicht nur die Straßenverkehrsflächen wie Bundesfern- und Landstraßen (überörtlicher Verkehr) sowie Gemeindeverbindungs- und Gemeindestraßen (örtlicher Verkehr), sondern z.B. auch Eisenbahn- und Straßenbahntrassen jeweils mit den dazugehörigen Anlagen (z.B. Bahnhöfen). Planfestgestellte Verkehrsanlagen soll die Gemeinde nach § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernehmen, vom Fachplanungsträger in Aussicht genommene soll sie vermerken. Sie muss sie also nicht als eigene Darstellung übernehmen. Durch die Darstellung überörtlicher Verkehrsflächen bindet sie allerdings den Fachplanungsträger (§ 7 BauGB), was sie mit der

---

<sup>29</sup> vgl. Anlage Nr. 4 und 7 n. F. der PlanzV

<sup>30</sup> § 1 Abs. 6 Nr. 4, § 2 Abs. 2 S. 2, 1. Var., § 9 Abs. 2a, § 34 Abs. 3

<sup>31</sup> BVerwG, U. v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 – BVerwGE 129, 307 [309] = DVBl 2008, 255 = NVwZ 2008, 308; näher zu den Anforderungen Mitschang, UPR 2013, 401 [403];

nachrichtlichen Übernahme und dem Vermerken für den Fall eines Außer-Kraft-Tretens (s. z.B. § 75 Abs. 4 VwVfG) oder einer Aufhebung des Planfeststellungsbeschlusses bzw. einer Änderung der in Aussicht genommenen Fachplanung und einer Neuplanung seitens des Fachplanungsträgers nicht erreicht. Die Gemeinde kann auch neben einer nachrichtlich übernommenen oder vermerkten Fachplanung eine Alternativtrasse bzw. einen Alternativstandort für das betreffende Vorhaben darstellen, wenn eine solche Alternative eine reale Chance der Verwirklichung hat.<sup>32</sup>

- *Flächen für Versorgung und Entsorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB).* Nr. 4 hat praktische Bedeutung vor allem für die öffentlichen, d.h. die der Allgemeinheit dienenden Ver- und Entsorgungsanlagen, ohne dass allerdings der Träger ein öffentlicher Aufgabenträger sein muss. Auch eine der Ver- oder Entsorgung nur eines Wohngebiets dienende Anlage gehört dazu. Die der Eigenversorgung, z.B. eines Betriebs, dienenden Anlagen bedürfen – jedenfalls im räumlichen Zusammenhang mit dem Betrieb – keiner besonderen Darstellung. Zu den **Versorgungsanlagen** gehören die für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Fernwärme und Wasser. Die **Abfallentsorgung** umfasst nach § 3 Abs. 22 KrWG v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212) die Verwertung und die Beseitigung von Abfällen. Verwertung ist nach § 3 Abs. 23 KrWG jedes Verfahren, als dessen Hauptergebnis die Abfälle innerhalb der Anlage oder in der weiteren Wirtschaft einem sinnvollen Zweck zugeführt werden, also insbesondere die thermische Verwertung und das Recycling. Beseitigung ist nach § 3 Abs. 26 KrWG jedes Verfahren, das keine Verwertung ist, auch wenn das Verfahren zur Nebenfolge hat, dass Stoffe oder Energie zurückgewonnen werden. Verwertungsverfahren sind in Anlage 2, Beseitigungsverfahren in Anlage 1 zum KrWG aufgezählt. Abfallentsorgung ist auch die Lagerung oder Behandlung von Autowracks. **Abwasserbeseitigung** umfasst nach § 54 Abs. 2 WHG das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwasser sowie das Entwässern von Klärschlamm im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung. Der Begriff des Abwassers wird in § 54 Abs. 1 Satz 1 WHG definiert und umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Bei der Darstellung von Flächen für die i.d.R. immissionsträchtigen Anlagen der Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung ist hinsichtlich der Standortwahl der Schutz etwaiger benachbarter Baugebiete zu berücksichtigen. Ablagerungen (s. auch § 9 Abs. 1 Nr. 14) sind nach § 29 Abs. 1 BauGB Vorhaben, für die die §§ 30–37 BauGB gelten. Der Begriff ist ein Auffangbegriff, der Ablagerungen von Stoffen erfassen soll, die nicht unter das KrWG fallen (s. § 2 Abs. 2 KrWG). Bei den Versorgungs- und Abwasserleitungen sind Flächen nur für die Hauptleitungen darzustellen. Den Darstellungen nach Nr. 4 entsprechen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nrn. 12 bis 14 BauGB.
- *Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 BauGB).* Der Begriff Grünfläche ist als Sammelbegriff für eine Mehrzahl beispielhaft – aber praktisch so gut wie erschöpfend – aufgezählter Flächen und Anlagen zu verstehen, die nicht alle begrünt, jedenfalls nicht überwiegend begrünt sein müssen (z.B. Sportplätze, Spielplätze, Badeplätze). Von den Flächen für die Landwirtschaft unterscheiden sie sich dadurch, dass sie nicht der landwirtschaftlichen Erzeugung dienen, sondern der Naherholung der Bevölkerung, der Auflockerung der Bebauung, der Verbesserung des Kleinklimas, also städtebaulichen Zwecken. Unschädlich ist, wenn Grünflächen (z.B. Parks) zu bestimmten Zeiten abgeweidet werden; sie werden dadurch nicht zu landwirtschaftlichen

---

<sup>32</sup> s. BVerwG, U. v. 18.10.1985 – 4 21.80 –, NJW 1986, 1826 = DVBl 1986, 411 [BVerwG 18.10.1985 - BVerwG 4 C 21.80]

Flächen (Wiesen- und Weidewirtschaft, s. § 201), ebenso wie landwirtschaftliche Flächen nicht zu Grünflächen werden, weil sie auch Erholungswert haben, Bebauung auflockern und das Klima verbessern. Auf die den Flächen hauptsächlich zugewiesene Nutzung kommt es an, nicht auf etwaige diesem Nutzungszweck untergeordnete Funktionen. Wald, auch wenn er als Erholungswald dient, fällt nicht unter Nr. 5, sondern unter Nr. 9 (s. § 2 BWaldG). Hausgärten können als Grünflächen dargestellt, jedoch auch aus Darstellungen von Wohnbauflächen entwickelt werden. Nr. 5 umfasst, ohne dies ausdrücklich zu sagen, wie § 9 Abs. 1 Nr. 15 nicht nur öffentliche, sondern auch private Grünflächen (z.B. Dauerkleingärten). Für den Flächennutzungsplan besteht aber grundsätzlich keine Notwendigkeit, diese Unterscheidung zu treffen. Es kann sinnvoll sein, bei bestimmten beabsichtigten Anlagen wie Sport- oder Spielplätzen, bei denen Konflikte mit Nachbarnutzungen entstehen können, den Zweck der darzustellenden Grünfläche zu konkretisieren. Dabei sind allerdings nicht dieselben Anforderungen an die Konkretisierung zu stellen wie beim Bebauungsplan, denn der Flächennutzungsplan soll nur die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen (§ 5 Abs. 1 Satz 1); so wird auch im nachbarschaftssensiblen Bereich zur Konkretisierung eine gröbere Unterscheidung ausreichen.<sup>33</sup>

- *Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB).* Nach § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB können im Flächennutzungsplan Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden. Wasserflächen nach Nr. 7 sind oberirdische, natürliche oder künstliche, stehende oder fließende Gewässer wie Flüsse, Kanäle Seen und Teiche, soweit sie nicht im Rahmen von Grünflächen einer gesonderten Darstellung entbehren, sowie in Ergänzung der Darstellungen für den Verkehr nach Nr. 3 die natürlichen oder künstlichen Wasserstraßen. Wasserflächen können auch als Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft dargestellt werden. Wegen ihrer besonderen wirtschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung können größere Häfen als Sonderbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO gesondert dargestellt werden. Flächen für die Versorgung mit Wasser und für die Beseitigung des Abwassers gehören nebst dem erforderlichen Leitungsnetz zu den Darstellungen nach Nr. 4. Dem Hochwasserschutz dienen Deiche und Dämme, dem Wasserabfluss Kanäle, Vorfluter und Gräben, aber auch freie Flächen.

### **Sonstigen Darstellungen**

- *Flächen für Nutzungsbeschränkungen und den Immissionsschutz (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB).*

Nr. 6 erlaubt es der Gemeinde, die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG darzustellen. Nutzbar gemacht werden kann die Darstellung sowohl für den Schutz von empfindlichen Nutzungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. Schutz der Wohnnutzung vor bestimmten Emissionen) sowie umgekehrt im Sinne des Interesses von emittierenden Nutzungen (z. B. Flächen für spezifische Nutzungsbeschränkungen).

Durch die Darstellung von Nutzungsbeschränkungen kann z. B. erreicht werden, dass auf einer als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche auf dem Teil, der an ein Wohngebiet angrenzt, keine

---

<sup>33</sup> siehe Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 5 BauGB, Rn. 33

emittierenden Anlagen errichtet werden dürfen. Aber auch im Zusammenhang mit gewerblichen Tierhaltungsanlagen sowie mit allen anderen emissionsträchtigen Anlagen kann diese Darstellungsmöglichkeit hilfreich sein. Weil eine solche Darstellung bei ihrer Übernahme und Fortentwicklung durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO in einem Bebauungsplan einen davon betroffenen Gewerbebetrieb zu innerbetrieblichen Umstrukturierungen zwingen kann, setzt die Darstellung solcher Nutzungsbeschränkungen eine eingehende Erörterung mit den Betroffenen voraus. Ansonsten kann die Darstellung von vornherein sinnlos oder gar unmöglich oder sogar rechtswidrig sein.<sup>34</sup>

Während die Darstellung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen stets die Darstellung anderer Nutzungen wie z. B. Gewerbegebiet oder Grünfläche überlagert, kann die Darstellung von Vorkehrungen sowohl als selbstständige Darstellung als auch als überlagernde Darstellung einer anderen Nutzungsart erfolgen. So können etwa für ein dargestelltes Wohngebiet Lärmschutzvorkehrungen überlagernd dargestellt werden. Es kann aber auch nur eine Fläche für Vorkehrungen, etwa für einen Lärmschutzwall, als selbstständige Darstellung getroffen werden. Einzelheiten können in informellen Plänen, aber auch in neu erstellten Lärmaktionsplänen auf der Grundlage von Lärmkarten nach §§ 47a bis 47f BImSchG enthalten sein, die zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie der EU ergangen sind.

- *Aufschüttungen, Abgrabungen, Bodenschätze (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 BauGB).* Dazu zählen Aufschüttungen wie Abraumhalden und Müllauffüllplätze; Ablagerungen wie Sand- und Kiesgruben; Gewinnung von Bodenschätzen, wie Steine und Erden. Bestehen bereits bestimmte fachplanerische Entscheidungen zum Abbau von Steinen und Erden, kann sich die Gemeinde auch mit einer Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 BauGB begnügen.
- *Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB).* Die Möglichkeit der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft schließt die in der Begriffsbestimmung des § 201 enthaltenen Landwirtschaftsarten ein. Die Darstellung von „Wald“ umfasst begrifflich die in § 2 BWaldG enthaltenen Merkmale und Funktionen des Waldes, die sich nicht allein auf die forstwirtschaftliche Nutzung beschränkt, sondern auch die Erholungs- und Schutzfunktionen des Waldes umfasst. Mit der Darstellung insbesondere der Flächen für die Landwirtschaft ist in bestimmter Weise auch eine für die Verwirklichung anderer als landwirtschaftlichen Zwecken dienenden Vorhaben Negativwirkung verbunden. Vor allem hindert sie im Hinblick auf das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Aufstellung von Bebauungsplänen zu Gunsten anderer Vorhaben wie auch die Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Darüber hinaus kann die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ auch der Durchführung anderen Zwecken dienender Vorhaben im Außenbereich entgegenstehen. Soweit „Wald“ den besonderen Funktionen nach dem BWaldG i. V. m. den Landeswaldgesetzen unterliegt (z. B. als Schutz- oder Erholungswald), handelt es sich um Nutzungsregelungen, die im Flächennutzungsplan nach § 5 Abs. 4 nachrichtlich zu übernehmen sind.<sup>35</sup>
- *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).* Mit dieser Möglichkeit der flächenmäßigen Darstellung

---

<sup>34</sup> Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang, 13. Aufl. 2016, BauGB § 5 Rn. 23-25

<sup>35</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 129. EL Mai 2018, Rn. 54-57

verfolgt der Gesetzgeber die Zielstellung, Natur- und Bodenschutz, Landschaftsplanung und Flächennutzungsplanung miteinander zu verzahnen. Das geschieht in der Weise, dass der Flächennutzungsplan die flächenmäßigen Anforderungen einer vorhandenen Landschaftsplanung übernimmt oder die Flächen für künftige Maßnahmen des Natur-, Boden – und Landschaftsschutzes bestimmt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Darstellungen nach Nr. 10 nur in Betracht kommen können, wenn die Gemeinde aus städtebaulicher Sicht zur Berücksichtigung der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen für erforderlich hält. Wie jede andere Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeit in Flächennutzungs- und Bebauungsplänen auch ist die Darstellungsmöglichkeit nach Nr. 10 eine bodenrechtliche Regelung, die der städtebaulichen Rechtfertigung bedarf.<sup>36</sup> Dies gilt auch und insbesondere, wenn mit Darstellungen nach Nr. 10 Folgerungen aus der Anwendung des § 1 a Abs. 3 gezogen werden, also aus der Anwendung der Eingriffsregelung nach dieser Regelung. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Darstellungen nach § 5 als Flächen zum Ausgleich.<sup>37</sup>

- *Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 5 Absatz 2 a BauGB).* Absatz 2a enthält die Ermächtigungsgrundlage für die planende Gemeinde schon auf der Flächennutzungsplanebene gem. 1a Absatz 3 S. 2 BauGB Ausgleichsflächen bestimmten Eingriffsflächen zuzuordnen. Macht die Gemeinde Gebrauch von dieser Zuordnungsgrundlage, so ist sie durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 S. 1 BauGB in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren an die vorgenommene Zuordnung gebunden.<sup>38</sup>

### 3.2.7. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Sie sind nicht Ausdruck des planerischen Willens der Gemeinde und auch nicht die Dokumentation einer beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung, sondern Beschreibung eines städtebaulichen erheblichen Befundes, der bei der verbindlichen Bauleitplanung tunlichst zu berücksichtigen ist. Eine unmittelbare Wirkung geht von ihnen nicht aus.<sup>39</sup>

- **Kennzeichnungen** nach § 5 Absatz 3 enthalten Warnungen und Hinweise auf Gefährdungen, die vom Boden auf bestimmten Flächen ausgehen können. Die Kennzeichnungspflicht ist als Soll-Vorschrift ausgestaltet, sodass eine Ausnahme von ihr nur bei atypischen Sachverhalten zulässig ist.<sup>40</sup> Zu den äußeren Einwirkungen im Sinne der Vorschrift gehören beispielsweise solche Einwirkungen, die Gebäude gefährden können, wie z. B. Bodenabsenkungen oder Hochwasser. Die Kennzeichnungspflicht nach Nr. 2 betrifft auch Flächen, bei denen im Untertagebau Kohle, andere Mineralien oder andere Bodenschätze abgebaut wurden. Diese Pflicht dient dazu, auf die Gefahr von bergbaubedingten Bodenabsenkungen hinzuweisen. Nach Nr. 3 sind ebenso Flächen zu kennzeichnen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Für bauliche Nutzungen kommen insbesondere Bauflächen oder –gebiete in Betracht, aber auch andere Flächen, die von Menschen intensiv genutzt werden, z. B. Sport- und Spielanlagen. Eine erhebliche Belastung der betroffenen Böden kann durch gesundheits-, boden-, luft- oder

---

<sup>36</sup> vgl. OVG Münster, Urt. v. 28. 7. 1998 – 10 a D 31/97.NE 2342

<sup>37</sup> Söfker a. a. O., Rn. 58-60

<sup>38</sup> BeckOK BauGB/Jaeger, 42. Ed. 1.8.2018, BauGB § 5 Rn. 69-70

<sup>39</sup> Finkelnburg / Ortloff: Öffentliches Baurecht – Bd. 1 – Bauplanungsrecht, 4. Auflage, Seite 34

<sup>40</sup> BeckOK BauGB/Jaeger, 42. Ed. 1.8.2018, BauGB § 5 Rn. 75-76

wassergefährdende Stoffe vorliegen.<sup>41</sup> Diese Stoffe werden in der Regel an industriellen Altstandorten und -ablagerungen zu finden sein.

- **Nachrichtliche Übernahmen** und **Vermerke** im Flächennutzungsplan dienen dem Hinweis auf bestehende oder in Aussicht genommene Planungen oder Bodennutzungsregelungen anderer Fachplanungsträger auf bestimmten Flächen im Gemeindegebiet. Dazu gehören insbesondere die nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen sollen nachrichtlich übernommen werden. Absatz 4a des § 5 BauGB sieht zudem die nachrichtliche Übernahme von nach § 76 Absatz 2 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebieten vor. Die noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 3 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie die Risikogebiete gem. § 73 Absatz 1 S. 1 WHG sollen im Flächennutzungsplan vermerkt werden. Diese Vorgehensweise dient damit in erster Linie dem Hinweis auf die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren.

Durch die wasserrechtliche Neueinführung von Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b WHG und Hochwasserentstehungsgebieten nach § 78d WHG sind diese, wie auch bereits die Überschwemmungsgebiete, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen. Sie dienen dazu, mögliche Überschwemmungs- und/oder Hochwasserschäden möglichst frühzeitig zu berücksichtigen und zu vermeiden oder wenigstens zu minimieren.<sup>42</sup>

### 3.2.8. Der räumliche Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Aus § 5 Abs. 1 BauGB folgt, dass der Flächennutzungsplan grundsätzlich gemeindeumfassend zu sein hat.

### 3.2.9. Ausnahmen von Flächen und sonstigen Darstellungen

§ 5 Abs. 1 S. 2 BauGB ermöglicht es den Gemeinden, einzelne Flächen aus dem grundsätzlich als räumlichen Gesamtplan aufzustellenden Flächennutzungsplan auszunehmen. Der Gesetzgeber will mit dieser Regelung erreichen, dass die zeitlich straffe Durchführung eines Planaufstellungsverfahrens für einen Flächennutzungsplan nicht durch noch erforderliche Untersuchungen für einzelne Flächen verzögert wird. Dafür dürfen aber die nach § 5 Abs.2 Satz 1 BauGB darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden. Zweitens muss die Gemeinde beabsichtigen, die – noch offene – Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen.

Die darzustellenden Grundzüge werden nicht berührt, wenn der Flächennutzungsplan auch ohne die ausgenommenen Darstellungen ein tragfähiges Bodennutzungskonzept für die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets als Ganzes enthält.<sup>43</sup> Das setzt voraus, dass die ausgenommenen Flächen in den möglichen Nutzungen oder die ausgenommenen sonstigen Darstellungen nicht von zentraler Bedeutung für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Gemeinde sind. Wären sie dies, dann stünden oder fielen andere für die städtebauliche Ordnung und

---

<sup>41</sup> vgl. BT-Drs. 10/4630, 68)

<sup>42</sup> BT-Drs. 18/10879, 30/35

<sup>43</sup> BVerwG, U. v. 18.08.2005 – 4 C 13.04 – BVerwGE 124, 132 [137 f.]

Entwicklung wesentliche Darstellungen des Flächennutzungsplanes mit der späteren Entscheidung über die jetzt offen gelassenen (ausgenommenen) Darstellungen.<sup>44</sup>

#### **4. Gesetzliche Planungsleitlinien für die Flächennutzungsplanung**

§ 1 Abs. 5 BauGB umschreibt als Planungsleitlinien die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung. Dabei arbeitet das Gesetz sechs Bereiche heraus:

1. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung wird als Prozess des "In-Einklang-Bringens" sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Anforderungen (Ausgleichsfunktion) auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und als Merkmal einer dem Allgemeinwohl dienenden sozialgerechten Bodennutzung verstanden.
2. Die Bauleitpläne sollen eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten.
3. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten.
4. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
5. Die Bauleitpläne sollen weiter dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern.
6. Dies soll schließlich vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Auch wenn das Gesetz diese Begriffe in besonderer Weise herausstellt, ist damit eine Gewichtung im Sinne einer Verstärkung im Rahmen der Abwägung nicht verbunden.

#### **5. Abwägungserhebliche Belange in der Flächennutzungsplanung**

§ 1 Abs. 6 BauGB zeigt mit der Aufzählung von abwägungserheblichen Belangen die Breite des Aufgabengebiets für den Flächennutzungsplan.

Die in der Vorschrift genannten Belange sind trotz hoher Detailschärfe nur beispielhaft. Mit anderen Worten ist es durchaus denkbar, dass bei der gemeindlichen Abwägungsentscheidung andere, in Abs. 6 nicht genannte Interessen eine Rolle spielen dürfen oder auch müssen. § 1 Abs. 6 BauGB arbeitet zudem mit unbestimmten Rechtsbegriffen, die der gerichtlichen Überprüfung in vollem Umfang unterliegen. Das heißt, dass insoweit der Gemeinde kein Einschätzungsspielraum innewohnt, in welcher Weise die entsprechenden Planungsdirektiven ausgelegt werden müssen.<sup>45</sup>

Mit der formalen Gleichstellung aller Belange betont der Gesetzgeber, dass die Belange im Grundsatz gleichwertig und gleichgewichtig sind. Im Einzelnen werden folgende Belange genannt, der Katalog ist jedoch nicht abschließend:

---

<sup>44</sup> Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 5, Rn.12

<sup>45</sup> BeckOK BauGB/Dirnberger, 42. Ed. 1.8.2018, BauGB § 1 Rn. 77-81

## 5.1. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung stehen in engem Zusammenhang mit dem auf die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gerichteten Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB. Sie sind z.B. bei einer Neuplanung durch eine dem § 50 BImSchG entsprechende Zuordnung der Wohnbauflächen zu Flächen mit emittierenden Nutzungen zu berücksichtigen, z.B. durch Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten.

## 5.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung sind Belange, denen im Rahmen der Bauleitplanung erhebliche Bedeutung zukommt. Dies gilt insbesondere für die im BauGB ausdrücklich angesprochene demographische Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland. Die Wohnbedürfnisse gliedern sich in vielfältige Anforderungen, denen die Flächennutzungsplanung durch die Darstellung von Bauflächen oder Baugebieten gerecht werden muss.

Diese Leitlinie hat das Ziel der Berücksichtigung der quantitativen und qualitativen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung sozial stabiler Strukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Berücksichtigung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung zum Inhalt. Sie ist eng mit der vorangegangenen Leitlinie verzahnt.

Quantitativ muss sich die Gemeinde darüber klar werden, ob und in welchem Umfang neue Wohngebiete geschaffen werden müssen oder ob möglicherweise sogar damit zu rechnen ist, dass ein Rückbau von Wohnungen zu erfolgen hat. Dabei hat sie die vorhandenen Nachverdichtungspotentiale in besonderer Weise zu würdigen.

Qualitativ hat sich die Gemeinde darüber klar zu werden, welche Arten von Wohnungen und Wohngebiete in der Zukunft benötigt werden. Dabei geht es vor allem um die Fragen der Lage der Gebiete, die Größe der Wohnungen und ihre Eignung für Familien, insbesondere von Familien mit mehreren Kindern oder ältere Menschen. Darüber hinaus muss sich die Gemeinde in diesem Zusammenhang auch mit dem Umfeld der Wohnungen, also insbesondere mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen und dem beabsichtigten städtebaulichen Kontext der Wohnungen auseinandersetzen.

Die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Möglichkeiten Kosten sparendes Bauen als Planungsauftrag sind im Zuge der Flächennutzungsplanung nur begrenzt möglich und bedürfen deshalb in der Regel der Aufstellung verbindlicher Planungen.

## 5.3. soziale und kulturelle Bedürfnisse

Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, der alten und der behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und

Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung finden vor allem in Darstellungen von Flächen mit entsprechendem Nutzungszweck Berücksichtigung.

#### 5.4. Vorhandene Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche

Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile ist eine eigenständige Leitlinie für die Bauleitplanung. Sie ist im Zusammenhang mit der Betonung der Innenentwicklung vor dem Hintergrund der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu sehen. Vorhandene Ortsteile sollen daher nach Möglichkeit in einem angemessenen Umfang verdichtet werden, vorhandene Nutzungskonflikte im gebotenen Umfang entflochten und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Auch der Stadtumbau wird mit dieser Leitlinie angesprochen.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche dient der Wahrung und Steigerung der Attraktivität der Innenstädte und der Stadt- bzw. Ortsteilzentren in ihrer Funktion als Einkaufs- und Dienstleistungszentren.<sup>46</sup> Sie soll der Verlagerung entsprechender Anlagen und Einrichtungen an städtebaulich nicht integrierte Standorte entgegenwirken und damit vor allem der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung dienen. Sie dient darüber hinaus auch einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung.<sup>47</sup>

#### 5.5. Baukultur, Denkmalschutz, Orts- und Landschaftsbild

Unter Baukultur versteht man die Herstellung von gebauter Umwelt und den Umgang damit. Baukultur bezeichnet also nicht nur die Architektur, sondern alles Gebaute, einschließlich Straßen und Verkehrsbauten.

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden von Nr. 5 ausdrücklich um die Belange der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung ergänzt. Daraus folgt, dass nicht nur die Einzeldenkmäler und Ensembles, die nach den landesrechtlichen Denkmalschutzgesetzen geschützt werden, einbezogen sind, sondern darüber hinaus auch alle sonstigen erhaltungswürdigen baulichen Anlagen und Mehrheiten von Bauten. Entscheidend ist ihre jeweilige städtebauliche Bedeutung. Dabei ist auch auf die Möglichkeit hinzuweisen, über § 172 BauGB durch Bebauungsplan auf den Erhalt von baulichen Anlagen hinzuwirken, die allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Der Schutz des Orts- und Landschaftsbilds zielt in erster Linie auf die ästhetisch-optische Komponente, nicht auf den funktionalen Aspekt ab, der – in Bezug auf Natur und Landschaft – jedoch über §1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB einbezogen werden kann. Weiterhin ist zu beachten, dass Orts- und Landschaftsbilder denkmalrechtlich geschützt sein können. Was den Belang des Ortsbildes angeht, muss die bauordnungsrechtlich relevante Gestaltung von dem bauplanungsrechtlich zu schützendem Ortsbild im engeren Sinne abgetrennt werden.<sup>48</sup>

---

<sup>46</sup> BVerwG, B.v. 21.2.2011 – 4 BN 7.11 – ZfBR 2011, 569 [BVerwG 21.02.2011 - BVerwG 4 BN 7.11]

<sup>47</sup> Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 1, Rn.63a

<sup>48</sup> vgl. BVerwG NVwZ 2000, NVWZ Jahr 2000 Seite 1169

## 5.6. Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge

Die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge sind vor allem durch Ausweisung von Flächen für kirchliche Anlagen und Einrichtungen wie Gotteshäuser, Pfarrhäuser, kirchliche Erziehungs-, Bildungs- und Sozialeinrichtungen, kirchliche Friedhöfe usw. zu berücksichtigen. Die Erfordernisse werden von den Kirchen und Religionsgemeinschaften des öffentlichen Rechts autonom festgestellt.

Das bedeutet, dass die Gemeinden insoweit keinen Ermessens- oder Gestaltungsspielraum besitzen, sondern die entsprechenden Vorgaben der Kirchen und Religionsgesellschaften strikt zu beachten haben. Dies gilt aber nur in Bezug auf einen entsprechenden Bedarf für Gottesdienst und Seelsorge und beschränkt auf Flächen beanspruchende Erfordernisse wie etwa Flächen für Kirchen, Gemeindehäuser, Friedhöfe, aber auch sonstige karitative Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen, Pflegeeinrichtungen oder Seniorenheime. Die Gemeinde hat die insoweit festgestellten Erfordernisse hinzunehmen und als verbindliche Vorgaben für die Abwägung zu behandeln, auch wenn ihrer Ansicht nach der Bedarf nicht richtig ermittelt oder nicht hinreichend bestimmt ist.<sup>49</sup>

## 5.7. Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Mit dieser Leitlinie wird die Bauleitplanung auf das Ziel der Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen verpflichtet. Die umweltschützenden Belange sind in einem weiten Sinn zu verstehen. Es rechnen hierzu alle Belange, die einen Bezug zu Umweltgütern haben, also zur Tier- und Pflanzenwelt, zum Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Einen besonderen Stellenwert haben die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) und der europäischen Vogelschutzgebiete. Zu den umweltschützenden Belangen zählen auch die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt.

Des Weiteren sind u. a. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abwässern und Abfällen, die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, die Darstellungen des Landschaftsplanes und von anderen umweltbezogenen Plänen sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes als besonders zu berücksichtigende Umweltbelange Bestandteil dieser Leitlinie. Der Berücksichtigung und der verständlichen Darlegung der von dieser Leitlinie umfassten Ziele dient auch die Umweltprüfung.

## 5.8. Wirtschaft, Arbeit und Versorgung

§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB spricht zunächst ganz allgemein davon, dass in der Bauleitplanung auch die Belange der Wirtschaft Berücksichtigung finden müssen. Wirtschaft ist insoweit in einem ganz umfassenden Sinn zu verstehen. Erfasst werden dabei nicht nur die Allgemeinwohlkomponente etwa einer ausreichenden Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen oder die ausdrücklich erwähnten Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sondern es können und müssen auch als private Belange die Erhaltungs- und konkreten Erweiterungsinteressen vorhandener Gewerbebetriebe einbezogen werden.

---

<sup>49</sup> BeckOK BauGB/Dirnberger, 42. Ed. 1.8.2018, BauGB § 1 Rn. 100-101

Die Bauleitplanung spielt hier bei der Flächenbereitstellung für die entsprechenden wirtschaftlichen Betätigungen eine ganz wichtige Rolle. Die Gemeinde hat zudem im Rahmen der Bauleitplanung den städtebaulichen Aspekt in den Vordergrund zu stellen und sich wettbewerbsneutral zu verhalten.

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, des Post- und Telekommunikationswesens, der Versorgung insbesondere mit Energie und Wasser und der Sicherung von Rohstoffvorkommen zu berücksichtigen. Durch besondere Berücksichtigung der mittelständischen Struktur soll die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung insbesondere auch durch Konzentration des Einzelhandels an städtebaulich integrierten Standorten gefördert werden.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft spielen im Außenbereich eine tragende Rolle. Im Zusammenhang mit der Bodenschutzklausel und der Umwidmungssperre, wonach landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden sollen, erhält der Freiraum- und Bodenschutz somit einen eigenständigen Rang als Leitlinie der Bauleitplanung.<sup>50</sup>

## 5.9. Verkehr

Die Belange des Verkehrs sind in vielfältiger Weise mit der Bauleitplanung und damit der Ortsentwicklung verbunden. Zunächst gehört eine ausreichende Erschließung zu den Kernvoraussetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 29 BauGB. Die Gemeinde hat daher die Aufgabe, auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch großräumigere Verkehrskonzepte die verkehrliche Entwicklung im Gemeindegebiet zu lenken.

Die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs sind dabei unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. Mit der Aufnahme des Ziels der Verkehrsverringerung bzw. Verkehrsvermeidung wird die dienende Rolle des Verkehrs deutlich gemacht, die dem allgemeinen Ziel der Nachhaltigkeit anzupassen ist.

## 5.10. Verteidigung und Zivilschutz

Die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes stehen in der Regel nicht zwingend im Mittelpunkt des planerischen Interesses in der Gemeinde. Die Zulässigkeit entsprechender baulicher Anlagen und Einrichtungen für die Verteidigung wird nicht über Bauleitpläne herbeigeführt, sondern ergibt sich aus den Regelungen in dafür vorgesehenen Spezialbestimmungen.<sup>51</sup> Allerdings muss auch die Bauleitplanung auf entsprechende planerische Vorgaben der zuständigen Fachbehörden bzw. auf vorhandene militärische Nutzungen durch Flächenausweisungen und nachrichtliche Übernahmen reagieren.

Aufgabe des Zivilschutzes ist es, durch nicht militärische Maßnahmen die Bevölkerung, ihre Wohnungen und Arbeitsstätten, lebenswichtige zivile Betriebe, Dienststellen und Anlagen sowie das

---

<sup>50</sup> Vgl. hierzu insb. § 1a BauGB

<sup>51</sup> Vgl. hierzu § 37 BauGB

Kulturgut vor Kriegseinwirkungen zu schützen und deren Folgen zu beseitigen und zu mildern Zu den Anlagen, für die Flächen auszuweisen sind, gehören insbesondere Schutzbauwerke.

Der Aspekt der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften (Konversionsflächen) ist durch das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien EAG Bau 2004 hinzugefügt worden. Die Begründung des Regierungsentwurfs weist auf eine Mitverantwortung der Gemeinden als Planungsträger an der gesellschaftspolitischen Aufgabe der Konversion ehemaliger militärischer Infrastrukturanlagen und Einrichtungen, also nicht nur Flächen, hin und auf den Vorrang einer Nutzung dieses Potenzials vor einer Inanspruchnahme von Freiflächen.<sup>52</sup>

### 5.11. Ergebnisse sonstiger städtebaulicher Planungen

Die Inhalte der von der Gemeinde beschlossenen Entwicklungskonzepte und sonstigen städtebaulichen Planungen sind von der Gemeinde in der Abwägung zu berücksichtigen. Das bedeutet, dass diese informellen Planungen mit ihren Inhalten grundsätzlich in die Bauleitplanung einzubeziehen sind. Das trifft insbesondere auf das integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK als materielle Vorgabe für den Flächennutzungsplan zu.

### 5.12. Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes sind als eigenständige Erfordernisse zu berücksichtigen, womit ihnen ein besonderer Rang in der Gesamtheit der Leitlinien zukommt. Dies ist als Konsequenz aus den Hochwasserereignissen der letzten Jahre, als Regelungs- und Vollzugsdefizite im Hinblick auf den Hochwasserschutz zutage getreten sind, zu sehen. Im Bereich der Flächennutzungsplanung wird damit außer der Kenntlichmachung der durch Hochwasser gefährdeten Bereiche auch eine den Hochwassergefahren angepasste Siedlungsentwicklung sowie das Freihalten von ausreichendem Raum für die Flüsse im Fall der Hochwasserführung als planerisch zu bewältigende Zielstellung formuliert. Nach § 5 Abs. 4a BauGB sind somit festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG zu übernehmen. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete i. S. d. § 76 Abs. 3 WHG sollen vermerkt werden.

### 5.13. Flüchtlinge oder Asylbegehrende und ihre Unterbringung

Das Gesetz über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 hat § 1 Abs. 6 Nr. 13 BauGB wegen der stark steigenden Zahl von Flüchtlingen und Asylanten in den Katalog der abwägungserheblichen Belange aufgenommen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Herstellung von Akzeptanz durch Öffentlichkeitsbeteiligung von großer Bedeutung für eine erfolgreiche Asyl- und Flüchtlingspolitik.

## 6. Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes

Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan folgt den §§ 2 ff. BauGB und hat als wesentliche Elemente die zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden sowie die abschließende Abwägung der hierbei gewonnenen Änderungsvorschläge durch den Stadtrat sowie die Genehmigung durch das Landesverwaltungsamt als Rechtsaufsichtsbehörde zum Inhalt.

---

<sup>52</sup> Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, § 1, Rn. 76a

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind im Einzelnen aus der folgenden Tabelle ersichtlich:

**Tabelle 2: Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

Gesetzliche Grundlage	Verfahrensschritt	Datum
§ 2 Abs. 1 S. 1 BauGB	Aufstellungsbeschluss durch Stadtrat	29. April 2015
	Amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	Amtsblatt für die Stadt Dessau-Roßlau – Amtliches Verkündungsblatt – Dessau-Roßlau, 30. Mai 2015 · Ausgabe 6/2015 · 9. Jahrgang
§ 4 Abs. 1 S. 1 BauGB	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Grundzügen der Flächenentwicklung	08.07.2019 – 16.08.2019
§ 3 Abs. 1 S. 1 BauGB	Billigung des Flächennutzungsplan-Vorentwurfs durch den Stadtrat	
	Amtliche Bekanntmachung der Beteiligung am Flächennutzungsplanvorentwurf	
§ 3 Abs. 1 S. 1 BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Flächennutzungsplan- Vorentwurf	
§ 4 Abs. 1 S. 1 BauGB	Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Flächennutzungsplan-Vorentwurf	
§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB	Billigung des Flächennutzungsplan-Entwurfs (mit Umweltbericht) durch den Stadtrat / Auslegungsbeschluss	
§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB	Amtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB	Öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs (mit Umweltbericht)	
§ 3 Abs. 2 S. 3 BauGB	Benachrichtigung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfs	
§ 4 Abs. 2 S. 1 BauGB	Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum	

Gesetzliche Grundlage	Verfahrensschritt	Datum
	Flächennutzungsplan-Entwurf (mit Umweltbericht)	
§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB	Entscheidung über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Flächennutzungsplan-Entwurf durch Stadtrat	
§ 6 BauGB i.V. mit § 215 BauGB	Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes durch Stadtrat	
§ 6 Abs. 1 BauGB	Genehmigung des Flächennutzungsplanes (mit Umweltbericht) durch Landesverwaltungsamt	
§ 6 Abs. 5 S. 1 BauGB	Amtliche Bekanntmachung der Genehmigung des Flächennutzungsplanes	
§ 6 Abs. 5 S. 2 und Satz 3 BauGB	Beginn der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes, Beifügung der zusammenfassenden Erklärung, wie die Umweltbelange bei der Abwägung berücksichtigt wurden	
§ 4c BauGB	Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	

Im Fall einer erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfs erfolgt eine erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs mit den gleichen Verfahrensschritten wie bei der erstmaligen öffentlichen Auslegung des Entwurfs einschließlich Behördenbeteiligung.

## 7. Methodik des Flächennutzungsplanes

### 7.1. Generelle Herangehensweise

§ 5 Abs. 1 BauGB bestimmt die Kopplung der Darstellungen im Flächennutzungsplan an die „*vor- aussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde*“. Deshalb beruhen die Darstellungen im Wesentlichen auf Prognosen zu den wichtigsten statistischen Indikatoren der Stadtentwicklung wie Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungszwecke und der Auswertung bzw. Einbeziehung der planungsrelevanten Aussagen anderer Fachkonzepte, besonders aber des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes als räumliches und inhaltliches Leitbild und des Landschaftsplanes als ökologischer Grundlage des Flächennutzungsplanes.

Allerdings ist dieser methodische Ansatz nicht allgemein gültig. Denn gleichwohl die Einwohnerentwicklung für den Planungszeitraum (bis 2035) mit ausreichender Verlässlichkeit vorhergesagt werden kann, gilt dies für die künftige Nachfrage nach Bauland in seinen unterschiedlichen Ausprägungen nur eingeschränkt. Die bisherige Entwicklung seit 1990 liefert hierfür keinen einheitlichen, ohne Weiteres fortzuschreibenden Verlauf, weil sie von vielen Sonderfaktoren

geprägt worden ist. Beispielgebend können die Zuwächse auf dem Grundstücksmarkt und im Investitionsvolumen auf Landesebene in den letzten Jahren herangezogen werden, die ein Abbild der Veränderungen bei Bedarf bzw. Nachfrage auf der einen und Angebot bzw. Verfügbarkeit auf der anderen Seite liefern.<sup>53</sup>

Zur Gewinnung einer in Qualität und Quantität angemessenen Vielfalt städtebaulicher Entwicklungsflächen wurde deshalb der oben beschriebene Ansatz um Aspekte der konzeptionellen Angebotsplanung im Bereich des Wohnungsbaus und des Gewerbes ergänzt. Dabei geht es um die Erfassung der gegebenen Flächenpotenziale innerhalb der Stadt und um die Analyse ihrer Standorteigenschaften zur Feststellung der spezifischen Stärken und Schwächen, um im Ergebnis die Eignung für bestimmte Nutzungen feststellen zu können.

Die örtlichen strukturellen Gegebenheiten bilden somit den Ausgangspunkt dieser planerischen Vorgehensweise. Vor dem Hintergrund des räumlichen Leitbildes aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK als räumlich-strukturelle Grundaussage für die Flächennutzungsplanung kann für den Vorentwurf auf ein Wohnbauflächen- und ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept sowie das jüngst beschlossene gesamtwirtschaftlichen Zukunftskonzeptes Bezug genommen werden.

## 7.2. Bestandteile des Planwerks

Der eigentliche Flächennutzungsplan besteht aus dem Hauptplan, das ist die Planzeichnung im Maßstab 1: 20 000 mit allen Darstellungen. Zum Hauptplan gehört untrennbar die Begründung, die für den späteren Planentwurf um einen Umweltbericht ergänzt wird. Ergänzt wird die Begründung zum Vorentwurf um die Konzepte zur Wohnbauflächen- und Gewerbeflächenentwicklung.

## 7.3. Planzeichnung

In formaler Hinsicht findet die Planzeichenverordnung (PlanZV) Anwendung, deren Inhalte ebenfalls geringfügig angepasst und ergänzt werden.

## 7.4. Begründung

Zur Aufgabe der Begründung gehört die Darlegung und Erörterung aller Gesichtspunkte der städtebaulichen und kommunalen Entwicklung unter Einbeziehung der übergeordneten Planung.

Die Ausführungen umfassen Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der beabsichtigten Darstellungen Flächennutzungsplanes.

Die Begründung erhält zum Planentwurf einen Umweltbericht als eigenständiges Kapitel, der die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt und wie sie im Abwägungsprozess des Flächennutzungsplan- Aufstellungsverfahrens behandelt wurden aufzeigen wird. Der Umweltbericht wird der Begründung formal erst ab dem Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf beigefügt. Hintergrund dieser Vorgehensweise sind die vom Gesetzgeber

---

<sup>53</sup> vgl. hierzu Grundstücksmarktberichte des LvermGeo des Landes Sachsen-Anhalt

gewollten Mitwirkungspflichten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bei der Abgrenzung des Untersuchungs- und Ermittlungsumfanges, das so genannte SCOPING.<sup>54</sup>

## 7.5. Darstellungssystematik

Wie bereits im Kap. 3.2 beschrieben umfasst der Flächennutzungsplan nur die Darstellung der Bodennutzung. Er ist eine reine Flächenplanung. Der Darstellungsumfang ist durch die Aufzählung im § 5 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die Grundzüge der Bodennutzung dar, also in allgemeiner, generalisierender oder typisierender Weise. Damit können dem Flächennutzungsplan grundsätzlich keine parzellenscharfen Aussagen entnommen werden. Derartige Regelungen sind der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten. Die Flächendarstellungen bilden das Grundgerüst des Flächennutzungsplanes, weil hiermit der Bezug zur Bodennutzung unmittelbar hergestellt wird.

Beachtlich für die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplanes ist das Entwicklungsgebot des § 8 BauGB. Darin enthalten sind eine rechtlich bindende und eine planerisch gestaltende Komponente, die auf eine Konkretisierung und Fortentwicklung der Darstellungen des Flächennutzungsplans hinausläuft.

Der Flächennutzungsplan soll nach § 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen. Der Bebauungsplan soll dagegen nach § 8 Absatz 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten. Das Entwicklungsgebot betrifft daher den Konkretisierungsschritt von einer Grundzüge- und Gesamtplanung hin zu einer verbindlichen Ordnungsplanung für räumliche Teilbereiche.

Das Bundesverwaltungsgericht hat das Entwicklungsgebot in einer Entscheidung von 1975 wie folgt umschrieben<sup>55</sup>: *„Angesichts des nur allgemeinen Aussagegehalts und der damit gegebenen Ausfüllungsbedürftigkeit der Darstellungen des Flächennutzungsplans einerseits und der ins einzelne gehenden, endgültigen und vollzugsfähigen Festsetzungen des Bebauungsplans andererseits bedeutet der Begriff „Entwickeln“ nicht, dass der Bebauungsplan als bloßer Vollzug oder als Ergänzung des Flächennutzungsplans zu werten wäre. Dem stünde schon entgegen, dass der Flächennutzungsplan, weil er in einem stärkeren Maße als der Bebauungsplan auf Prognosen aufbaut, in seinen Darstellungen einen geringeren Grad an Verlässlichkeit bezüglich der künftigen tatsächlichen Gestaltung aufweist. Zudem folgt aus der Grobmaschigkeit der Planung eine dem Gegenstand und der räumlichen Ausdehnung nach geringere Schärfe des Flächennutzungsplanes. Dem trägt das Gesetz dadurch Rechnung, dass es nicht vorschreibt, der Bebauungsplan sei „in Übereinstimmung“ mit oder „gemäß“ dem Flächennutzungsplan zu erlassen; vielmehr beschränkt er sich auf die Forderung, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan „zu entwickeln“ sei.*

*Der Rechtsbegriff „entwickeln“ lässt es nicht nur zu, das grobe Raster des Flächennutzungsplans mit genaueren Festsetzungen auszufüllen, sondern er gewährleistet die gestalterische Freiheit, über ein*

---

<sup>54</sup> Die nach Artikel 5 Abs. 4 der Plan-UP-Richtlinie erforderliche Behördenbeteiligung beim sog. Scoping wurde durch den durch das EAG Bau 2004 neu gefassten § 4 Abs. 1 BauGB („vorgezogene Behördenbeteiligung“) sichergestellt. Damit ist auch der Vorgabe des Artikel 6 Absatz 3 der Plan UP-Richtlinie entsprochen, wonach die dort genannten zuständigen Behörden bei der Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrads der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen konsultiert werden müssen.

<sup>55</sup> BVerwG, Urt. vom 28.2.1975 - BVERWG 28.02.1975 Aktenzeichen 4 C 74.72 - BVerwG E 48, BVERWGE Jahr 48 Seite 70, BVERWGE Jahr 48 Seite 73 ff = DVBl. 1975, DVBL Jahr 1975 Seite 661 = NJW 1975, NJW Jahr 1975 Seite 1985

*Ausfüllen des Vorgeplanten hinaus in dessen Rahmen eigenständig zu planen. Er gestattet sogar, in einem gewissen, noch näher abzugrenzenden Maß von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abzuweichen, und zwar von den gegenständlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans, etwa bezüglich der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BBauG), wie auch von den im Flächennutzungsplan dargestellten räumlichen Grenzen. Andererseits bedeutet „entwickeln“ nach seinem Wortlaut und vor allem nach seinem Sinn für die Bauleitplanung, dass sich der Bebauungsplan innerhalb der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplans, d.h. seiner „Grundzüge (§ 5 Abs. 1 BBauG) in diesem Sinne ..... halten muss, dass er also - selbst aus verständlichen Gründen - nicht von diesen Grundentscheidungen abweichen darf. Deshalb erweist sich das „Entwickeln“ des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan in Richtung auf eine gegenständliche wie auch auf eine räumliche Spezifizierung als eine von Gestaltungsfreiheit gekennzeichnete planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundkonzeption.*

*Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des „Entwickelns“ im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BBauG gedeckt, als sie sich aus dem - im Verhältnis zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorliegenden - Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Der Grad eines unzulässigen Widerspruchs zum Flächennutzungsplan wird demnach von Abweichungen nicht erreicht, welche die Grundkonzeption unangetastet lassen und deshalb als unwesentlich anzusehen sind. Welche Abweichung vom Flächennutzungsplan in diesem Sinn den Grad eines Widerspruchs erreicht, läßt sich nicht generell, sondern nur an Hand der konkreten Umstände des Einzelfalls entscheiden. Regelmäßig wird jedoch zu der vom Bebauungsplan einzuhaltenden Konzeption des Flächennutzungsplans die Zuordnung der einzelnen Bauflächen zueinander gehören, also beispielsweise von Industrie-, Gewerbe-Misch- oder Wohngebieten untereinander und zu den von Bebauung freizuhaltenden Gebieten. Wird durch mehr als geringfügiges Abweichen im Bebauungsplan das Gewicht verschoben, das nach dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach Qualität und Quantität zukommt, so wird der Bebauungsplan in aller Regel dem Flächennutzungsplan derart widersprechen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr als aus dem Flächennutzungsplan „entwickelt“ anzusehen sind“.*

Des Weiteren kommt hinzu, dass abweichend vom Regelprinzip der „Grobmaschigkeit“ der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Einzelfall dennoch detaillierte und konkrete Darstellungen erforderlich werden können, um einen Nutzungskonflikt von grundlegender Bedeutung für ihre gesamträumliche Entwicklung planerisch zu bewältigen.<sup>56</sup>

Der Entwicklungsrahmen, der den Handlungsspielraum für die verbindliche Bauleitplanung definiert, ergibt sich somit aus der Darstellungsschärfe, mit der die Aussagen im Flächennutzungsplan verankert sind.

Die Einzelflächen werden entsprechend der beabsichtigten, geplanten oder dauerhaft vorhandenen Nutzung nach Maßgabe der in § 5 BauGB enthaltenen Kategorien dargestellt. Hauptnutzung bedeutet hierbei, dass der dargestellte Bereich insgesamt von dieser Nutzungskategorie geprägt wird.

---

<sup>56</sup> BVerwG: Darstellung der Art der Bodennutzung im Flächennutzungsplan(NVwZ 2006, 87)

Für die Bebauung vorgesehene Flächen werden grundsätzlich als Bauflächen entsprechend § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt.<sup>57</sup> Für alle Darstellungen gelten bestimmte Untergrenzen für eine flächige Darstellung. Für Bauflächen liegt diese Grenze in der Regel bei 0,5 ha zusammenhängender Hauptnutzung. Für andere Nutzungsarten gelten zum Teil abweichende Mindestgrößen. Die Mindestgröße einer Darstellung wird ergänzt durch das Kriterium der Mindestbreite, die etwa 30 m betragen muss, um den grafischen Flächencharakter der Darstellung zu gewährleisten.

In besonderen Fällen von zwingenden Nutzungsgrenzen bzw. fixierten Liniendarstellungen in geringem Abstand kann die dazwischen liegende Flächendarstellung unter das allgemein geltende Mindestmaß der Flächendarstellung verschmälert werden. Dies tritt insbesondere bei topografisch festgelegten Darstellungen wie einer in geringem Abstand vom Ufer der Mulde verlaufenden Bundesstraße auf. In diesem Beispiel führt deren Darstellung als Hauptverkehrszug zu einem schmalen Reststreifen im Zwischenraum zur Wasserflächendarstellung. Da hier zur Wahrung deutlicher Aussagen keine Generalisierung (Verschiebung der dargestellten Nutzungsgrenzen) erfolgen kann, muss der Zwischenraum separat einer flächigen Nutzungskategorie zugeordnet werden, obwohl die Mindestbreite von 30 m nicht erreicht wird.

Andere, hinsichtlich Funktion oder Wertigkeit nachgeordnete Hauptnutzungen können als Zusatzangaben die prägende Hauptnutzung mit Lage- aber ohne konkrete Flächenzuordnung ergänzen (zum Beispiel Symboldarstellung für Gemeinbedarfseinrichtungen mit geringer Flächenausdehnung).

Der Hauptnutzung zugeordnete Nutzungen, z. B. Garagen zu einem Wohngebiet, Stellplatzflächen zu Gewerbenutzungen oder Hausgärten werden in der Regel nicht gesondert dargestellt, auch wenn sie im Einzelfall die Mindestgröße für die Flächendarstellung von Hauptnutzungen überschreiten.

Die räumliche Abgrenzung einer Darstellung bzw. der Verlauf einer dargestellten Kontur können topografisch genau bestimmbar Gegebenheiten folgen, zum Beispiel einem Flusslauf oder einer Verkehrsachse. In diesem Fall gilt auch für die betroffenen Darstellungen die genaue Grenzlinie. In den anderen Fällen findet der Verlauf der Darstellungsgrenze dagegen keine Entsprechung in der topografischen Realität, sondern ist von dieser abstrahiert.

Linienförmige Darstellungen werden in ihrem Verlauf möglichst realitätsgetreu übernommen. Beim Auftreten mehrerer annähernd paralleler Liniendarstellungen in geringem Abstand und gleichen Inhalts wird ein gemittelter Verlauf dargestellt (zum Beispiel Rampensysteme an Autobahnanschlussstellen, vereinheitlichter Linienvorlauf bei mehreren Schutzgebietsgrenzen).

Die Generalisierung bei den Grenzverläufen der nachrichtlichen Übernahmen hat zur Folge, dass aus der Grafik im Flächennutzungsplan keine grundstücksbezogenen Rückschlüsse auf den exakten Grenzverlauf und damit die konkrete Betroffenheit von diesen Schutzgebieten gezogen werden können. Hierfür sind die Originalangaben in den entsprechenden Rechtsverordnungen heranzuziehen.

Linienförmige Darstellungen mit kleinräumig stark ausgeprägten Kurvenverläufen werden nach der Maßgabe vereinfacht, dass aufeinanderfolgende Teilabschnitte einer Liniendarstellung bei Annäherung auf unter 30 m zu einer Linie verschmelzen (Glättung des Linienvorlaufs, zum Beispiel bei mäandrierenden Fließgewässern).

---

<sup>57</sup> vgl. hierzu aber auch Kap. 11.4 zum Erfordernis einer Sondergebietsdarstellung im Zusammen mit der Darstellung einer Höhenbegrenzung für Windenergieanlagen südlich von Mosigkau

Die Darstellungen beziehen sich grundsätzlich auf das Territorium der planenden Stadt Dessau-Roßlau, sodass es keine die Gemeindegrenzen überschreitenden Flächendarstellungen geben kann.

Sämtliche Darstellungen dienen in erster Linie der Umsetzung der eigenen Planungsvorstellungen. Diese spiegeln die Grundzüge der planerischen Entwicklungskonzeption wider. Nur aus ihnen können die verbindlichen Bauleitpläne entwickelt werden.

Die grundlegenden Darstellungen sind die Bauflächen, die aufzeigen, welche Teile des Stadtgebiets für eine planmäßige bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Damit erhält die kommunale Planungshoheit in Form der Ordnung und Lenkung der städtebaulichen Entwicklung ihren unmittelbaren Ausdruck.

Die prinzipielle Beschränkung der zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Bereiche auf die Angabe der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) beinhaltet den Auftrag an die verbindliche Bauleitplanung, die allgemeinen Aussagen über die beabsichtigte Bodennutzung zu konkretisieren und auszugestalten.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Lesbarkeit und Verortung der Inhalte des Flächennutzungsplanes basiert dieser auf einer Kartengrundlage mit topografischen Informationen. Die Kartengrundlage ermöglicht die räumliche Zuordnung der Planinhalte zur realen Situation und stellt die zur kartografischen Orientierung benötigten Informationen bereit. Sie ist selbst nicht Bestandteil des Planinhalts und liefert keine bauplanungsrechtlichen Aussagen.

Grundform der Darstellungen ist die flächenhafte Einfärbung der Bereiche je nach geplanter Nutzungsart, die in ihrer Gesamtheit das Gebiet Stadt Dessau-Roßlau komplett überdecken. Kombinationen oder Mischungen verschiedener Nutzungen innerhalb einer Fläche finden nicht statt. Die gewählte Darstellung trifft für alle gleichartig dargestellten Flächen ohne Unterschied die gleichen planerischen Aussagen. Es gibt auch keine Differenzierung der Aussagen für bestimmte Teilflächen innerhalb einer einheitlich dargestellten Fläche. Bei der Anwendung des Flächennutzungsplanes (zum Beispiel hinsichtlich des Entwicklungsgebots für Bebauungspläne) sind Betrachtungen von Funktion und Wertigkeit für jede Nutzung getrennt vorzunehmen.

Für bestimmte flächenhafte Nutzungsdarstellungen können außer der beabsichtigten Bodennutzung als Ausdruck der kommunalen Planungshoheit auch nachrichtliche Übernahmen als Grundlage dienen. Diese nachrichtlichen Übernahmen sind unabhängig von der Planungskonzeption. In erster Linie betrifft dies Verkehrsflächen, die auf der Grundlage von Planfeststellungsbeschlüssen oder fachgesetzlicher Widmung von der Gemeinde zu beachten sind und als farbig dargestellte Fläche in den Hauptplan aufgenommen werden.

Mit der Umgrenzung von Flächen können die flächenhaften Darstellungen überlagert werden. In Form von Darstellungen als Ausdruck der kommunalen Planungshoheit ergänzen sie die Aussagen der flächenhaften Darstellungen.

Umgrenzungen von Flächen werden aber insbesondere für Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen verwendet. Sie können miteinander kombiniert auftreten (zum Beispiel Zusammenfassung von Schutzgebieten nach Naturschutzrecht) und sich bei mehreren nachrichtlichen Übernahmen auf einer Teilfläche auch gegenseitig überlagern.

Linienförmige Darstellungen weisen eine für jede Nutzung festgelegte einheitliche Linienbreite auf, die den Verlauf der entsprechenden Nutzungen aufzeigen. Merkmal der hierdurch veranschaulichten Nutzungsarten ist ihre Längenausdehnung bei vernachlässigbarer Breitenausdehnung (auf Maßstabsebene des Flächennutzungsplanes). Ihre Aufnahme in den Flächennutzungsplan ist trotz der

geringen Breitenausdehnung aufgrund ihrer Wertigkeit (qualitative Bedeutung) geboten. Dies gilt beispielsweise für die Fließgewässer.

Liniendarstellungen können zugleich Darstellungen entsprechend der Planungskonzeption der Gemeinde und nachrichtliche Übernahmen sein (zum Beispiel Fließgewässer, Verkehrszüge). Bei den Verkehrsflächen wirken die Liniendarstellungen als Grenze für die benachbarten flächigen Darstellungen, trennen diese also.

Überlagernde Liniendarstellungen lassen das Mosaik der flächenhaften, lückenlos aneinandergrenzenden Nutzungsdarstellungen unberührt und wirken als selbst nicht flächenwirksame Planaussagen. Im Fall von Darstellungen entsprechend der Planungskonzeption zeigen sie eine zusätzliche Funktion der überlagerten flächigen Nutzungsdarstellung auf, beispielsweise die Grünvernetzung oder die Fließgewässer mit zugehörigen Schutzstreifen. Sofern es sich um Vermerke handelt, wird mit der Überlagerung die Vorläufigkeit und noch fehlende Verbindlichkeit der Nutzung zum Ausdruck gebracht.

Symboldarstellungen sind in der Regel einer Flächenkategorie zugeordnet. Sie dienen der genaueren Zweckbestimmung einer flächenhaften Darstellung. Sie finden auch bei Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen mit oder ohne Umgrenzungslinie Anwendung.

Symbole geben der zugehörigen Flächendarstellung eine genaue Zweckbestimmung und bilden im Zusammenhang mit dieser eine eigenständige Hauptnutzung aus.

Sofern die mit einer Zweckbestimmung versehene Fläche an eine andere Nutzung mit gleicher Flächenfarbdarstellung grenzt, ist zur Verdeutlichung die Grenze zwischen den Zweckbestimmungen eine gesonderte Signatur markiert (Knödellinie als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen). Dies gilt für Sonderbauflächen, aber nicht für Gemeinbedarfsflächen.

Symbole der Kategorie Gemeinbedarfsausstattung können ohne zugehörige Flächendarstellungen zur Bestimmung der Lage von trotz geringer Flächenausdehnung bedeutsamen Nutzungen verwendet werden, die in anderen Nutzflächen eingelagert sind. Sie haben dann den Charakter einer eigenständigen Hauptnutzung.

## **8. Rahmenbedingungen**

### **8.1. Stadtportrait**

Dessau-Roßlau ist mit 245 km<sup>2</sup> und 79.930 Einwohnern<sup>58</sup> die drittgrößte Stadt Sachsen-Anhalts. Sie ist über 800 Jahre alt und neben Magdeburg und Halle eines der drei Oberzentren des Landes. Die gleichnamige Doppelstadt entstand am 1. Juli 2007 durch die Fusion von Dessau und Roßlau. Zur Stadt gehören 25 Stadtbezirke.

Die Stadtbezirke Alten, Groß- und Kleinkühnau, Törten und Ziebigk wurden vor fast 90 Jahren zum 1. Oktober 1923 nach Dessau eingemeindet. Ebenso wie Mildensee und Waldersee (1. November 1945) bzw. Kochstedt und Mosigkau (Eingemeindungen 1950 und 1952) sind sie seit langem Teil der Stadt Dessau. Kleutsch und Sollnitz sind seit 1994 Teil der Stadt Dessau. 2005 traten mit den Orten Brambach und Rodleben erstmals nördlich der Elbe gelegene Ortschaften der Stadt Dessau bei.

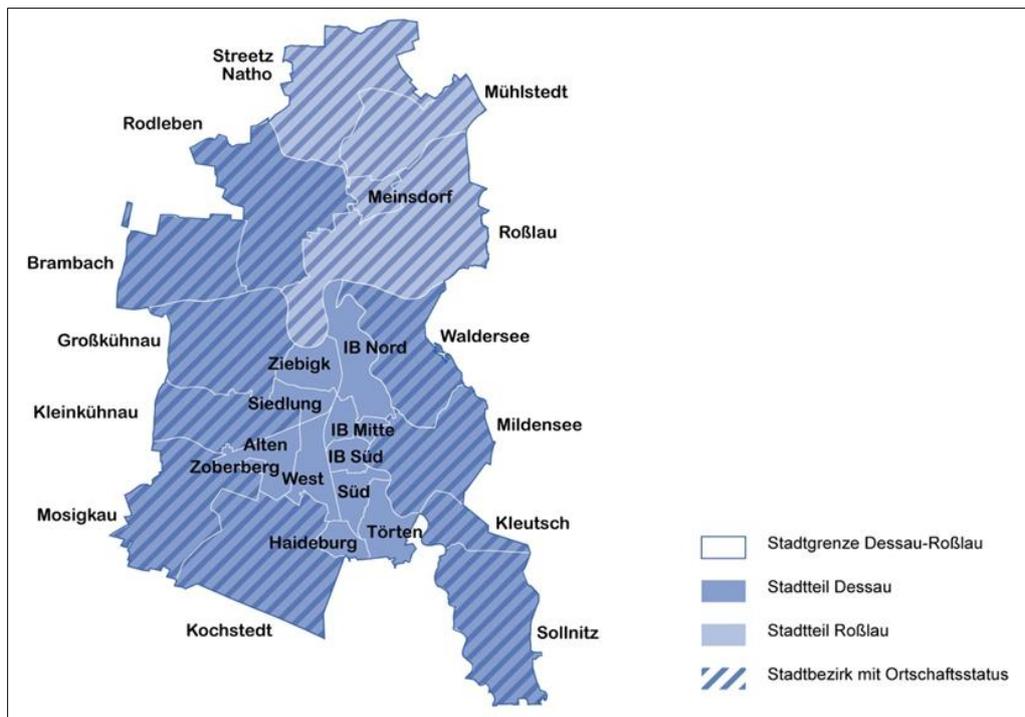
---

<sup>58</sup> Stand 31.12.2020; kommunale Statistikstelle der Stadt Dessau-Roßlau (Einwohner mit Hauptwohnsitz)

Der Stadt Roßlau schloss sich bereits 1965 die Ortschaft Meinsdorf an. Weitere Eingliederungen erfolgten in den Jahren 2001 und 2003 mit den heutigen Stadtbezirken Streetz/Natho und Mühlstedt.

Von den 25 Stadtbezirken Dessau-Roßlaus haben 14 der ehemals selbstständigen Gemeinden den Status einer Ortschaft. Diese 14 Stadtbezirke haben eine eigene Vertretung (Ortschaftsrat) und müssen bei wichtigen, die Ortschaft betreffenden Angelegenheiten in Stadtratsbeschlüssen gehört werden. Zudem gibt es für die Stadtbezirke, die keinen Ortschaftsstatus haben, Stadtbezirksbeiräte.

**Abbildung 1: Kleinräumige Gliederung**



Dessau entstand als planmäßig angelegte städtische Siedlung von Kaufleuten und Handwerkern und wird erstmals 1213 urkundlich genannt. Ab den 1470er Jahren entwickelte sich Dessau zu einer Residenz der Fürsten von Anhalt. Eine erste kulturelle Blüte erlebte die Stadt im 16. Jahrhundert. Es entstanden prächtige Renaissance-Bauten.

Die Dessauer Fürsten standen in engem Kontakt zu Martin Luther und den anderen Wittenberger Reformatoren. In Dessau wurde die lutherische Reformation im Jahr 1534 eingeführt. Im Jahr 1596 traten die Fürsten und damit Ihr ganzes Land zum reformierten Bekenntnis über. Es entstanden vielfältige, die Entwicklung der Stadt maßgeblich befruchtende Beziehungen zu anderen reformierten Territorien, besonders zu Brandenburg und den Niederlanden. Unter Fürst Johann Georg II. (reg. 1660-1693) und dessen Gattin Henriette Catharina von Nassau-Oranien sorgte dieser Einfluss für eine wachsende kulturelle und ökonomische Bedeutung Dessaus. Durch Henriette Catharina kam ein bedeutender Bilderschatz niederländischer und flämischer Malerei als Teil der „Oranischen Erbschaft“ nach Dessau. Diese Werke bilden heute einen der Grundstöcke der bedeutenden Sammlungen der Anhaltischen Gemäldegalerie.

Mit Leopold, genannt der „Alte Dessauer“ (1676-1747), und dessen Enkel Leopold Friedrich Franz (1740-1817) regierten in Dessau zwei bedeutende Fürsten von europäischem Rang. In der Regierungszeit des Fürsten Franz wurde Dessau zum Zentrum vielfältiger Reformbestrebungen und zum Reiseziel vieler bedeutender Zeitgenossen (Goethe, Forster). Hier in Dessau bildete der

Baumeister Friedrich Wilhelm von Erdmannsdorff (1736-1800) den frühklassizistischen Stil heraus. Die Auen von Mulde und Elbe wurden jetzt in eine einzigartige Kulturlandschaft mit herausragenden Parkanlagen verwandelt – das Dessau-Wörlitzer Gartenreich (UNESCO-Weltkulturerbe seit 2000).

Ab dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts entwickelte sich Dessau zu einer der wichtigsten Industriestädte im mitteldeutschen Raum. Mit Hugo Junkers wirkte hier einer der bedeutendsten deutschen Ingenieure und Unternehmer des 20. Jahrhunderts.

Durch die Gasgeräte und Flugzeuge von Junkers und durch die Ansiedlung des Bauhauses (1925) erlangte Dessau in den 1920er Jahren internationales Ansehen. Angefangen mit dem berühmten und 1926 eröffneten Gebäude des Dessauer Bauhauses aus dem privaten Baubüro seines Gründungsdirektors Walter Gropius in Zusammenarbeit mit den Bauhaus-Werkstätten entstand in der Dessauer Zeit das Gros der bekanntesten Produkte und Bauten, die das Bild des Bauhauses bis heute prägen. Das Bauhausgebäude und weitere Bauhausbauten gehören seit 1996 zum UNESCO-Weltkulturerbe.

1932 bedeutete das Ende des Bauhauses in Dessau. Dessau wurde ein Rüstungs- und Verwaltungszentrum des nationalsozialistischen Deutschlands. Ab 1940 war die Stadt Ziel alliierter Bomber. Bei einem Angriff am 7. März 1945 wurde die Stadt fast völlig zerstört. Das erste nach dem Krieg wiedererrichtete große Gebäude war das heutige Anhaltische Theater Dessau.

Der Wiederaufbau Dessaus war stark den Zwängen der Wohnungsbeschaffung unterworfen. Die Bauwirtschaft der Stadt erlangte eine große Bedeutung innerhalb der ehemaligen DDR, der traditionell bedeutende Maschinenbau behielt sein starkes Gewicht. Nach der Wiedervereinigung im Jahr 1990 brachen jedoch die solcherart gewachsenen Strukturen auseinander, mit allen auch andernorts bekannten Konsequenzen.

Dessau, aus dem sich einst die Gedanken der deutschen Aufklärung ihren Weg bahnten, wo Design, Architektur und Flugzeugbau revolutioniert wurden, präsentiert sich heute und seit 2007 zusammen mit Roßlau wieder als Zentrum neuer Ideen. Im Jahr 2000 war die Stadt Korrespondenzstandort der EXPO 2000 und im Jahr 2010 Teil der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt.

Das Umweltbundesamt, die Hochschule Anhalt, die in der Stadt gelegenen Wohn-, Handels- und Grünflächen prägen das heutige Bild der Stadt. Das Bauhausmuseum, das zum Jubiläum 100 Jahre Bauhaus im Jahr 2019 in der Dessauer Innenstadt fertiggestellt wurde, gehört zu den weiteren Meilensteinen der Stadtentwicklung und Anziehungspunkten für die Besucher und Gäste der Stadt.

Roßlau am Nordufer der Elbe erscheint 1215 erstmals in einer Urkunde. Doch bereits in slawischer Zeit lag unweit der Mündung des Baches Rossel in die Elbe eine Wasserburg, die auch nach der deutschen Besiedlung erhalten blieb und heute eine Sehenswürdigkeit und ein gern besuchter Veranstaltungsort ist. Aus dem in der Nähe der Burg entstandenen Dorf Roßlau entwickelte sich allmählich eine Stadt, was die anhaltischen Fürsten 1603 durch diverse Privilegien manifestierten. Entscheidend hierfür war die günstige Lage an der Elbe, insbesondere nach Errichtung der ersten Elbbrücke 1583 (1631 zerstört). Im Vorfeld der Schlacht an der Elbbrücke (die am 25. April 1626 stattfand) ging am 1. April 1626 der größte Teil der Stadt in Flammen auf. Erst zu Beginn des 18. Jahrhunderts hatte sich die Stadt davon wieder erholt.

Haupterwerbszweige der Roßlauer Bürger waren lange Zeit Landwirtschaft, Brauwesen, Schifffahrt, Handel und einfaches Gewerbe. Nach Anschluss an die Berlin-Anhalter Eisenbahn im Jahr 1841 erlebte Roßlau aber einen industriellen Aufschwung: Die Maschinenfabrik der Gebrüder Sachsenberg (gegründet 1844) und die Folgegründung der Schiffswerft (1866) ließen Roßlau zu einem bedeutenden Maschinenbaustandort in Mitteldeutschland werden. Als wichtiger Umschlagplatz dient heute auch der Roßlauer Elbehafen.

Von 1935 bis 1945 war die Stadt Roßlau nach Dessau eingemeindet. 1952 wurde ein Kreis Roßlau gebildet. Von Roßlau aus wurde bis zur Auflösung dieses Kreises im Jahr 1994 ein Territorium von 403 km<sup>2</sup> mit rund 35.000 Einwohnern verwaltet.

In ihrer heutigen räumlichen Ausprägung erstreckt sich die Stadt Dessau-Roßlau von Norden nach Süden auf etwa 30 km und verfügt über eine Fläche von ca. 245 km<sup>2</sup>. Als Folge der Eingemeindungen sowie der Fusion der beiden Stadtteile Dessau-Roßlau ist der Anteil an ländlich geprägten Stadträumen sehr groß, was mit rechnerisch 334 Einwohnern<sup>59</sup> pro km<sup>2</sup> zu einer sehr geringen Bevölkerungsdichte führt. Bedingt durch unterschiedliche Entstehungsgeschichten, stadregionale Besonderheiten und unterschiedliche Identitäten innerhalb des sehr großen Betrachtungsraums wird im Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK zwischen folgenden Stadträumen unterschieden:

#### Kernbereich Innenstadt

Die Innenstadt Dessau ist in ihren Umrissen im Zentrenkonzept definiert worden.<sup>60</sup> Sie wird durch die Stadtbezirke Innerstädtischer Bereich Nord, Innerstädtischer Bereich Mitte und Innerstädtischer Bereich Süd gebildet. In diesem Bereich befinden sich der Großteil der oberzentralen Funktionen sowie die höchsten Einwohnerdichten Dessau-Roßlaus. Eine Präzisierung erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Innenstadt.<sup>61</sup> Der darin definierte Kernbereich Innenstadt bezieht sich auf das Gebiet nördlich der Askanischen Straße sowie südlich der Humperdinkstrasse. Im Westen wird der Kernbereich durch die Bahngleise bzw. die Westseite des Theaters und im Osten durch die Ludwigshafener Straße und im Versprung durch die Flössergasse und die Albrechtstraße eingeschlossen.

#### Innere Stadt

Die Innere Stadt wird im Wesentlichen durch die Wohn- und Stadtgebiete definiert, die Teil der Innenstadt sind (also die Bereiche um den Kernbereich) bzw. sich im unmittelbaren Randbereich hierzu befinden und in das Erschließungs- und Versorgungsnetz eingebunden sind. Diese umfasst den Stadtbezirk Roßlau, die gründerzeitliche Erweiterung nördlich des Innenstadtkerns (Innerstädtischer Bereich Nord), die in den 1920er und 1930er Jahren sowie zwischen 1954 bis 1965 entstandenen Wohngebiete (in Ziebigk, Siedlung, Törten, u.a.) sowie die in industrieller Bauweise errichteten Wohnstandorte wie in Zoberberg, Alten und Süd. In Dessau West befindet sich hier zudem ein Großteil der traditionellen Gewerbe- und Industriestandorte.

---

<sup>59</sup> Stand: 10 / 2018 ; kommunale Statistikstelle der Stadt Dessau-Roßlau

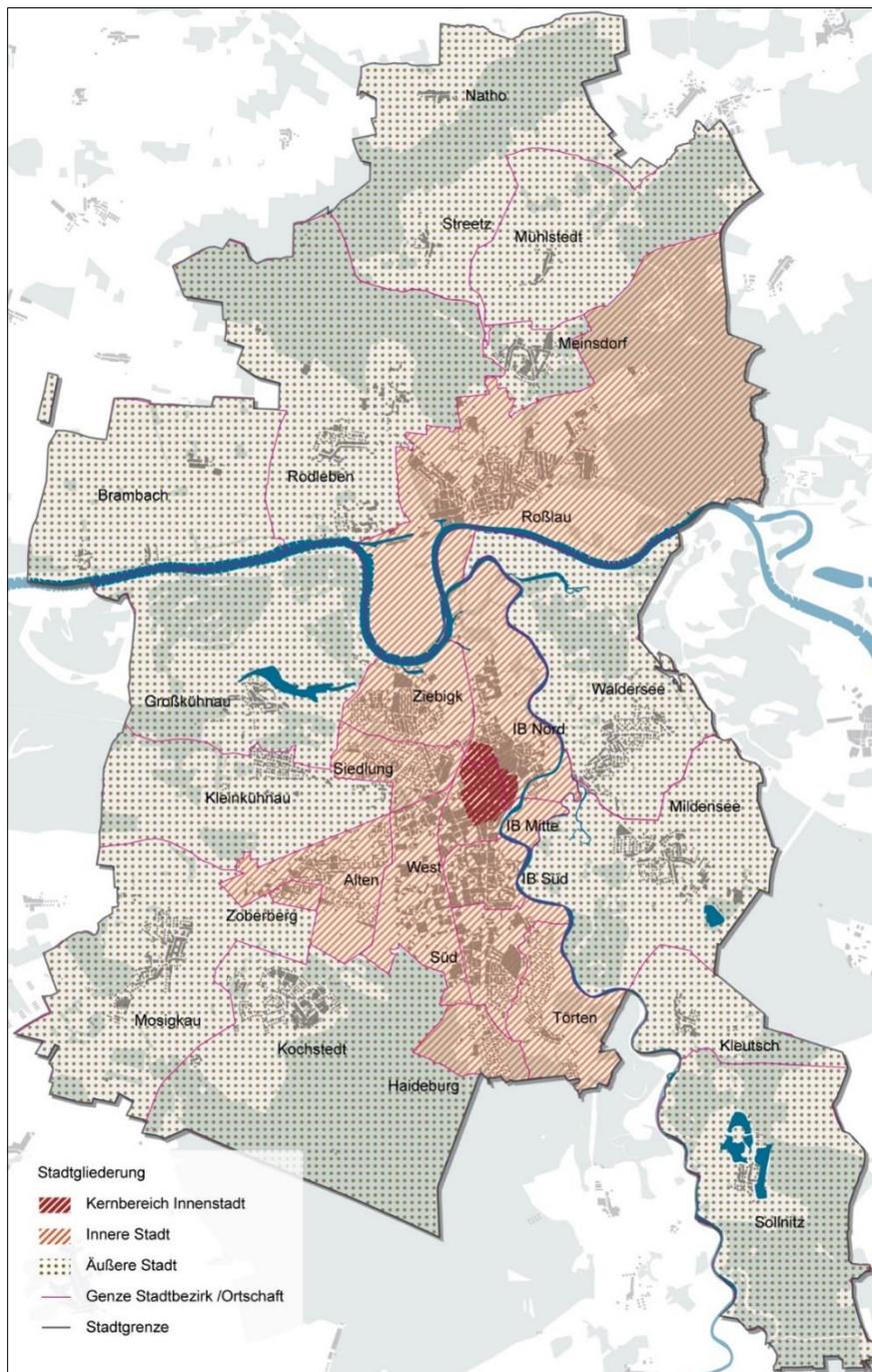
<sup>60</sup> vgl. hierzu Kap. 9.2.6.1

<sup>61</sup> siehe <https://verwaltung.dessau-rosslau.de/stadtentwicklung-und-umwelt/stadtentwicklung/raeumliche-konzepte/masterplan-innenstadt.html>

### Äußere Stadt

Die Äußere Stadt umfasst das gesamte übrige Stadtgebiet. Hier befinden sich sowohl kompakt bebaute Ortschaften (wie z.B. Waldersee, Mosigkau), die in den 1920er bis 1950 Jahren eingemeindet wurden und noch heute über eine gehobene Strukturausstattung verfügen, als auch peripher gelegene Dörfer. Die Äußere Stadt ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, qualitätvolle Naturräume sowie eine typisch ländliche Mischnutzung. In der Äußeren Stadt befinden sich zugleich traditionelle und etablierte industrielle bzw. gewerbliche Nutzungen (z.B. BioPharmaPark, Werft und Industriehafen Roßlau, Deutsche Hydrierwerke) sowie neuere Standorte in gut erreichbaren Lagen (Gewerbegebiet Dessau-Ost direkt an der A9).

Abbildung 2: Stadträumliche Gliederung (anlehnend an Grenzen der Stadtbezirke)



Quelle: Stadtentwicklungskonzept INSEK

## 8.2. verkehrliche Anbindung

Dessau-Roßlau ist sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Im Osten wird die Stadt durch die Bundesautobahn A9 (München-Leipzig- Berlin) tangiert. Die Hauptanbindung erfolgt über die Anschlussstellen Dessau-Ost und Dessau-Süd sowie nördlich der Elbe über die Anschlussstelle Coswig. Eine nachgeordnete Anbindung hat die Anschlussstelle Vockerode zwischen den Anschlussstellen Coswig und Dessau-Ost.

Die wesentlichen Elemente des Hauptverkehrsstraßennetzes von Dessau-Roßlau sind die B184 und die B185. Sie bilden einen großräumigen Ring um die innerstädtischen Bereiche Dessaus. Hierzu gehören die Ludwigshafener Straße (im Osten direkt an der Mulde), die Mannheimer Straße (im Stadtbezirk West) sowie der Abschnitt zwischen Kühnauer Straße und Roßlauer Allee im Nordwesten. Dieser Ring wird durch die von Nord nach Süd verlaufende Achse Kavalierrstraße/Franzstraße/Heidestraße und durch die von Ost nach West verlaufende Askanische Straße durchkreuzt.

An den schienengebundenen Regionalverkehr ist Dessau-Roßlau gut angebunden. Der regionale Personennahverkehr liegt in Trägerschaft des Landes Sachsen-Anhalt. Leipzig, Berlin, Halle und Magdeburg sind gut zu erreichen. Die Anbindung erfolgt weitgehend im Stundentakt.

Einen Standortnachteil im interkommunalen Wettbewerb und Arbeitsplätze und Einwohner stellt nach wie vor die fehlende Direktanbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG dar. Der nächstgelegene ICE-Haltepunkt befindet sich in der Lutherstadt Wittenberg bzw. in Bitterfeld-Wolfen.

## 8.3. Wirtschaftsstandort

Dessau-Roßlau wird traditionell als Standort von Unternehmen angesehen, die in den Bereichen Maschinen- und Anlagenbau, Schienenfahrzeugbau, Mess- und Regeltechnik sowie Impfstoffe und technische Konsumgüter tätig sind. Die Spannweite der Unternehmen ist dem Strukturwandel geschuldet seit 1990 aber vielfältiger geworden. Einen Schwerpunkt bildet der Dienstleistungssektor.

Lt. dem Regionalbericht der IHK Halle-Dessau von 2019<sup>62</sup> sind im Stadtgebiet mehr als 2.800 Unternehmen in verschiedenen Bereichen tätig. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zur Anzahl der Größenstruktur der Unternehmen.

**Tabelle 3: Größenstruktur der Unternehmen in Dessau-Roßlau**

Anzahl der Unternehmen gesamt	davon mit sozialversicherungspflichtig Beschäftigten			
	0-9	10-49	50-249	250 und mehr
2.838	2.451	284	94	9

Quelle: Statistisches Bundesamt; Berechnungen der IHK für die Regionalstatistik 2019

Die IDT Biologika GmbH gehört mit dem Städtischen Klinikum Dessau mit jeweils 1.400 Beschäftigten zu den größte Arbeitgebern in der Stadt und der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg-Bernburg, gefolgt von der DB Fahrzeuginstandhaltung GmbH mit 1.218 Arbeitnehmern, der Fa. Sitel mit 1.047 Mitarbeitern und der Stadtwerke Dessau mit über 400 Arbeitnehmern.

<sup>62</sup> Aktuellere Datenbestände aus der Regionalstatistik der IHK Halle-Dessau sind derzeit noch nicht vorhanden.

Knapp 41 % aller Unternehmen sind im Dienstleistungsgewerbe tätig, gefolgt vom Handel und Unternehmen des produzierenden Gewerbes.

Einen Überblick zum Stand der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten<sup>64</sup> geben die nachfolgenden beiden Tabellen.

**Tabelle 4: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort<sup>65</sup> in Dessau-Roßlau nach Wirtschaftsabschnitten am 30.06.2020**

	insgesamt	darunter im Wirtschaftsabschnitt			
		Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	produzierendes Gewerbe	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	sonstige Dienstleistungen
Dessau-Roßlau	29.599	205	8.493	5.727	15.174

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Herausgabemonat März 2021)

**Tabelle 5: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort<sup>66</sup> in Dessau-Roßlau nach Wirtschaftsabschnitten am 30.06.2020**

	insgesamt	darunter im Wirtschaftsabschnitt			
		Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	produzierendes Gewerbe	Handel, Verkehr, Gastgewerbe	sonstige Dienstleistungen
Dessau-Roßlau	33.312	248	9.145	5.677	18.242

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (Herausgabemonat März 2021)

Danach zieht Dessau-Roßlau als regionales Arbeitsmarktzentrum Pendler aus der ganzen Region an (siehe hierzu auch nachfolgende Tabelle). In der Region "Dessau-Roßlau, Stadt" wohnen **29.599** sozialversicherungspflichtig Beschäftigte.<sup>67</sup> Von ihnen pendeln **9.619** oder **32,5%** zur Arbeit in einen anderen Kreis (Auspendler). Gleichzeitig pendeln **12.795** Beschäftigte, die in einem anderen Kreis wohnen, zur sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in die Region "Dessau-Roßlau, Stadt" (Einpendler). Der Saldo von Aus- und Einpendlern beläuft sich auf **+3.176** (Pendlersaldo). Ihren Arbeitsort in der Region "Dessau-Roßlau, Stadt" haben damit **32.775** sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von ihnen sind **39,0%** Einpendler. Dieser Wert unterscheidet sich geringfügig von dem aus Tabelle 5, was vermutlich auf ein abweichendes Meldeverfahren der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zurückzuführen ist.

<sup>64</sup> Arbeitnehmer einschließlich der zu ihrer Berufsausbildung Beschäftigten, die kranken-, renten- oder pflegeversicherungspflichtig und/oder beitragspflichtig nach dem Recht der Arbeitsförderung sind oder für die von den Arbeitgebern Beitragsanteile nach dem Recht der Arbeitsförderung zu entrichten sind.

<sup>65</sup> Addiert man die sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, die an ihrem Wohnort arbeiten und die Auspendler, dann erhält man die Beschäftigten nach dem Wohnortprinzip. (Quelle: Bundeagentur für Arbeit)

<sup>66</sup> Addiert man die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die an ihrem Wohnort arbeiten und die Einpendler, dann erhält man die Beschäftigten nach dem Arbeitsortprinzip. (Quelle: Bundeagentur für Arbeit)

<sup>67</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit / Pendleratlas (Datenstand Juni 2020)

**Tabelle 6: Aus- und Einpendlerdaten**

Ort	Auspendler	Einpendler
<b>Anhalt-Bitterfeld</b>	2.633	5.146
<b>Wittenberg</b>	1.958	3.712
<b>Leipzig, Stadt</b>	731	508
<b>Halle (Saale), Stadt</b>	535	425
<b>Berlin, Stadt</b>	373	269
<b>Magdeburg, Landeshauptstadt</b>	324	224
<b>Saalekreis</b>	277	227
<b>Salzlandkreis</b>	300	533
<b>Nordsachsen</b>	173	150

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (März 2019)

Die Arbeitslosenquote lag im Berichtszeitraum März 2019 bei 7,7%.<sup>68</sup> Im Vergleich der letzten drei Jahr ist die Quote rückläufig.

**Tabelle 7: Arbeitsmarktentwicklung im Überblick von 2016 bis 2019**

	Jahr 2016	2017	2018	2019
<b>Ausgewählte Merkmale</b>				
<b>Arbeitslose insgesamt</b>	<b>4.637</b>	<b>3.956</b>	<b>3.503</b>	<b>3.122</b>
<b>Arbeitslose SGB III</b>	1.027	1.077	986	931
<b>Arbeitslose SGB II</b>	3.610	2.879	2.517	2.191
<b>Arbeitslosenquote insgesamt</b>	<b>11,1</b>	<b>9,6</b>	<b>8,5</b>	<b>7,7</b>
<b>Arbeitslosenquote SGB III</b>	2,5	2,6	2,4	2,3
<b>Arbeitslosenquote SGB II</b>	8,7	7,0	6,1	5,4
<b>Gemeldete Arbeitsstellen</b>	<b>547</b>	<b>688</b>	<b>813</b>	<b>831</b>
<b>Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)</b>	<b>5.707</b>	<b>5.313</b>	<b>4.820</b>	<b>4.564</b>
<b>Unterbeschäftigungsquote</b>	<b>13,3</b>	<b>12,6</b>	<b>11,4</b>	<b>11,0</b>

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (Gebietsstand: März des jeweiligen Jahres)

Die bestehenden Gewerbegebiete, die im Fokus des öffentlichen allgemeinen wirtschaftlichen Interesses in Dessau-Roßlau stehen, werden im Folgenden kurz beschrieben.<sup>69</sup>

### BioPharmaPark Dessau

Der BioPharmaPark Dessau befindet sich am traditionsreichen Produktionsstandort in Dessau-Tornau, in dem bereits seit 1921 Impfstoffe entwickelt und produziert werden. Die aus dem dort ansässigen Impfstoffwerk hervorgegangene IDT Biologika GmbH betreibt auf diesem Areal heute einen hochmodernen integrierten biopharmazeutischen Standort, der sich zu einem weltweit agierenden Zentrum der Pharma- und Biotechnologie entwickelt hat. Die Gesamtfläche (netto) beträgt ca. 80 ha

<sup>68</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit Gebietsstand: März 2019. Die Herausgabe der Daten des abgelaufenen Kalenderjahres erfolgt jeweils im September des darauffolgenden Jahres

<sup>69</sup> Die Angaben sind dem Gewerbeflächenangebot auf der Internetseite der Stadt unter <https://wirtschaft.dessau-rosslau.de/de/gewerbeflaechen/biopharmapark.html> entnommen.

und befindet sich in Privateigentum. Davon sind ca. 36 ha für die Weiterentwicklung bestehender Unternehmen sowie die Ansiedlung branchengerechter Firmen reserviert. Für den BioPharmaPark besteht Baurecht über zwei Bebauungspläne. Für eine Erweiterung des Parks nach Norden wird derzeit ein weiteres Bauleitplanverfahren geführt.

Der BioPharmaPark gehört nach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes LEP ST 2010 zu den Vorrangstandorten für Industrieansiedlungen.

#### Trimodales Logistikzentrum

Das Trimodale Logistikzentrum liegt im Norden des Wirtschaftsstandortes und setzt sich aus den Deutschen Hydrierwerken Rodleben (DHW), dem Industriehafen Roßlau und der Roßlauer Schiffswerft zusammen. Der historisch gewachsene Logistikstandort kann auf eine fast 100-jährige Tradition zurückblicken und soll als modernes Umschlagszentrum die Herausforderungen der Zukunft meistern. Das Industrieareal verfügt über 1 km ausgebaute Uferlänge, Krananlagen mit einer Tragfähigkeit von bis zu 70 Tonnen und eine Gleisinfrastruktur, welche den Ansiedlern und Nutzern diskriminierungsfrei zur Verfügung gestellt wird. Die 650 m lange Kaianlage ermöglicht einen zügigen Umschlag von Massen- und Stückgütern bis hin zu Schwergütern und Containern und bietet über die Elbe einen direkten Zugang zu den Überseehäfen an der Nordsee. Insbesondere die trimodale Kombination aus der direkten Anbindung des Areals an Straße, Schiene und Wasserweg machen den Standort zu einem der attraktivsten Waren- und Güterumschlagsplätze Mitteldeutschlands.

In diesem Bereich haben sich neben den traditionsreichen Leitbranchen Güterumschlag, Schiffbau und chemischer Grundstoffproduktion bereits Unternehmen aus den Bereichen Futter- und Düngemittelgroßhandel, Transportbeton und Metallrecycling angesiedelt. Für die noch verfügbaren Flächen werden noch Unternehmen möglichst mit hafenauffiner Geschäftstätigkeit gesucht.

Die Gesamtfläche (netto) beträgt ca. 100 ha und befindet sich in Privateigentum. Von den ca. 32 ha freien Flächen, befinden sich ca. 27 ha im Eigentum des DHW und sind unter Berücksichtigung des vorhandenen Branchenfokus Chemie zu entwickeln. Baurecht besteht hier nach § 34 BauGB, soweit die Erschließung gesichert ist.

Das Trimodale Logistikzentrum gehört nach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes LEP ST 2010 zu den Vorrangstandorten für Logistikansiedlungen.

#### Industrie- und Gewerbegebiet Flugplatz

Am historischen Standort der weltberühmten Junkerswerke wurde in Dessau-Roßlau ein Industrie- und Gewerbeareal angelegt. Die Ansiedlungsflächen befinden sich in 2 km Entfernung westlich vom Stadtzentrum und sind logistisch über das Netz der Bundesstraßen 184 und 185 mit der Bundesautobahn A 9 an mehreren Anbindungen<sup>70</sup> verknüpft. Der ca. 10 km entfernte Industriehafen in Aken ist ebenfalls über eine direkte Zufahrt erreichbar.

Das Gebiet, das sich im Eigentum der Stadt befindet, ist angesichts bestehender Bebauungspläne vorrangig für die Nutzungsart Industriegebiet (GI) angelegt, so dass grundsätzlich auch ein 24-Stunden-Betrieb möglich ist.

---

<sup>70</sup> Es handelt sich um die Anschlussstellen Dessau-Ost und –Süd sowie Vockerode und Coswig.

Die Gesamtfläche (netto) beträgt ca. 160 ha. Angesiedelt sind vorrangig Unternehmen aus dem Bereich Mess- und Prüftechnik, Metallverarbeitung, Baustoffhandel und Dienstleistungen. Aktuell stehen ca. 109 ha, die sich um den in Betrieb befindlichen Verkehrslandeplatz gruppieren, für künftige Ansiedlungen zur Verfügung. Ein Teil dieser Flächen (ca. 35 ha) wurde bereits optioniert.

Der Verkehrslandeplatz kann ganzjährig zu den gleichen Betriebszeiten unter Sichtflugbedingungen bei Tag und Nacht angefliegen werden (Start- und Landebahn: Asphalt 1.000 m x 25 m mit Rand- und Schwellenbefeuerung). Nach Auskunft des Betreibers ist ein Startgewicht von ca. 16 t unproblematisch.

Gemeinsam mit dem Gewerbegebiet Mitte stellt das *Industrie- und Gewerbegebiet Flugplatz* einen regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe dar.

#### Gewerbegebiet am Junkerswerk

Einst befand sich in diesem Bereich die Keimzelle der Dessauer Industriekultur. Auf der Grundlage jüngst durchgeführter Erschließungsmaßnahmen und eines Bebauungsplanes bestehen auf dem Gelände des ehemaligen Junkers-Kaloriferwerkes nun wieder hervorragende Bedingungen für Ansiedlungen und Unternehmenserweiterungen.

Das Gebiet ist voll erschlossen. Seine verkehrsgünstige zentrumsnahe Lage direkt an den Bundesstraßen B 184 und B185 sowie die das Gelände tangierenden Straßenbahn- und Buslinien, gewährleisten eine exzellente Erreichbarkeit für Kunden, Lieferanten und Mitarbeiter.

Das Gewerbegebiet verspricht insbesondere für Kleine und Mittlere Unternehmen (KMU) ideale Entfaltungsmöglichkeiten. Auf der vollständig erschlossenen Gesamtfläche eröffnen sich beste Gestaltungsspielräume, um Investitionsprojekte mit hohem Tempo zu realisieren. Angestrebt werden entsprechend den Vorgaben der Gemeinschaftsaufgabe zur „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)“ Ansiedlungen aus dem Bereich des produzierenden Gewerbes und unternehmensnaher Dienstleistungen.

Die Gesamtfläche beträgt 6 ha. Von den noch nicht in Anspruch genommenen 5 ha sind ca. 50 % aufgrund aktueller Anfragen optioniert.

#### Gewerbegebiet Dessau-Mitte

Das historisch gewachsene und schrittweise neu erschlossene großräumige Gebiet bildet das industrielle und handwerkliche Zentrum der Doppelstadt. Die einzelnen mit verschiedenen Hallen- und Bürokomplexen ausgestatteten Teilgebiete haben unterschiedliche Branchenschwerpunkte ausgebildet – vom Metallbau im Norden bis hin zur Lebensmittelproduktion und Logistik im Süden. Umgeben sind diese von leistungsfähigen Handwerkszentren und Dienstleistungsunternehmen aller Gewerke sowie dem Anhaltischen Berufsschulzentrum und weiteren wirtschaftsnahen Bildungseinrichtungen.

Neben der zentralen Lage hebt sich dieser Bereich durch seine günstige Verkehrsanbindung hervor. Die Autobahnanschlussstelle der A9 Dessau-Süd ist über das gut ausgebaute Tangentensystem in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Für mehr als 3 / 4 aller Flächen besteht Baurecht auf der Grundlage wirksamer Bebauungspläne. Auf den anderen Flächen besteht Baurecht nach § 34 BauGB. Die Gesamtfläche beträgt ca. 350 ha. Davon verfügbar sind ca. 20 ha. Gemeinsam mit dem Industrie- und Gewerbegebiet Flugplatz stellt das Gewerbegebiet Mitte einen regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe dar.

#### Gewerbegebiet Mittelbreite Rodleben

Das einst vorrangig vom Schlachthof Rodleben genutzte Industrie- und Gewerbegebiet liegt direkt an der Bundesstraße B 184 Richtung Magdeburg und der Bahnstrecke Dessau-Zerbst und hat neben der optimalen logistischen Anbindung zusätzliche Gleisanschlussmöglichkeiten. Nördlich davon befindet sich der BioPharmaPark Dessau.

Das erschlossene Gewerbegebiet verfügt über einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die gewerbliche Nutzung des Bereiches wird heute geprägt von innovativen Automotiv- und Metallverarbeitungsunternehmen, Möbelproduktion sowie Bau- und Dienstleistungsgewerken.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 18 ha. Davon verfügbar sind ca. 2 ha.

#### Industriepark Waggonbau Dessau

Im Jahre 1895 wurde auf diesem Gelände die Deutsche Gasbahn-Gesellschaft gegründet, hier baute man die ersten gasmotorbetriebenen Straßenbahnen und leitete damit die Epoche des berühmten Dessauer Waggonbaus ein, die bis heute fortgesetzt wird. Nach der Wiedervereinigung wurde das Areal revitalisiert und weiterentwickelt. Baurecht besteht nach § 34 BauGB.

Heute haben hier über 50 Unternehmen der Leitbranchen Fahrzeugbau und Metallverarbeitung ihren festen Sitz. Weiterhin befindet sich in diesem Bereich der Hauptsitz der für die Medienversorgung zuständigen Stadtwerke.

Der Industriepark, der sich in Privateigentum befindet, liegt direkt an der B184 im Norden des Stadtteils Dessau. Der Standort ist voll erschlossen und verfügt über eine sehr gute verkehrliche Anbindung. Zu den weiteren Vorteilen gehören die vorhandenen Produktionshallen sowie Gleisanschlüsse.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 30 ha. Davon verfügbar sind ca. 5 ha.

#### Gewerbegebiet Dessau-West

Der auch als „Junkerspark“ bekannte und im Privateigentum liegende Gewerbebereich bildet das westliche Versorgungszentrum des Stadtteils Dessau und weist auf Grund der Lage an der B185 Richtung Köthen sowohl einen regionalen als auch überregionalen Einzugsbereich auf.

Das nach Prof. Hugo Junkers benannte Gewerbeareal ist vorrangig vom Einzelhandel geprägt. Das Angebot von Produkten des täglichen Bedarfs wird durch Bau-, Elektronik- und Textilienmärkte sowie Autohäuser und Kfz-Serviceeinrichtungen ergänzt. Aber auch ein Teil des Biopharmaclusters sowie die Kreishandwerkerschaft haben in diesem Bereich ihren festen Platz gefunden. Das Gewerbegebiet weist eine sehr gute ÖPNV-Anbindung per Bus und Straßenbahn auf und verfügt durch die direkte Lage an der Bahnstrecke Dessau-Köthen über zusätzliche Gleisanschlussmöglichkeiten.

Das Baurecht besteht über einen wirksamen Bebauungsplan. Die Gesamtfläche beträgt ca. 20 ha. Davon verfügbar sind ca. 5 ha.

#### Gewerbegebiet Dessau-Ost

Das östliche Versorgungszentrum von Dessau-Roßlau liegt direkt an der Bundesstraße B 185 Richtung Dessau-Oranienbaum und verfügt über einen eigenen Anschluss an die Bundesautobahn A9. Durch den vorhandenen Zollabfertigungsplatz und die Nähe zum „Dessora-Industriepark“ ist es daher für weitere Ansiedlungen im Bereich Logistik hervorragend geeignet.

Als gewachsener Gewerbestandort und zugleich attraktives Handelszentrum sichert dieser Bereich insbesondere wichtige die Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung ab. Neben dem modernen Einkaufscenter für Produkte des täglichen Bedarfs sind dort unter anderem Großhandelsunternehmen aus den Bereichen Lebensmittel sowie Elektro- und Sanitärbedarf, verschiedene Baugewerke und KFZ-Service-Unternehmen angesiedelt. Hinzu kommen eine moderne Möbelproduktion sowie europaweit tätige Transportunternehmen.

Der hier geltende Bebauungsplan setzt vorrangig Sondergebiete für den Einzelhandel und gewerblich nutzbare Flächen fest. Die Gesamtfläche beträgt ca. 35 ha. Davon potentiell verfügbar sind ca. 8 ha im gewerblich nutzbaren Bereich.

#### Gewerbegebiet Roßlau-West

Das Gewerbegebiet nördlich des Stadtteils Roßlau und direkt an der Bundesstraße B 184 Richtung Magdeburg. Die gewerbliche Nutzung des Bereiches ist vorwiegend durch Groß- und Einzelhandelsunternehmen geprägt. Das bestehende Nahversorgungsangebot wird durch Bau- und Einrichtungsmärkte sowie KFZ-Serviceeinrichtungen und Baugewerke ergänzt. Auch ein regionales Busunternehmen hat hier seinen Stammsitz. Das erschlossene Gewerbegebiet verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung.

Baurecht besteht hier nach § 34 BauGB. Die Gesamtfläche beträgt ca. 30 ha. Davon verfügbar sind ca. 3 ha. Für das Gebiet befindet sich derzeit der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 69 „Freiflächenphotovoltaikanlage an der Magdeburger Straße“ in Aufstellung. Die 4. Änderung des FNP Roßlau läuft im Parallelverfahren, sodass dieses Flächenpotenzial unter Vorbehalt zu betrachten ist.

#### Gewerbegebiet Roßlau-Ost

Das Gebiet liegt im Osten des Stadtteils Roßlau direkt an der Bundesstraße 187 Richtung Dessau-Coswig und der Bundesautobahn A9. Das „Warenverteilzentrum Klieken“ und eine direkte Autobahnanschlussstelle befinden sich in wenigen Kilometern Entfernung. Das voll erschlossene Gewerbegebiet verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung sowie einen rechtskräftigen Bebauungsplan.

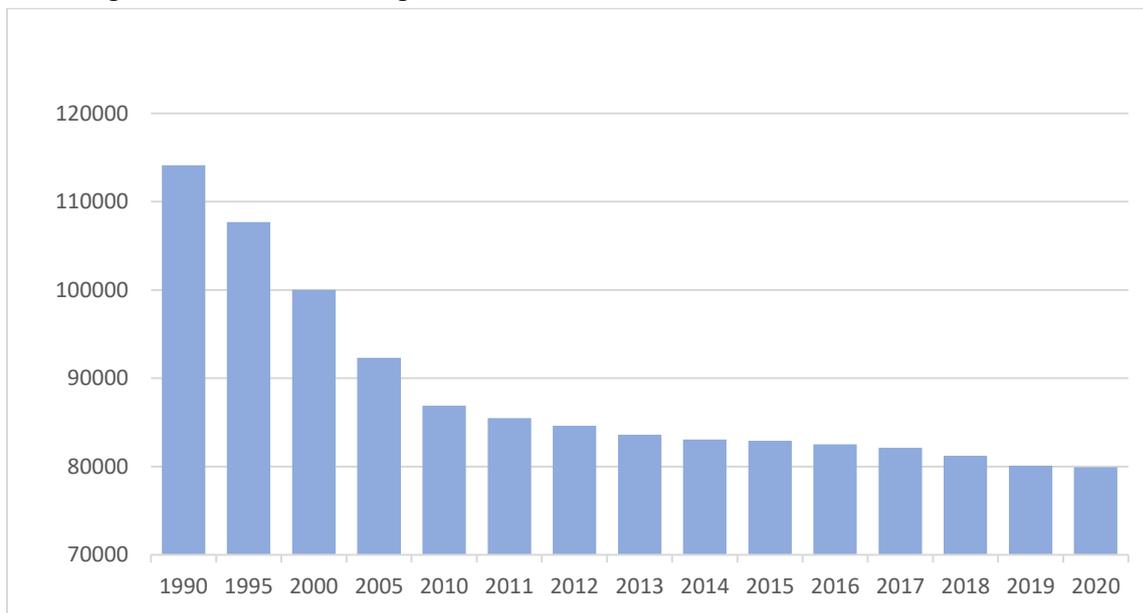
Die Gesamtfläche beträgt ca. 13 ha. Davon verfügbar sind ca. 3,3 ha.

## 8.4. Bevölkerungsentwicklung

Für die Bevölkerungsentwicklung kann die Stadt auf einen aktuellen Demografiebericht<sup>71</sup> zurückgreifen. Dieser Bericht verdeutlicht aktuell: Die Stadt wurde und wird auch künftig von demografischen Veränderungen beeinflusst; mit Folgen etwa für die Unternehmen, die Daseinsvorsorge, die Kinderbetreuung, das Bildungswesen, den Gesundheits- und Pflegebereich, die Ver- und Entsorgung oder den Wohnungsmarkt.

Die Bevölkerungszahl in Dessau-Roßlau nimmt ab. Zählte die Stadt im Jahr 1991 noch 112.216 Einwohner, so waren 2020 nur noch 79.930 Einwohner mit Hauptwohnsitz gemeldet. Damit gingen die Einwohnerzahlen in diesem Zeitraum um ein Viertel zurück. Für das Jahr 2025 werden rund 77.000 Menschen prognostiziert; Tendenz danach weiter sinkend. Im Vergleich zur 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Landes von 2014 bis 2030 liegt der Wert mit ca. 1.450 Menschen über den Landesschätzungen.

**Abbildung 3: Einwohnerentwicklung Dessau-Roßlau nach Jahren, 1990 bis 2020**

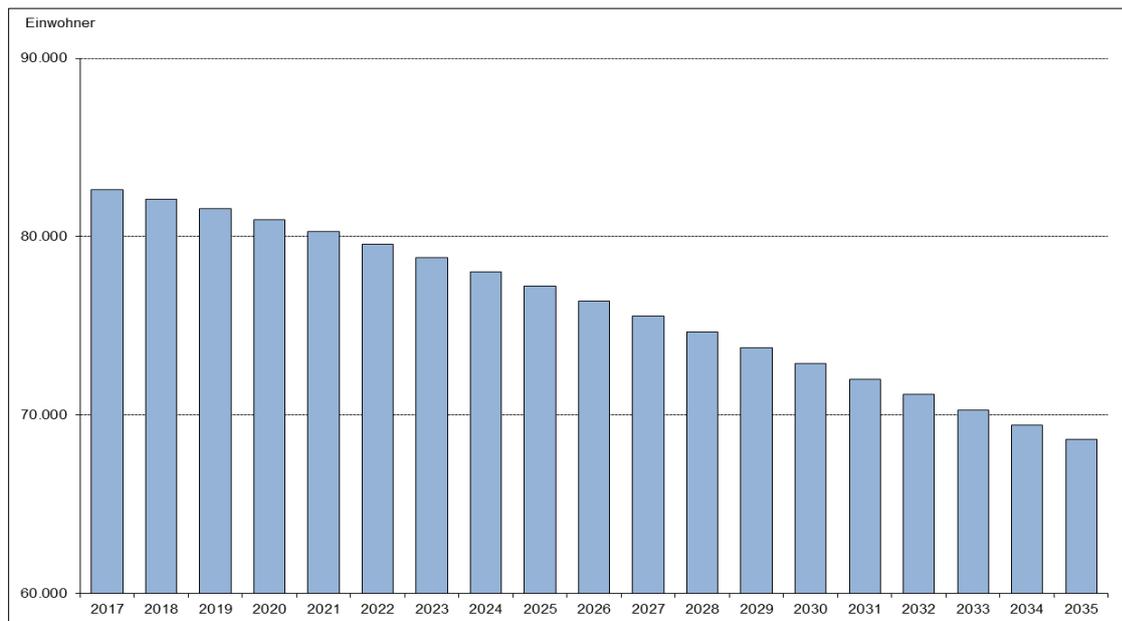


Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

---

<sup>71</sup> Bericht zur demografischen Entwicklung, Dezember 2018

**Abbildung 4: Prognose der Einwohnerentwicklung Dessau-Roßlau nach Jahren, 2017 bis 2035**



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau; Kommunale Statistikstelle, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Im Zusammenhang mit der gesamtstädtischen Entwicklung werden alle Stadtbezirke – allein nach demografischer Berechnung – künftig Einwohner verlieren.

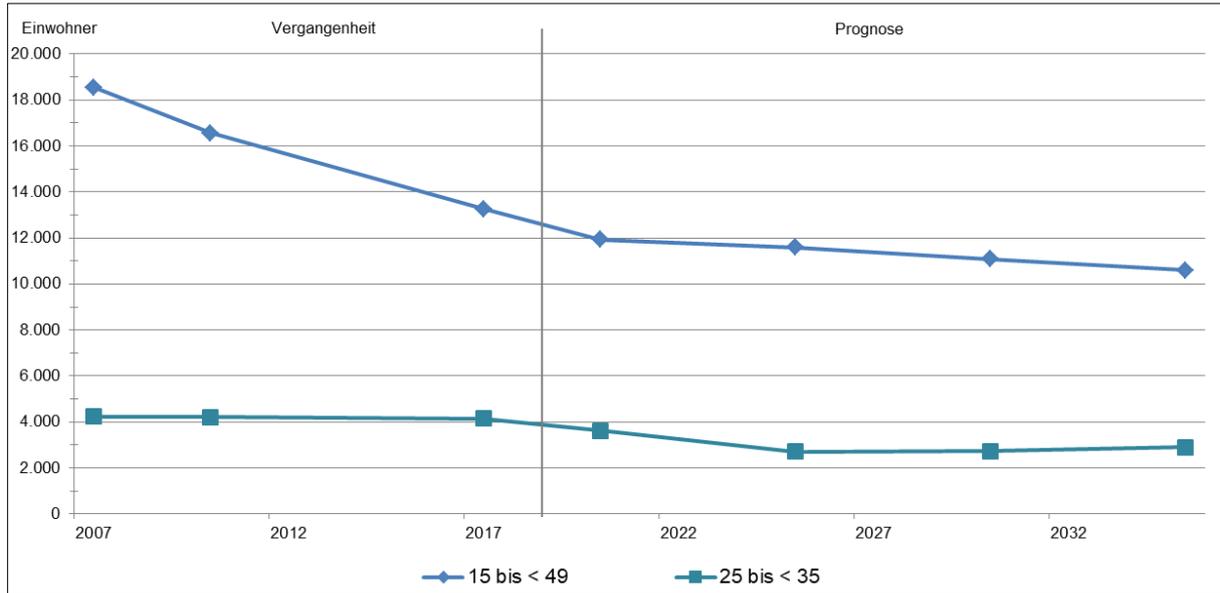
Die Stadtbezirke „Haideburg“ (-23,3 %), „Sollnitz“ (-17,7 %) und „Ziebigk“ (-16,7 %) werden bis zum Jahr 2030 am stärksten Einwohner verlieren. Dieser Rückgang gründet sich auf den hohen Anteil älterer Bewohner und damit einer höheren Sterblichkeit. Einzig für den Stadtbezirk „West“ ist in Relation zum Jahr 2017 ein Einwohnerzuwachs zu erwarten (1,5 %). In den Stadtbezirken „IB Nord“ (-0,9 %), „IB Süd“ (-2,8 %) und „Meinsdorf“ (-5,5 %), wird der Rückgang im gesamtstädtischen Vergleich noch moderat ausfallen.<sup>72</sup>

Der Trend des Einwohnerverlustes kann selbst durch bessere Geburten- und Wanderungsdaten, insbesondere der ausländischen Bevölkerung, in den Jahren 2014 bis 2017 nicht aufgefangen werden. Der hohen Zuwanderung der ausländischen Menschen steht ein negatives Wanderungssaldo der Bevölkerungsgruppe ohne Migrationshintergrund gegenüber. Angesichts der aktuellen Werte muss für die nächsten Jahre daher von einer geringeren Wanderungsbewegung ausgegangen werden.

Entscheidend aber ist: In Dessau-Roßlau werden zu wenig Menschen geboren. Nach dem Geburtenknick Anfang der 1990er Jahre wurden in Dessau-Roßlau jährlich zwischen 500 und 600 Menschen geboren. Zwar waren diese Werte in den Jahren 2016 und 2017 aufgrund der Zuwanderung von vor allem jungen ausländischen Menschen weit über 600 angestiegen, allerdings wird die Zahl der Geburten in der Stadt künftig wieder zurückgehen. Es fehlen potenzielle Mütter. Deren Zahl nimmt im Zeitraum von 2017 zu 2035 um fast ein Drittel ab. Anzunehmen ist, dass die Geburtenzahl somit zukünftig nur zwischen 400 und 500 liegen wird.

<sup>72</sup> Als Datengrundlage wurde die „Bevölkerungsprognose der Stadt Dessau-Roßlau 2018 bis 2035“, IV/004/2019/III-61, verwendet, mit dem Basisjahr 2020 (Stichtag 31.12.)

**Abbildung 5: Anzahl von Frauen im gebärfähigen Alter in Dessau-Roßlau, 2007-2035**

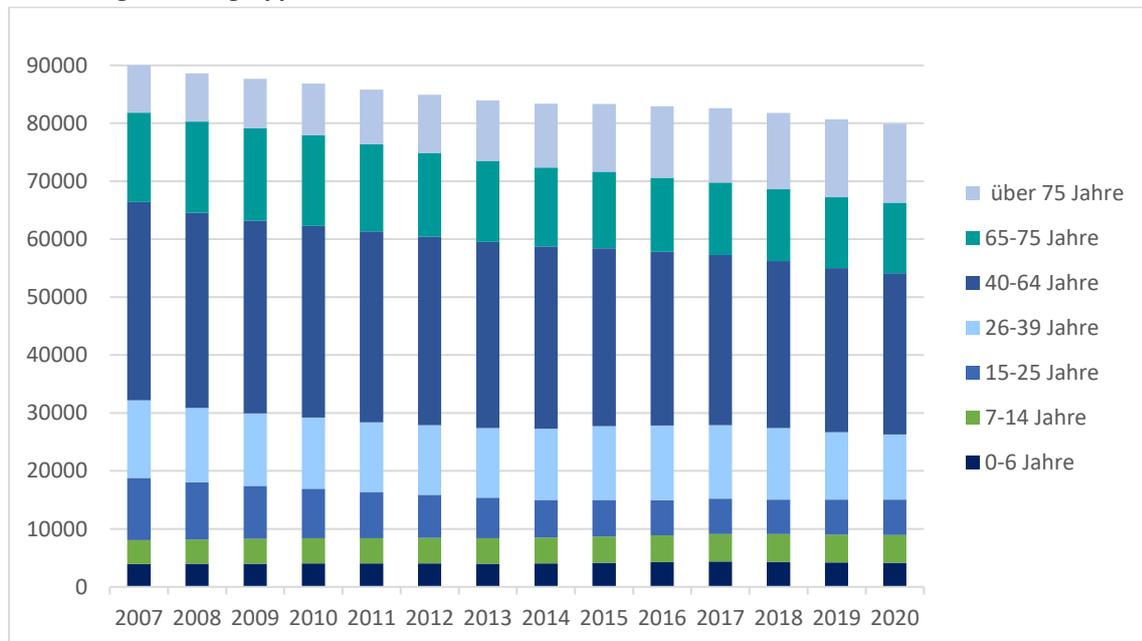


Quelle: Stadt Dessau-Roßlau; Kommunale Statistikstelle, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

Dessau-Roßlau hat demnach ein Geburtendefizit. Angesichts steigender Sterbefälle – künftig jährlich zwischen 1.300 und 1.400 – wird umkehrt auch von einem Sterbeüberschuss gesprochen.

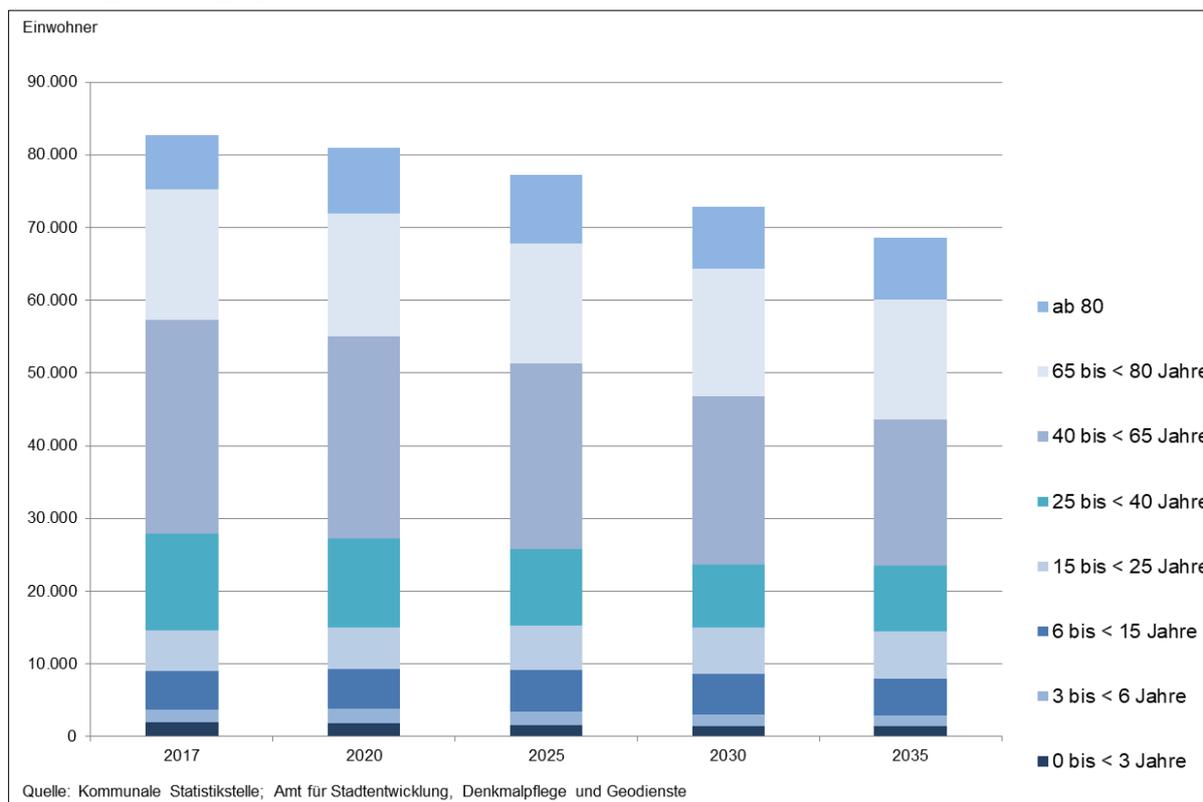
In der Bevölkerung verändern sich die Altersgruppenanteile. So steigt der Anteil der über 65-Jährigen von 31 % im Jahr 2017 auf 36 % im Jahr 2035 an. Generell ist dann jeder zweite Dessau-Roßlauer über 40 Jahre alt. In Folge dessen steigt der Altersdurchschnitt in Dessau-Roßlau von 49,4 im Jahr 2017 auf 50,3 Jahre im Jahr 2030.

**Abbildung 6: Altersgruppen in Dessau-Roßlau, 2007-2020**



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau; Kommunale Statistikstelle, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

**Abbildung 7: Altersgruppen in Dessau-Roßlau, 2017-2035**



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau; Kommunale Statistikstelle, Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste

In beinahe allen Stadtbezirken von Dessau-Roßlau wird wie in der Gesamtstadt der Altersdurchschnitt steigen. Die Bewohner in „Sollnitz“ werden auch in Zukunft den höchsten Altersdurchschnitt der Stadt behalten, der im Jahr 2030 auf 58,5 Jahre ansteigen wird. Den höchsten Anstieg verzeichnet der Stadtbezirk „Rodleben“, der von einem Altersdurchschnitt von 48,6 im Jahr 2017 auf einen Durchschnitt von 54,2 Jahren im Jahr 2030 ansteigt. „Jüngster“ Stadtbezirk bezüglich des Alters wird der Stadtbezirk „West“ bleiben, der von 43,4 im Jahr 2017 auf einen Altersdurchschnitt von 45,4 Jahren ansteigen wird. Eine Ausnahme bildet der Stadtbezirk „Innerstädtischer Bereich Mitte“, der 2030 einen Altersdurchschnitt von 47,3 Jahre haben wird. Damit kann laut Berechnungsmodell von einer Verjüngung dieses Stadtbezirks ausgegangen werden.

**Tabelle 8: Einwohner nach Stadtbezirken und Stadtteilen, 2025 und 2030**

	2020		2025		2030		Veränderung 2020-2030	
	absolut	%-Anteil	absolut	%-Anteil	absolut	%-Anteil	absolut	in %
<b>IB Nord</b>	10.232	12,8%	10.474	13,7%	10.144	14,1%	-88	-0,9%
<b>IB Mitte</b>	9.060	11,3%	8.629	11,3%	7.982	11,1%	-1.078	-11,9%
<b>IB Süd</b>	6.024	7,5%	6.152	8,0%	5.853	8,1%	-171	-2,8%
<b>Süd</b>	6.276	7,9%	5.844	7,6%	5.362	7,5%	-914	-14,6%
<b>Haideburg</b>	1.217	1,5%	1.056	1,4%	934	1,3%	-283	-23,3%
<b>Törten</b>	2.337	2,9%	2.174	2,8%	1.996	2,8%	-341	-14,6%
<b>Mildensee</b>	1.966	2,5%	1.873	2,4%	1.768	2,5%	-198	-10,1%
<b>Waldensee</b>	2.456	3,1%	2.231	2,9%	2.071	2,9%	-385	-15,7%
<b>Ziebigk</b>	5.570	7,0%	5.095	6,6%	4.639	6,4%	-931	-16,7%
<b>Siedlung</b>	4.727	5,9%	4.384	5,7%	4.067	5,7%	-660	-14,0%

	2020		2025		2030		Veränderung 2020-2030	
<b>Großkühnau</b>	916	1,1%	873	1,1%	821	1,1%	-95	-10,4%
<b>Kleinkühnau</b>	1.834	2,3%	1.523	2,0%	1.411	2,0%	-423	-23,1%
<b>West</b>	994	1,2%	1.032	1,3%	1.009	1,4%	15	1,5%
<b>Alten</b>	3.675	4,6%	3.518	4,6%	3.259	4,5%	-416	-11,3%
<b>Kochstedt</b>	4.069	5,1%	3.841	5,0%	3.615	5,0%	-454	-11,2%
<b>Mosigkau</b>	1.927	2,4%	1.878	2,5%	1.780	2,5%	-147	-7,6%
<b>Zoberberg</b>	2.253	2,8%	2.146	2,8%	2.042	2,8%	-211	-9,4%
<b>Kleutsch</b>	379	0,5%	375	0,5%	354	0,5%	-25	-6,6%
<b>Sollnitz</b>	192	0,2%	175	0,2%	158	0,2%	-34	-17,7%
<b>Brambach</b>	346	0,4%	317	0,4%	302	0,4%	-44	-12,7%
<b>Rodleben</b>	1.297	1,6%	1.249	1,6%	1.173	1,6%	-124	-9,6%
<b>Roßlau</b>	10.181	12,7%	9.866	12,9%	9.339	13,0%	-842	-8,3%
<b>Meinsdorf</b>	1.503	1,9%	1.484	1,9%	1.420	2,0%	-83	-5,5%
<b>Mühlstedt</b>	182	0,2%	166	0,2%	159	0,2%	-23	-12,6%
<b>Streetz/Natho</b>	317	0,4%	293	0,4%	283	0,4%	-34	-10,7%
<b>Gesamt</b>	79.930	100%	76.648	100%	71.941	100%	-7.989	

Quelle: Kommunale Statistikstelle; Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste (zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres)<sup>73</sup>

Künftig nimmt dagegen die Zahl der erwerbsfähigen Personen in Dessau-Roßlau weiter ab. Für das Jahr 2025 werden rund 39.000 Menschen vorausberechnet, und damit fast die Hälfte der Erwerbsfähigen im Jahr 1991. Im Jahr 2035 müssen 100 erwerbsfähige Personen für 112 nicht-erwerbsfähige Personen sorgen; mit Folgen für die sozialen Sicherungssysteme.

## 8.5. Siedlungsstruktur und Wohnungsbestand

Die Historie der Doppelstadt hat je nach Entstehungsdatum, städtebaulich architektonischem Ansatz sowie nach teilräumlichen Lagen und ortsüblichen Charakteren verschiedene Strukturtypen hervorgebracht, die in Bezug auf den Wohnraum, die Wohndichte, das Wohnumfeld sowie die Eigentümerstruktur sehr unterschiedlich sind. Die für das integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK relevanten sechs Strukturtypen werden im Folgenden kurz beschrieben und in Abbildung 2 räumlich verortet.

### Gründerzeitliche Wohngebiete

In Dessau-Roßlau gibt es mit der Roßlauer Innenstadt sowie dem Innerstädtischen Bereich Nord zwei zusammenhängende Gebiete mit gründerzeitlich geprägter Blockrandbebauung (Entstehungszeit 1870 bis 1918). Daneben existieren in der Dessauer Innenstadt in Teilbereichen gründerzeitliche Fragmente mit teilweise offener bzw. perforierter Bauungsstruktur (z.B. Hallesche Straße oder Turmstraße/Ackerstraße).

<sup>73</sup> Erläuterung: Abweichung von Gesamtstadt ist rundungsbedingt. Die Summe der Einwohner in den Stadtbezirken weicht von der prognostizierten Gesamteinwohnerzahl ab, deren Ursache in der Technik des verwendeten Berechnungsprogrammes liegt, mit der künftige Wanderungsbewegungen in den Prognosen verwendet werden.

Das gründerzeitliche Wohngebiet von Roßlau erstreckt sich im Wesentlichen zwischen Hauptstraße und Südstraße. Besonders die schachbrettartige Blockstruktur zwischen Goethestraße und Südstraße ist stadtbildprägend.

Das Gründerzeitgebiet im Norden der Dessauer Innenstadt ist sternförmig zwischen der Ringstraße im Norden und der Oranienstraße/Angerstraße im Süden – auch beidseitig der Albrechtstraße – angelegt.

Die Gebiete Dessau Nord und Innenstadt Roßlau werden durch eine weitgehend geschlossene Quartiersrandbebauung mit teils stark überbauten, teils aufgelockerten und durchgrünt Innenhöfen charakterisiert. Die Bebauung ist im Wesentlichen dreigeschossig, die Fassadengestaltung für die Epoche der Gründerzeit eher zurückhaltend. Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude werden überwiegend von privaten Eigentümern getragen.

Beide gründerzeitlichen Wohnlagen sind als Sanierungsgebiete ausgewiesen. Trotz nach wie vor unsanierter Bestände und teils erhöhten Leerständen (vor allem in Roßlau) sind die Gebiete nahezu intakt und gelten als bevorzugte Wohnlagen.

#### Mehrgeschossiger Werksiedlungsbau, Geschosswohnungsbau der 1950/1960er Jahre

Der Werksiedlungsbau beschreibt die mehrgeschossigen Wohngebäude in Zeilenbauweise der 1930er Jahre. Dieser wird durch die drei Gebiete Handwerkerviertel/Eyserbeckstraße, Österreichviertel und Rodebilleviertel repräsentiert. Die Gebäude zählen mit zu den ersten der städtebaulichen Moderne. Die für den sozialen Wohnungsbau typischen Siedlungsembles, die oft durch Genossenschaften in einheitlicher Bauweise errichtet wurden, trugen den Ansprüchen an Belichtung und Belüftung sowie dem sozialen Gemeinschaftsgedanken Rechnung. Modernisierung und Sanierung nach heutigen Wohnanforderungen ist meist recht aufwendig. Die sanierten Bestände werden gut angenommen und zeichnen sich durch eine gute Erschließung und attraktive Wohnumfeldgestaltung aus.

In der Innenstadt Dessau ist ein Großteil der Wohnlagen dem Geschosswohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre zuzuordnen. Hier kann zwischen geschlossenen Blockrandbebauungen wie beispielsweise im Bereich Fritz-Hesse-Straße oder einer offenen Zeilenbauweise wie im Bereich Helene-Meier-Straße unterschieden werden. Im Stadtgebiet Roßlau ist die Siedlung der 1950er Jahre in der Biethe (Clara-Zetkin-Straße, Heinrich-Heine-Straße, Puschkinallee, Mittelfeldstraße) erwähnenswert. Daneben ist der heterogene Bereich westlich des Roßlauer Bahnhofs zu nennen, der vorwiegend durch mehrgeschossigen Mietwohnungsbau der 1950er bis Ende 1960er Jahre geprägt ist.

#### Geschosswohnungsbau der 1970er bis 1990er Jahre / Industrielle Bauweise

Viele Wohnungen in mehrgeschossiger Plattenbauweise der DDR-Zeit finden sich im Kernbereich Innenstadt und bestimmen darüber hinaus das Erscheinungsbild Dessaus. Sie wurden in der Dessauer Innenstadt in Form kompakter Plattenbaugebiete (wie im Bereich Schloßstraße mit angepassten Fassadenelementen, stellenweise Geschäftsräumen im Erdgeschoss und besonderen Ecklösungen) oder als großflächige Wohngebiete errichtet (wie im Innerstädtischen Bereich Süd zwischen Polingpark und Ludwigshafener Straße und entlang der Askanische Straße und Franzstraße). Über die gesamte Dessauer Innenstadt hinweg finden sich jedoch auch einzelne Lückenschließungen oder Nachverdichtungen durch diesen Strukturtyp. Darüber hinaus sind die drei Y-Häuser in Plattenbauweise am Stadtpark markante Landmarken und Blickpunkte im Dessauer Stadtkörper.

Außerhalb der Innenstadt gibt es weitere zusammenhängende Plattenbaugebiete. Der Zoberberg ist der jüngste Wohnstandort dieses Strukturtyps. Die Siedlung konnte im Zuge der politischen Wende 1989/90 nicht fertiggestellt werden und wurde noch in den 1990er Jahren mit Geschosswohnungsbauten abgerundet. Daneben existieren das Kreuzbergviertel, die Schaftrift und ein Gebiet zwischen Heidestraße und Ludwigshafener Straße.

Die Wohnungsbestände sind überwiegend teilsaniert und meist in Hand von Wohnungsunternehmen. In Folge des günstigen Wohnraumangebotes treten in diesem Strukturtyp Imageprobleme und erhebliche Segregationserscheinungen auf. Mit Ausnahme des Zoberbergs sowie der Schaftrift befinden sich alle Standorte des Stadtteils Dessau in der Förderung von Stadtumbau Ost.

Im Stadtteil Roßlau sind die drei Plattenbaustandorte Paulickring/Nordstraße, Bieth Nord und Garnison diesem Strukturtyp zuzuordnen. Der Anteil an unsaniertem und leerstehendem Wohnraum ist hier recht hoch. Außer dem Standort Garnison befinden sich alle genannten Gebiete im Stadtteil Roßlau in einer Förderkulisse des Stadtumbaus Ost.

#### Kleinteilige Wohnbereiche

Im Zuge der Siedlungsentwicklung entstanden in unmittelbarer Stadtrandlage kleinteilige Wohnbereiche, die noch heute eine höhere Verdichtung aufweisen als klassische Einfamilienhausstandorte. Hier finden sich neben den Einfamilienhäusern auch Stadtvillen, straßenrandbegleitende Blockstrukturen und eingebettete Zeilen des mehrgeschossigen Wohnungsbaus. Daneben verfügen sie über eigene öffentliche Infrastrukturen und sind teilweise eng mit der Innenstadt vernetzt. Zu diesem Strukturtyp zählen u.a. die Stadtbezirke Ziebigk, Siedlung, Alten und Süd. Teilweise waren sie bis zur Eingemeindung (1920er und 1950er Jahre) eigenständige Ortschaften. Die Eigentümerstruktur ist sehr heterogen. Wohnungsunternehmen haben nur partiell Bestände in diesem Strukturtyp. Sanierungs- und Modernisierungsstände sind recht hoch und der Leerstand liegt aktuell unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt, da die Eigentümer die Gebäude häufig selbst nutzen.

#### Einfamilienhausgebiete mit gewachsenen Siedlungsstrukturen

Neben den Kleinteiligen Wohnbereichen bestehen weiterhin Einfamilienhausgebiete am Rand oder in unmittelbarer Nähe zu den verdichteten innerstädtischen Raumstrukturen. Sie besitzen eher homogene Baustrukturen, durchliefen jedoch verschiedene Wachstumsphasen und können eigene gewerbliche, soziale und kulturelle Einrichtungen und Standorte vorweisen. Die jeweiligen Erscheinungsformen stehen für unterschiedlichste Epochen, Baustile und – mit Blick auf die große stadträumliche Ausdehnung auf beiden Seiten der Elbe in unterschiedlichen Landschaftsräumen – regionale Besonderheiten. In einigen Kernbereichen dieser Vororte existieren noch deutlich erkennbare dörfliche Strukturen (z.B. in Mosigkau, Großkühnau, Waldersee oder Mildensee). Die gewachsenen Einfamilienhausgebiete profitieren wegen ihrer Lage zumeist von den Infrastrukturen der Inneren Stadt. Die Wohngebäude werden zum Großteil durch ihre Eigentümer genutzt und in baulich gutem Zustand gehalten. Unsanierte und/oder leerstehende Gebäude treten vereinzelt auf.

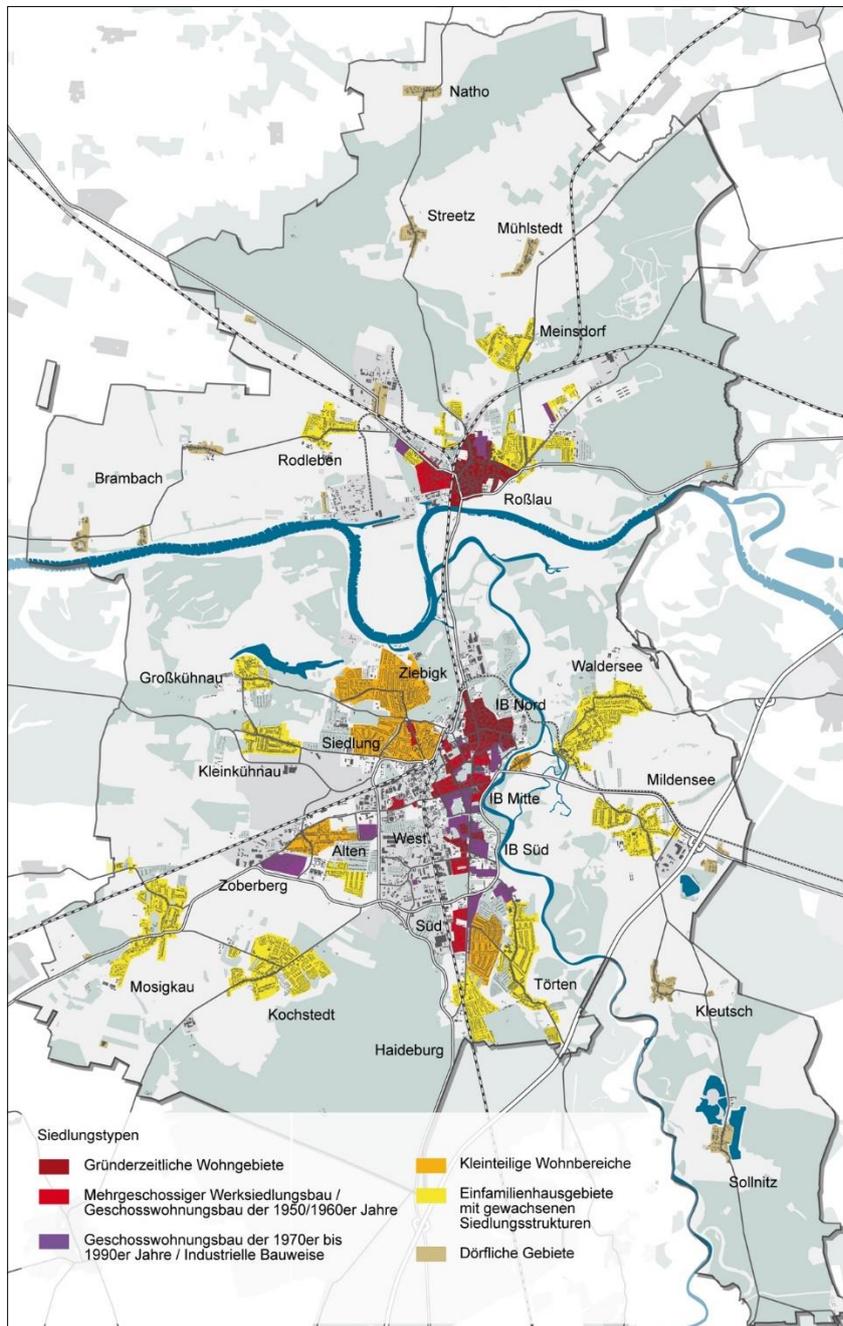
#### Dörfliche Gebiete

In den peripheren Lagen befinden sich dörfliche Siedlungsbereiche, die in ihrer Struktur sehr heterogen und hinsichtlich ihrer langfristigen Stabilität schwierig einzuschätzen sind. Der Großteil der

Hauptwohngebäude ist zumindest teilsaniert. Häufig werden diese Gebiete durch eine Vielzahl angrenzender Nebengebäude gekennzeichnet, die wesentlich das Dorfbild prägen. Aufgrund fehlender Nutzungen können diese Nebengebäude teils nicht erhalten bzw. saniert werden.

In nahezu allen der drei zuletzt genannten Strukturtypen wurden ab Mitte der 1990er Jahre Einfamilienhausgebiete am Siedlungsrand ausgewiesen. Exemplarisch ist hier die Ende der 1990er Jahre errichtete Waldsiedlung in Kochstedt zu nennen („Kleinteilige Wohnbereiche“). Bei der Konversion einer ehemaligen Kaserne wurde auf ca. 67 ha eine neue Siedlung mit Infrastrukturen (Nahversorgung, Fernwärme, etc.) angelegt. Das Vorhaben der Innutzung leerstehender Mannschaftsgebäude sowie der großflächigen Ausweisung von Bauland für Einfamilienhäuser sollte die zunehmende Abwanderung in die Umlandgemeinden mindern.

**Abbildung 8: Strukturtypen der Wohnbebauung**



Quelle: Stadtentwicklungskonzept INSEK

Zum Stichtag 31.12.2017 waren in der Stadt Dessau-Roßlau 50.652 Wohnungen erfasst.<sup>75</sup> Im Hinblick auf die Wohnungsentwicklung in Dessau-Roßlau hat die Wohnungsanzahl seit 2005 um 4.388 Wohnungen abgenommen.<sup>76</sup> Im gleichen Zeitraum ist die Wohnfläche indessen auf einem gleichbleibenden Niveau geblieben. Ein Grund dafür war die immer noch zunehmende Versorgung mit Eigenheimen und größeren Wohnungen obwohl die Haushalte im Mittel immer kleiner und vor allem Ein-Personenhaushalte immer häufiger werden.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung hat die Wohnfläche je Einwohner einen Anstieg - leicht über dem bundesweiten Niveau - auf 46,36 m<sup>2</sup> erfahren.<sup>77</sup> Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug am Ende des Jahres 2016 75,03 m<sup>2</sup>.

**Tabelle 9: Wohnungsentwicklung seit dem Jahr 2005**

Jahr <sup>1)</sup>	Wohngebäude	Wohnungen	Wohnfläche 100 m <sup>2</sup>
Jahr	Anzahl		
2019	18.446	50.691	37.697
2018	18.404	50.590	37.581
2017	18.371	50.652	38.241
2016	18.335	50.771	38.249
2015	18.362	51.271	38.468
2014	18.363	51.658	38.615
2013	18.326	51.884	38.583
2012	18.419	52.951	39.148
2011	18.433	53.308	39.288
2010	18.432	54.523	38.308
2009	18.415	54.615	38.311
2008	18.400	54.719	38.349
2007	18.418	55.218	38.564
2006	18.372	55.087	38.467
2005	18.277	55.032	38.327
1995	16.512	52.913	35.100

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe gestattet

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes in den jeweiligen Stadtbezirken ist der nachfolgenden tabellarischen Übersicht zu entnehmen.<sup>78</sup> Zu den Stadtbezirken mit den größten Wohnungsrückgängen gehören die Stadtbezirke innerstädtisch Süd und Zoberberg. Unter den Stadtbezirken mit Wohnungszuwächsen rangiert Kochstedt ganz vorn.

<sup>75</sup> Wohngebäude sind Gebäude, die mindestens zur Hälfte der Nutzfläche Wohnzwecken dienen. Nichtwohngebäude sind solche Gebäude, in denen mehr als die Hälfte der Gesamtnutzfläche Nichtwohnzwecken dient.

<sup>76</sup> Quelle: kommunale Statistikstelle Dessau-Roßlau

<sup>77</sup> Quelle: kommunale Statistikstelle, Bundesamt für Statistik und Landesamt für Statistik

<sup>78</sup> Die Fortschreibung der Statistik zur Gebäudedatei wurde nach 2016 nicht weiter fortgeführt, weshalb keine aktuelleren Daten vorliegen.

**Tabelle 10: Entwicklung des Wohnungsbestandes in den Stadtbezirken**

Stadtbezirk / Stichtag	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	31.12.	Trend
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
<b>Gesamt</b>	<b>53.097</b>	<b>52.788</b>	<b>51.680</b>	<b>51.570</b>	<b>51.305</b>	<b>50.873</b>	
01 innerstädtischer Bereich Nord	7.199	7.221	7.098	7.107	7.093	7.095	➔
02 innerstädtischer Bereich Mitte	7.081	7.091	6.977	6.968	6.975	6.977	➔
03 innerstädtischer Bereich Süd	6.083	5.688	5.337	5.209	5.140	4.933	➔
04 Süd	4.534	4.431	4.432	4.359	4.379	4.351	➔
05 Haideburg	635	638	639	652	653	653	➔
06 Törten	1.183	1.188	1.188	1.192	1.195	1.204	➔
07 Mildensee	985	991	993	1.002	1.013	1.013	➔
08 Waldersee	1.236	1.246	1.252	1.253	1.254	1.259	➔
09 Ziebigk	3.337	3.349	3.144	3.167	3.166	3.118	➔
10 Siedlung	2.509	2.512	2.533	2.527	2.528	2.571	➔
11 Großkühnau	476	479	481	488	488	489	➔
12 Kleinkühnau	819	819	822	824	834	838	➔
13 West	663	667	669	671	671	673	➔
14 Alten	2.220	2.232	2.234	2.238	2.243	2.245	➔
15 Kochstedt	1.853	1.932	1.948	1.951	1.951	1.962	➔
16 Mosigkau	968	971	972	974	976	979	➔
17 Zoberberg	2.393	2.392	2.057	2.057	1.827	1.566	➔
18 Kleutsch	181	181	181	182	182	182	➔
19 Sollnitz	117	117	117	117	117	117	➔
20 Brambach	164	163	163	163	163	163	➔
21 Rodleben	705	705	705	706	691	690	➔
22 Roßlau	6.729	6.745	6.704	6.723	6.724	6.748	➔
23 Meinsdorf	797	800	804	807	809	813	➔
24 Mühlstedt	83	83	83	84	84	84	➔
25 Streetz/Natho	147	147	147	149	149	150	➔

Quelle: kommunale Statistikstelle Dessau-Roßlau

**Tabelle 11: Wohnungen mit Raumanzahl nach Stadtbezirken am 31.12.2016**

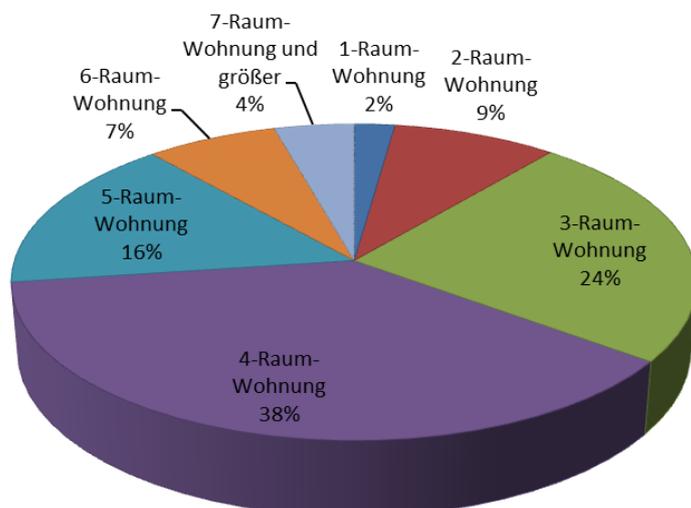
Stadtbezirk	Anzahl der Räume						
	1	2	3	4	5	6	7
01 IB Nord	196	858	2.017	3.033	696	148	47
02 IB Mitte	283	662	2.285	2.990	557	70	14
03 IB Süd	296	723	1.323	2.057	409	51	17
04 Süd	48	376	1.021	1.996	606	197	84
05 Haideburg	2	16	68	175	199	104	77
06 Törten	6	38	150	356	312	214	118
07 Mildensee	8	26	198	282	231	146	111
08 Waldersee	13	32	200	347	337	199	123
09 Ziebigk	60	190	581	953	653	380	280
10 Siedlung	33	165	448	898	558	276	184
11 Großkühnau	9	22	86	121	109	79	53
12 Kleinkühnau	8	27	120	241	228	133	77

Stadtbezirk	Anzahl der Räume						
	1	2	3	4	5	6	7
13 West	1	128	186	292	33	7	3
14 Alten	6	183	497	791	386	202	156
15 Kochstedt	4	53	270	388	591	313	215
16 Mosigkau	3	24	101	275	276	160	105
17 Zoberberg	0	203	462	722	179	0	0
18 Kleutsch	0	0	26	48	56	30	20
19 Sollnitz	0	4	14	37	33	18	10
20 Brambach	1	2	22	43	43	29	22
21 Rodleben	7	30	90	201	205	96	57
22 Roßlau	108	644	1.823	2.360	938	487	279
23 Meinsdorf	5	23	111	212	226	159	67
24 Mühlstedt	0	2	7	15	23	20	15
25 Streetz/Natho	1	0	20	35	38	31	21

Quelle: Kommunale Statistikstelle Dessau-Roßlau<sup>79</sup>

Mehr als ein Drittel des Wohnungsbestandes werden von 4-Raum-Wohnungen eingenommen. Nahezu in gleicher Größenordnung bilden die 1- bis 3- Raumwohnungen ein weiteres Drittel des Wohnungsbestandes ab. Vorreiter bei den Stadtbezirken mit der absoluten Anzahl an Gebäuden mit 5 und mehr Räumen je Wohnungen ist Roßlau, gefolgt von Ziebigk und Kochstedt.

Abbildung 9: Wohnungen mit Raumanzahl in % am 31.12.2016



Quelle: Kommunale Statistikstelle Dessau-Roßlau

Widmet man sich der Wohnungsgröße in m<sup>2</sup> je Einwohner je Stadtbezirk, so ist festzustellen, dass die Mehrzahl der Stadtbezirke am Stadtrand oberhalb des gesamtstädtischen Wertes von 46,36 m<sup>2</sup> / Einwohner im Jahr 2016 liegt.

<sup>79</sup> Anmerkung: Die Zahl der Räume umfasst alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Wohn- und Nichtwohngebäude ohne Heime

## 8.6. Naturraum

Dessau-Roßlau ist eingebettet in einen höchst schützenswerten Naturraum. Die Stadt liegt inmitten einer ausgedehnten Auenlandschaft südlich der Elbe und zu beiden Seiten der Mulde. Die Mulde fließt unmittelbar am östlichen Rand der Dessauer Innenstadt vorbei und mündet zwischen den Stadtteilen Dessau und Roßlau in die Elbe. Die Flüsse prägen erheblich die Stadtlandschaft und tragen zur Lebens- und Freizeitqualität in der Stadt bei.

Eine ausführliche Beschreibung der naturräumlichen Verhältnisse ist dem aktuellen Arbeitsstand des Landschaftsplan zu entnehmen.<sup>80</sup>

Die Stadt Dessau-Roßlau hat Anteil am Biosphärenreservat "Mittelbe" (BR\_004LSA). Die Gesamtgröße des Gebietes beträgt 125.510 ha. Verordnet wird das Gebiet durch die Allgemeinverfügung über die Erklärung zum Biosphärenreservat „Mittelbe“. Bekanntmachung des MLU vom 2.2.2006. MBl. LSA Nr. 10/2006 vom 13.3.2006 (1. Änderung vom 26.10.2006 – MBl. LSA Nr. 45/2006 vom 13.11.2006. 2. Änderung vom 15.4.2008 – MBl. LSA Nr. 18/2008 vom 19.5.2008)

. Die naturbelassenen Flusslandschaften von Mulde und Elbe bilden gemeinsam ein einzigartiges Auenlandschaftsbiotop und sind Lebensraum vieler vom Aussterben bedrohter Tiere und Pflanzen. Fluss- und Bachläufe sind hier dynamisch und lebendig und verändern gelegentlich innerhalb der Auen ihren Lauf. Der darum herum liegende Wald ist bewusst offengehalten.

Das Biosphärenreservat dient insbesondere der Erhaltung und Wiederherstellung der typischen Strukturen einer natürlichen Flussaue und der Pflege und Entwicklung der durch die Elbe, ihre Nebenflüsse und Altwässer geprägten und historisch gewachsenen Landschaften. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Entwicklung der Elbe, der Nebenflüsse und Altwässer als Flussniederungen mit hoher Wassergüte und ihrer natürlichen Auendynamik, insbesondere der gewässerökologisch bedeutsamen Strukturen wie Kies-, Sand- und Schlammflächen, Abbruchkanten, Steilufer und der Prozesse, die diese morphologischen Strukturen unter Berücksichtigung des ordnungsgemäßen Wasserabflusses ermöglichen.

Das Biosphärenreservat im Plangebiet ist in drei Zonen gegliedert:

- Zone 1: Kernzone (Totalreservat)
- Zone 2: Pflegezone (Naturschutzgebiete)
- Zone 3: Entwicklungszone (Landschaftsschutzgebiete oder ohne Schutzstatus)

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes Elbe plant die Biosphärenreservatsverwaltung auch im Dessau-Roßlauer Stadtgebiet naturschutzfachliche Projekte mit dem Titel:

- "Verbesserung Wasserverhältnisse auf Auen-Grünlandflächen und Feuchtwiesen bei Dessau - Großkühnau" – dabei geht es um die Grundlagenermittlung und Vorplanung zur Verbesserung der Wasserverhältnisse im Bereich des Buschgraben- und Bruchgrabensystem, der Feuchtwiesenbereiche Oberbruch + Unterbruch (N' des Kühnauer Sees) und der OF-Gewässer Untersee und Obersee (2 km W' von Großkühnau)

---

<sup>80</sup> Der Landschaftsplan wird während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf elektronischem Wege bereitgestellt.

- „Revitalisierung des Flutrinnensystems im Oberluch-Roßlau“ - Dabei sollen Verlandungen entfernt und bereits tiefer liegende Bereiche noch verbreitert werden.

Ein Abgleich unsere Planungen mit dem Landschaftsplan konnte nicht durchgeführt werden, da uns dieser in der neusten Fassung nicht vorlag.

Unberührt (vom Schutzzweck) bleiben die Belange des Hochwasserschutzes des Landes, insbesondere die erforderlichen Maßnahmen zur Unterhaltung und zur Sicherung der für den Hochwasserschutz notwendigen Anlagen (Punkt 4.4 der Allgemeinverfügung).

Auf dem Territorium der Stadt Dessau-Roßlau befinden mehrere Naturschutzgebiete (NSG). Die nachfolgende Tabelle vermittelt einen Überblick über die NSG sowie deren Schutzziel (nach LAU 1997):

**Tabelle 12: Übersicht der Naturschutzgebiete im Stadtgebiet**

Name	Verordnung	Lage / Schutzziel
<b>Mittelelbe zwischen Mulde und Saale (NSG0394)</b>	VO v. 20.12.2018 (Amtsbl. d. LVwA LSA, SDr. v 20.12.2018)	<p>Das NSG befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Elbe-Mulde-Tiefland“ und beinhaltet die naturnahen Flusslandschaften der Mittleren Elbe sowie des Mündungsgebietes der Saale. Das NSG erstreckt sich nordwestlich von Dessau bis zur Saalemündung.</p> <p>Das Gebiet umfasst zum einen das Kerngebiet des Naturschutzgroßprojektes „Mittlere Elbe“ sowie vollständig das FFH-Gebiet „Elbaue Steckby-Lödderitz“ und anteilig die FFH-Gebiete „Kühnauer Heide zwischen Aken und Dessau“, „Saaleaue bei Groß Rosenberg“ und das Vogelschutzgebiet „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“.</p> <p>Außerdem umfasst das Naturschutzgebiet die ehemaligen Naturschutzgebiete „Steckby-Lödderitzer Forst“ und „Saalberghau“, die mit Inkrafttreten der neuen Verordnung außer Kraft getreten sind. Weiterhin wurden auch durch den Bund zum Nationalen Naturerbe erklärte Gebietsteile z. B. Kühnauer Heide und Olberg, mit in das geplante Naturschutzgebiet einbezogen. Ein Großteil des Gebietes befindet sich im Biosphärenreservat „Mittelelbe“.</p> <p>Die Ausweisung soll der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Artenvielfalt, Eigenart und Schönheit sowie eines günstigen Erhaltungszustandes der vorhandenen</p>

Name	Verordnung	Lage / Schutzziel
		Lebensräume und Arten dienen. Besonders hervorzuhebende Lebensräume im Gebiet sind naturnahe Hartholzauenwälder, flussbegleitende Weichholzauen, Erlenbruchwälder und Eichen-Hainbuchenwälder, Altwasser und -arme, Flutrinnen, Kolke, extensives Grünland unterschiedlicher Standorte und Binnendünen mit Sandtrockenrasen.
<b>Untere Mulde (NSG0120)</b>	VO v. 15.12.2003 (Amtsblatt des Landes Sachsen-Anhalt – 1 (2004) Sonderdruck v. 22.01.2004)	Mulde zur Erhaltung einer charakteristischen naturnahen Auenlandschaft mit der stark mäandrierenden Mulde und ihren Nebengewässern; Sicherung eines in seiner Strukturvielfalt einzigartigen Lebensraumes für zahlreiche, z.T. stark gefährdete Tier- und Pflanzenarten
<b>Mittlere Oranienbaumer Heide (NSG0184)</b>	VO v. 23.05.2014 (Amtsblatt Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt. – 11(2014)6 v. 17.06.2014, S. 101)	Östlich von Sollnitz; Schutz und Entwicklung eines großen, komplexen, unzerschnittenen Naturraumes u. a. mit Heide- Trockenrasenbereichen sowie naturnahen Wäldern und Feuchtgebieten; Schutz zahlreicher bedrohter Tier- und Pflanzenarten
<b>Brambach (NSG0092)</b>	VO v. 25.01.1926 (Amtsbl. f. Anhalt. – 163(1926)9 v. 02.02.1926)	Südwestlich von Kochstedt Erhaltung eines Eichen-Birken-Erlen- Eschen-Feuchtwaldkomplexes am Rand der Mosigkauer Heide mit seltenen und geschützten Arten sowie Quellbereichen
<b>Rößling (NSG0091)</b>	VO v. 25.01.1926 (Amtsbl. f. Anhalt. – 163(1926)9 v. 02.02.1926)	Westlich von Mosigkau Erhaltung des Eichen-Hainbuchen- Winterlinden-Mischwaldes als Lebensraum zahlreicher Vogelarten sowie seltener Arten der Bodenflora, Erhaltung und Schutz artenreicher Trockenrasen
<b>Buchholz (NSG0094)</b>	AO Nr. 1 v. 30.03.1961 (GBl. der DDR Teil II. – Berlin (1961)27 v. 04.05.1961)	Rosselniederung oberhalb Mühlstedt Erhaltung von Feuchtwaldgesellschaften mit seltenen Pflanzenarten in der Rosselaue

Quelle: Landschaftsplan 2014 und Angaben des Amtes für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau

Im Stadtgebiet Dessau-Roßlau befinden sich zudem folgende Landschaftsschutzgebiete:

- LSG0051DE Mittlere Elbe
- LSG0023DE Mittel-elbe
- LSG0054DE Mosigkauer Heide
- LSG0072DE Oranienbaumer Heide
- LSG0070AZE Spitzberg

- LSG0076AZE Roßlauer Vorfläming

Im Norden der Stadt Dessau-Roßlau befindet sich der Naturpark Fläming/Sachsen-Anhalt.<sup>81</sup> Der Naturpark ist in drei Zonen gegliedert:

- Zone I Naturschutzzone (NSG)
- Zone II Landschaftsschutz- und Erholungszone (LSG)
- Zone III Puffer- und Entwicklungszone (übrige Bereiche).

Daneben finden sich im Stadtgebiet – zum Teil in Überlagerung mit dem Biosphärenreservat –FFH- und Vogelschutzgebiete. Die besondere naturschutzfachliche Bedeutung des Landschaftsraumes zeigt sich in der Ausweisung vieler Schutzgebiete des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 (siehe nachfolgende Tabelle). Am 21.12.2018 trat die "Landesverordnung zur Unterschutzstellung der NATURA2000- Gebiete im Land Sachsen-Anhalt" in Kraft. Diese umfasst auch die gelisteten FFH- und Vogelschutzgebiete. Die Verordnung setzt Schutz- und Erhaltungsziele als Schutzzweck fest und verankert Gebote sowie auf den Schutzzweck ausgerichtete Verbote als Schutzbestimmungen.

**Tabelle 13: Liste der Schutzgebiete nach NATURA 2000**

Schutzgebiet	Name	Größe in ha
<b>SPA 0001</b>	Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst	19.070
<b>SPA 0002</b>	Zerbster Land	6.207
<b>SPA 0032</b>	Mittlere Oranienbaumer Heide	2.024
<b>FFH 0062</b>	Rossel, Buchholz und Streetzer Busch nördlich Roßlau	220
<b>FFH 0063</b>	Olbitzbach-Niederung nordöstlich Roßlau	133
<b>FFH 0067</b>	Dessau-Wörlitzer Elbauen	7.582
<b>FFH 0125</b>	Kühnauer Heide und Elbaue zwischen Aken und Dessau	38.880
<b>FFH 0126</b>	Brambach	83
<b>FFH 0129</b>	Untere Muldeau	2.755
<b>FFH 0168</b>	Mittlere Oranienbaumer Heide	2.024

Quelle: Landschaftsplan 2014

Neben den größeren unter Schutz stehenden Gebieten gibt es eine Vielzahl kleinflächiger Schutzgebiete und -objekte, die sogenannten Naturdenkmale (ND). Durch Naturdenkmale werden Einzelbildungen der Natur oder Gebiete mit einer Fläche von maximal 5 ha (flächenhafte Naturdenkmale) unter Schutz gestellt. Zahlreiche Einzelobjekte (markante Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen, Findlinge) im Stadtgebiet Dessau-Roßlau stehen als ND unter Schutz. Dazu gehören:

**Tabelle 14: Naturdenkmale im Stadtgebiet**

Code	Bezeichnung
<b>ND 0001DE</b>	Sumpfyypressen
<b>ND 0002DE</b>	Stiel-Eichen ab 4 m Brusthöhenumfang (ca. 300 Stück) im Alt-Kreisgebiet
<b>ND 0003DE</b>	eine Rotbuche bei Königendorf
<b>ND 0004DE</b>	eine Wald-Kiefer bei Königendorf
<b>ND 0005DE</b>	ein Findling in der Mosigkauer Heide
<b>ND 0006DE</b>	Geschiebegruppe im Waldbad
<b>ND 0007DE</b>	Lindenallee zwischen Kochstedt und Schälwerk (gelöscht)

<sup>81</sup> Die Erklärung zum Naturpark erfolgte durch Allgemeinverfügung des MLU vom 5.10.2005 (MBL, LSA Nr. 50/2005 vom 12.12.2005)

Code	Bezeichnung
ND 0008DE	Linden/Kastanien (Ebertallee)
ND 0009DE	Platanenallee (Heidestraße)
ND 0010DE	Eichen (Landhausallee)
ND 0011DE	37 Alteichen
ND 0012DE	3 Stieleichen
ND 0013DE	Stieleiche
ND 0014DE	2 Stieleichen
ND 0015DE	2 Stieleichen
ND 0016DE	Stieleiche
ND 0017DE	10 Stieleichen
ND 0018DE	Stieleiche
ND 0019DE	7 Rotbuchen
ND 0020DE	Stieleichen
ND 0021DE	Stieleiche
ND 0022DE	Stieleiche
ND 0023DE	3 Stieleichen
ND 0024DE	23 Roßkastanien und 47 Winter- und Sommerlinden
ND 0025DE	Stieleiche
ND 0026DE	14 Stiel-Eichen bei Kleutsch
ND 0027DE	14 Stiel-Eichen bei Sollnitz
ND 0028DE	Stieleiche bei Sollnitz
ND 0029DE	Stieleiche
ND 0030DE	17 Rotbuchen
ND 0031DE	7 Rotbuchen, Eichen
ND 0035DE	2 Winterlinden

Mit Beschluss aus dem Jahr 1986 wurden alle Stiel-Eichen des damaligen Stadtkreises Dessau mit einem Brusthöhenumfang von >4 m als Naturdenkmal festgesetzt. Aufgrund der unklaren rechtlichen Situation dieser Beschlüsse verordnete die Stadt Dessau-Roßlau den Schutz der Eichen neu.

Da mit der Ausweisung eines ND kein unmittelbarer Habitatschutz gewährleistet wird, sollten die Eichen (4 m Stammumfang in 1,30 m Höhe) als Geschützter Landschaftsbestandteil gesichert werden. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt im Juni 2011 trat die Verordnung in Kraft.

Die flächenhaften ND sind dagegen sehr verschiedenartig und stellen zumeist Standorte bzw. Habitate besonderer floristischer und/ oder faunistischer Arten dar. Folgende sind festgesetzt:

**Tabelle 15: flächenhafte Naturdenkmale im Stadtgebiet**

Code	Bezeichnung
FND 0001DE	Raumer Wiese
FND 0003DE	Halber Mond am Entenfang
FND 0004DE	Trockenhegersee
FND 0005DE	Schwarzer See
FND 0006DE	Brückhau
FND 0007DE	Großer Glashau
FND 0009DE	Sommerwiese
FND 0010DE	Neue Teichwiese
FND 0012DE	Hinterteichwiese

Code	Bezeichnung
<b>FND 0013DE</b>	Roter Hausbusch
<b>FND 0014DE</b>	Zoberbergquelle
<b>FND 0015DE</b>	Böhmenhau
<b>FND 0016DE</b>	Trockenheger
<b>NDF 0002DE</b>	Moch-Teich
<b>NDF 0003DE</b>	Kleutsch
<b>NDF 0004DE</b>	Mochwiese
<b>NDF 0005DE</b>	Hochwasserschutzwall am Akenschen Torhaus
<b>NDF 0006DE</b>	Diederings Fichten
<b>NDF 0007DE</b>	Fließgraben Teil I
<b>NDF 0008DE</b>	Fließgraben Teil II
<b>NDF 0010DE</b>	Brillenschötchen-Hügel im Kühnauer Park
<b>NDF 0011DE</b>	Kreuzberge
<b>NDF 0012DE</b>	Lorkwiese
<b>NDF 0013DE</b>	Neuer Graben
<b>NDF 0015DE</b>	Schilflachenhau
<b>NDF 0016DE</b>	Schwedenwasser
<b>NDF 0017DE</b>	Soolbruch bei Törten
<b>NDF 0018DE</b>	Streitheger
<b>NDF 00D19E</b>	Oberlauf der Taube
<b>NDF 0020DE</b>	Kümmerlingsbach
<b>FND 0044AZE</b>	Mühlstedter Kohlschacht

Sonstige schützenswerte Bereiche und Objekte sind die Biberschongebiete. Die Anlage von Biberrettungshügeln und die Pflanzung von Weichhölzern (Pappel oder Weide) fördern die Aufrechterhaltung der Population. Im Stadtkreis wurden insgesamt fünf Biberreviere von den damaligen Räten des Kreises zu Biberschongebieten erklärt wurden. Es sind die Biberschongebiete Kühnauer See, Fließgraben, Schwedenwallgraben, Schwedenwasser und Raumers Stillinge.

Als Geschützte Landschaftsbestandteile wurden bisher im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau folgende ausgewiesen: GLB Orchideenwiese bei Meinsdorf, GLB Prödelteiche, GLB Judengraben, GLB Posernwiesen, GLB Alteichen im Gartenreich Dessau-Wörlitz (StU: 4 m). Für die Schutzgebiete liegen Pflege- und Entwicklungspläne vor.

## 9. Planvorgaben

### 9.1. überörtliche Vorgaben

#### 9.1.1. Allgemeine Vorbemerkungen

Maßgeblich sind hier die Ziele und Erfordernisse der Raumordnung, für die § 1 Abs. 4 BauGB eine strikte Beachtungspflicht vorschreibt. Für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes von Dessau-Roßlau sind deshalb zu allererst der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und dann der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ vom 14.09.2018 von Bedeutung. Darüber hinaus sind in weiteren sachlichen Teilplänen der Regionalen Planungsgemeinschaft diverse andere Ziele und Erfordernisse definiert.

### 9.1.2. Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP ST 2010) für das Land Sachsen-Anhalt wurde durch die Landesregierung am 14.12.2010 beschlossen.<sup>82</sup> Die Landesregierung hat damit einen Rahmen für die räumliche Entwicklung des Landes Sachsen-Anhalt festgelegt, der durch die Regionalplanung, die Bauleitplanung und diverse Fachplanungen umzusetzen ist.

Zu den Leitbildern für die räumliche Entwicklung des Landes gehören die Verbesserung der Rahmenbedingungen für wirtschaftliches Wachstum und Innovation, der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen sowie die Sicherung der Daseinsvorsorge in allem Teilen des Landes.

Der LEP ST 2010 ist das übergeordnete Instrument des Flächenmanagements im Land und damit Planungsgrundlage, um unterschiedliche Nutzungsansprüche miteinander in Einklang zu bringen und Konflikte zu minimieren. Er legt Ziele und Grundsätze für die räumliche Entwicklung des Landes für einen mittelfristigen Zeitraum fest und greift dort steuernd ein, wo sich Konflikte abzeichnen.

Der LEP ST 2010 beinhaltet Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Raumstruktur, der Siedlungsstruktur, von Standortpotenzialen und hinsichtlich der Freiraumstruktur sowie zur Energiegewinnung. Neben den allgemein gültigen Aussagen wird die Stadt Dessau-Roßlau unter anderem in Bezug auf folgende Themen besonders erwähnt:

- Entwicklung der Raumstruktur und der Siedlungsstruktur

Im LEP ST 2010 wird Dessau-Roßlau – aufgrund der geringen Siedlungsdichte und der ländlichen Prägung in Stadtrandbereichen und vielen Ortschaften – als Oberzentrum im ländlichen Raum festgelegt. Dessau-Roßlau und Teile der Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg werden als Ländlicher Raum außerhalb der Verdichtungsräume mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen – kurz als Wachstumsräume – definiert, der über wichtige, wirtschaftliche Innovationsschwerpunkte, eine gute Verkehrsanbindung und Hochschulstandorte verfügt.

Gefordert wird eine Intensivierung der Zusammenarbeit der Städte Dessau-Roßlau, Halle und Magdeburg in den Handlungsfeldern Wirtschaft, Wissenschaft, Verkehr, Bildung, Kultur und Marketing.

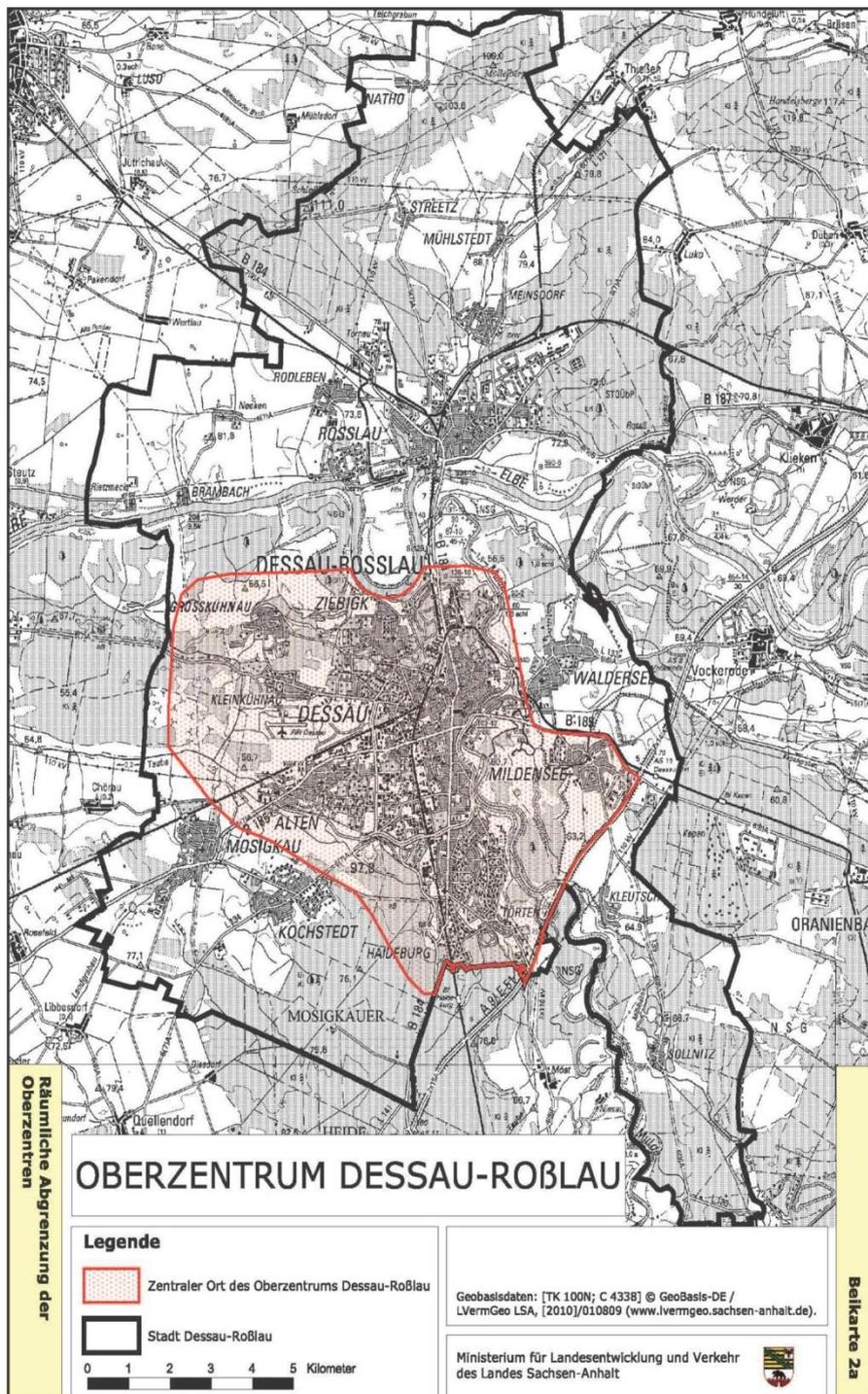
Im Rahmen der Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur wurde in der Beikarte 2a (siehe nachfolgende Abbildung 10) zum LEP 2010 für das Oberzentrum Dessau-Roßlau der zentrale Ort festgelegt.<sup>83</sup>

---

<sup>82</sup> verkündet im GVBl. LSA 2011 S. 160 (Nr. 6)

<sup>83</sup> Zentraler Ort ist ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet einer Gemeinde einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 2b Zweites Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt GVBl. LSA 2007 S. 466). Diese Definition bezieht sich auf die Konzentration von überörtlichen Versorgungseinrichtungen im zentralen Siedlungsgebiet.

Abbildung 10: Beikarte 2a des Landesentwicklungsplanes zum zentralen Ort



Quelle: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr

▪ Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur

Der Landesentwicklungsplan beschreibt den gewünschten Umgang mit wichtigen Standortpotenzialen in Bezug auf die Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung: Rodleben in Dessau-Roßlau wird als Standort landesbedeutsamer Industrie- und Gewerbeflächen identifiziert, der Erhalt des Standortes der Hochschule Anhalt in Dessau soll sichergestellt werden. Der Schienenverkehr soll bedarfsgerecht für den Personen- und Güterverkehr erhalten werden. Dafür ist der Eisenbahnknoten Dessau-Roßlau nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes 2010 zu sichern und auszubauen. Der Binnenhafen Dessau-Roßlau ist als Vorrangstandort für landesbedeutsame Verkehrsanlagen festgeschrieben.

▪ Entwicklung der Freiraumstruktur

Explizit wird die besondere Bedeutung des Gartenreiches Dessau-Wörlitz erwähnt und dieses als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege festgelegt. Daneben werden die Vorranggebiete für Natur und Landschaft „Teile der Elbaue und des Saaletals“ sowie „Oranienbaumer Heide“ und die Vorranggebiete für Hochwasserschutz „Mulde“ und „Elbe“ hervorgehoben.

▪ Planungsregion

Zur Sicherung einer nachhaltigen Raumentwicklung hat das Land Sachsen-Anhalt in 5 Planungsregionen gegliedert. Dessau-Roßlau gehört danach zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (s. Abb. 1).

Die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg liegt im Osten des Bundeslandes Sachsen-Anhalt und umfasst die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau und die umgebenden Landkreise Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg. Sie grenzt im Land Sachsen-Anhalt an die Planungsregionen Magdeburg und Halle sowie an die Bundesländer Sachsen und Brandenburg.

**Abbildung 11: Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg**



Quelle: <https://www.planungsregion-abw.de/index.php/wir-ueber-uns/planungsregion/> und Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Raumordnung und Landesentwicklung in Sachsen-Anhalt, Oktober 2011

Die Planungsregion gehört zu einer Kulturlandschaft von universeller Bedeutung, was eine nationale Bedeutung mit einschließt. Neben der Vereinigung historischer und moderner Kulturgüter, kulturellen Traditionen mit dem Wirken herausragender Persönlichkeiten in einem vielfältigen Naturraum ist

Deutschlandweit einzigartig die Dichte von UNESCO-Welterbestätten. Dazu gehören das Gartenreich Dessau-Wörlitz, das Bauhaus Dessau mit Meisterhäusern und Laubenganghäusern, die Lutherstadt Wittenberg mit Luthergedenkstätten und die Elbelandschaft als alles verbindendes Landschaftselement.

### 9.1.3. Regionaler Entwicklungsplan

Nach § 2 Abs. 4 LEntwG LSA sind die Landkreise und kreisfreien Städte Träger der Regionalplanung. Sie erledigen diese Aufgabe in Regionalen Planungsgemeinschaften. Ihnen obliegt die Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Fortschreibung des Regionalen Entwicklungsplans und von Regionalen Teilgebietsentwicklungsplänen.

Der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ liegt derzeit in der am 14.09.2018 von der Planungsgemeinschaft beschlossenen Fassung vor.<sup>84</sup>

Gemeinsam mit den Sachlichen Teilplänen „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 27.03.2014 (In Kraft getreten am 26.07.2014) und „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 30.05.2018 ersetzt der Regionale Entwicklungsplan mit dem o.a. Inhalt den Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg von 2005. In dieser Konstellation bildet der Regionale Entwicklungsplan die Entwicklungsvorstellungen der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

Der Regionale Entwicklungsplan konkretisiert die Ziele und Grundsätze des LEP 2010. Er beinhaltet in der Folge differenzierte Vorstellungen zur Entwicklung der Raumstruktur, der Siedlungsstruktur, von Standortpotenzialen und hinsichtlich der Freiraumstruktur sowie zur Energiegewinnung. Neben den allgemein gültigen Aussagen wird die Stadt Dessau-Roßlau unter anderem in Bezug auf folgende Themen besonders erwähnt:

- Entwicklung der Raumstruktur

Die Planungsregion gehört mit dem Oberzentrum Dessau-Roßlau zu einer Kulturlandschaft von universeller Bedeutung, was eine nationale Bedeutung mit einschließt. Neben der Vereinigung historischer und moderner Kulturgüter, kulturellen Traditionen mit dem Wirken herausragender Persönlichkeiten in einem vielfältigen Naturraum ist Deutschlandweit einzigartig die Dichte von UNESCO-Welterbestätten. Dazu gehören das Gartenreich Dessau-Wörlitz, das Bauhaus Dessau mit Meisterhäusern und Laubenganghäusern, die Lutherstadt Wittenberg mit Luthergedenkstätten und die Elbelandschaft als alles verbindendes Landschaftselement.

Für den Erhalt und die Entwicklung der regionalen Identität der verschiedenen Teilräume der Planungsregion sind die Bewahrung kultureller Güter, Traditionen und historischer Kulturlandschaften, deren behutsame Pflege und nachhaltige Entwicklung sowie die Wiederherstellung vom beeinträchtigter Landschaften von besonderer Bedeutung.

---

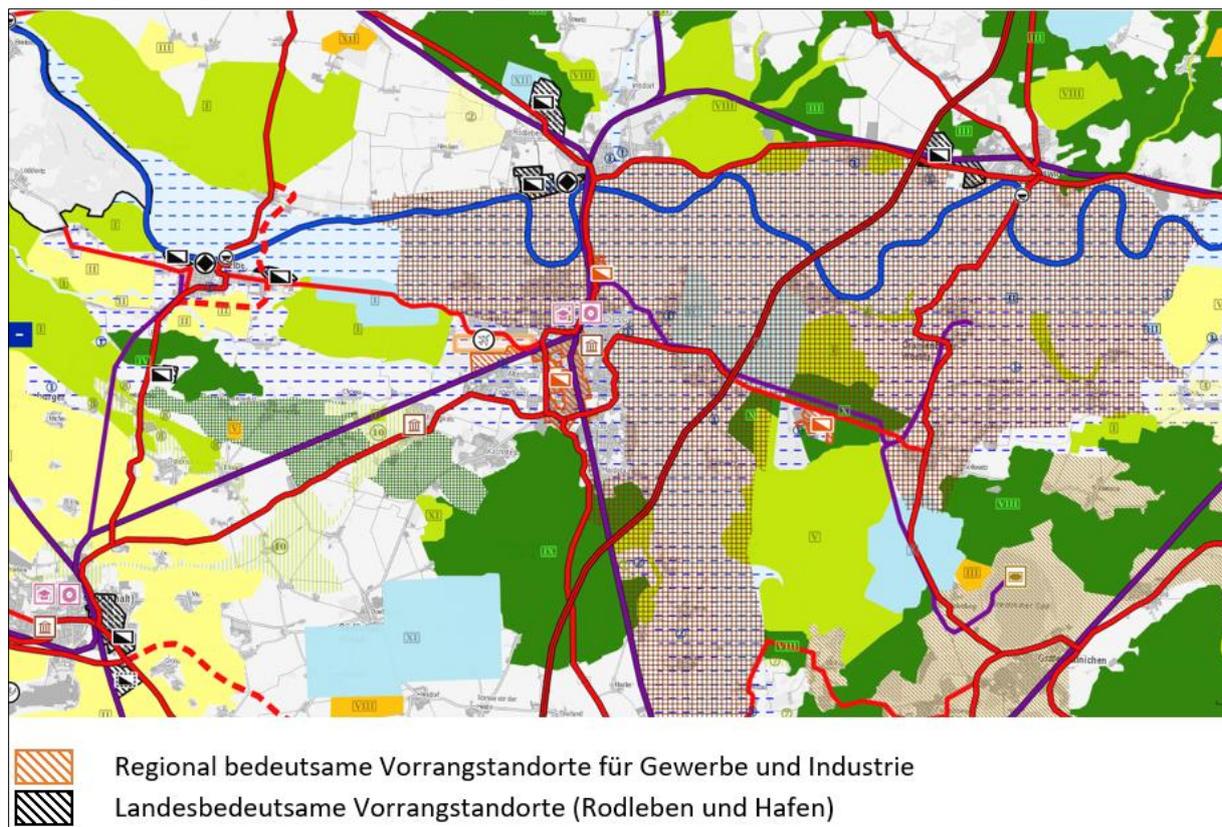
<sup>84</sup> Bekanntmachung der Genehmigung in den Amtsblättern des Landkreises Anhalt-Bitterfeld am 26.04.2019, Landkreises Wittenberg am 27.04.2019 und der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau am 26.04.2019.

▪ Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur

Die im Landesentwicklungsplan identifizierten bedeutsamen Standorte für Industrie und Gewerbe – hierzu zählend der Biopharmapark sowie das Industriegebiet DHW Rodleben und Werft – werden aufgrund der günstigen Infrastrukturanbindung als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen fixiert.

Als regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe sind das Gewerbe- und Industriegebiet Dessau Flugplatz, das Gewerbegebiet Mitte und das Gewerbe- und Industriegebiet Waggonbau bestimmt worden.

**Abbildung 12: Regional bedeutsame Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe**



Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg

▪ Wissenschaft und Forschung

Dessau-Roßlau wird innerhalb der Planungsregion als bedeutender Standort in der Wissenschafts-, Forschungs- und Bildungslandschaft bestimmt. Mit der Hochschule Anhalt, dem Technologie- und Gründerzentrum, dem BioPharmaPark und dem Städtischen Klinikum Dessau, dem Umweltbundesamt und der Stiftung Bauhaus sowie der Wissenschaftlichen Bibliothek der Anhaltischen Landesbibliothek Dessau und dem Anhaltischen Berufsschulzentrum „Hugo-Junkers“ sind in der Stadt Institutionen Einrichtungen etabliert, die mithin weit über die Region hinaus wirken.

▪ Verkehr und Logistik

Für die Erhaltung der touristischen Entwicklung im und am UNESCO - Weltkulturerbegebiet „Gartenreich Dessau-Wörlitz“ soll die Dessau-Wörlitzer Eisenbahn als regionale Schienenverbindungen grundsätzlich erhalten werden.

Die im neuen -am 31.12.2016 in Kraft getretenen- Bundesverkehrswegeplan im nachrangigen weiteren Bedarf eingeordnete Ortsumgehung Mosigkau im Zuge der B 185 ist in den Regionalen Entwicklungsplan nachrichtlich übernommen worden.

Zur Wirtschaftsförderung sowie zur Funktionsfähigkeit, zur Erreichbarkeit von Zentralen Orten und sonstigen Siedlungsbereichen soll L 63 Dessau – Aken erhalten und instandgesetzt werden.

Die B 184 Bitterfeld-Wolfen - BAB A9, Zerbst/Anhalt – Dessau-Roßlau soll für den Großraum- und Schwertransport erhalten und nicht eingeschränkt werden.

Der als Vorrangstandorte für landesbedeutsame Verkehrsanlagen festgelegte Binnenhafen Dessau-Roßlau bzw. Industrieflughafen Roßlau, der als trimodales Logistikzentrum (Schiff, Schiene, Straße) entwickelt und ausgebaut wird, befindet unmittelbar am Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen Dessau-Roßlau (Rodleben) Teilfläche „DHW und Werft“. Die Flächen dienen gemeinsam der Absicherung der Entwicklung gemäß G 64 LEP-ST 2010 als Standort von Umschlaganlagen des Kombinierten Verkehrs als landesbedeutsamer trimodal ausgebauter Hafenstandort und als bimodaler Standort des kombinierten Verkehrs. Umschlag- und Ladestellen sollen optimiert und innovative Umschlagkonzepte implementiert werden.

Im Bereich des Handlungsfeldes Luftverkehr ist der Hugo-Junkers-Flugplatz Dessau-Roßlau als regional bedeutsamer Verkehrslandeplatz bestimmt worden. Der Verkehrslandeplatz ist für die gewerbliche und nichtgewerbliche Nutzung in der Region von Bedeutung. Er liegt strategisch günstig zwischen den Ballungszentren Magdeburg, Halle und Leipzig und deckt die Nachfrage im Rahmen der Allgemeinen Luftfahrt in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ab.

Im Hinblick auf die Belange des Radverkehrs und der überörtlichen Bedeutung von Dessau-Roßlau für den Tourismus sind von Bedeutung der Elberadweg, der Europaradweg R1, der Mulderadweg. Die v. g. Radwege werden als überregionalbedeutsame Radwege festgelegt.

▪ Entwicklung der Freiraumstruktur und Hochwasserschutz

Als Vorranggebiete für Natur und Landschaft wurden im Regionalen Entwicklungsplan mit Bedeutung für die Stadt Dessau-Roßlau die Elbtalau, die Oranienbaumer, die Kühnauer und die Mosigkauer Heide sowie der Fläming festgelegt. Sie dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören auf städtischem Gebiet auch NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem.

Weite Teile des städtischen Gebietes sind entlang der Flüsse Elbe und Mulde als Vorranggebiete für den Hochwasserschutz ausgewiesen. Um die Bedeutung des Gartenreiches Dessau-Wörlitz als herausragender Bestandteil der Kulturlandschaft zu würdigen, wurde regionalplanerisch bestimmt, dass Planungen und Maßnahmen des Hochwasserschutzes so durchzuführen sind, dass das Ziel der Erhaltung des gleichnamigen Denkmalschutzgebietes als UNESCO-Welterbegebiet in seiner Gesamtheit und Einmaligkeit erreicht werden kann.

Zugleich wurden Gebiete entlang der Flüsse Elbe und Mulde als Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz ausgewiesen, die bei einem potenziell signifikanten Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) oder bei Extremereignissen gem. Hochwassergefahrenkarten des Landes

Sachsen-Anhalt überschwemmt werden würden. Vorbehaltsgebiete für den Hochwasserschutz umfassen im Stadtgebiet besiedelte und unbesiedelte Bereiche.

- Freiraumnutzung

Vorranggebiete für die Landwirtschaft sind innerhalb des Stadtgebietes nicht festgelegt worden, Vorbehaltsgebiete dagegen schon. Dazu gehören Gebiete im Roßlau-Wittenberger Vorflämung nordwestlich der Ortslage von Rodleben.

Zu den Vorranggebieten für die Forstwirtschaft gehören Teilflächen der Mosigkauer Heide und des Flämings. Südlich von Kochstedt und Mosigkau wurde zudem ein Vorbehaltsgebiet für die Erstaufforstung dargestellt.

Zu den Vorranggebieten, die der langfristigen Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung quantitativ und qualitativ dienen gehören u.a. Dessau-Waldersee und Rodleben mit dem Ortsteil Tornau westlich des BioPharmaparks.

- Tourismus und Erholung

Zu den touristischen Markensäulen und Schwerpunktthemen in der Region gehören insbesondere die UNESCO-Welterbestätten Bauhaus und Gartenreich Dessau-Wörlitz. Die weitere Entwicklung dieser bereits etablierten Tourismusbereiche wird mit entsprechenden Grundsatzformulierungen und der Ausweisung von Vorbehaltsgebieten unterstützt. Damit werden Anreize für weitere gewerbliche Investitionen geschaffen und die bereits getätigten gesichert.

- Kultur und Denkmalpflege

Das Gartenreich Dessau-Wörlitz ist in Verbindung mit der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für den Kulturtourismus als Vorbehaltsgebiet für Kultur und Denkmalpflege festgelegt worden. In weiten Teilen kommt es zu Überlagerungen mit den Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz.

Das Bauhaus Dessau mit Meisterhäusern und Laubenganghäusern als UNESCO-Weltkulturerbe ist regional bedeutsamer Standorte für Kultur und Denkmalpflege zur Erhaltung und Sicherung von baulichen und landschaftlichen Kulturgütern festgelegt worden. Gleichwertiges gilt für die Bestände des Gartenreiches Dessau-Wörlitz als UNESCO-Weltkulturerbe mit Schloss und Schlossgarten Mosigkau.

#### 9.1.4. Denkmalrahmenplan

Für die UNESCO Welterbestätte Gartenreich Dessau-Wörlitz liegt seit 2009 ein Denkmalrahmenplan vor. Als im Jahr 2000 das Gartenreich Dessau-Wörlitz in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufgenommen wurde, entstand daraus die Verpflichtung, die naturräumlichen und infrastrukturellen, die urbanen und denkmalpflegerischen Belange dieser herausragenden Kulturlandschaft fachlich und wissenschaftlich aufzubereiten und Perspektiven für ihre Weiterentwicklung aufzuzeigen.

Im Denkmalrahmenplan für das Gartenreich Dessau-Wörlitz ist deshalb die Denkmallandschaft differenziert und prägnant erfasst, analysiert und bewertet worden. Mit dem Rahmenplan ist für alle mit dem Gartenreich befassten Institutionen eine Entscheidungsgrundlage entstanden. Für den

Flächennutzungsplan leistet er einen wichtigen Beitrag, um auf die Denkmalwerte des Welterbes Rücksicht nehmen und dadurch Planungssicherheit erhalten zu können.

Für den Flächennutzungsplan ist es in dieser Hinsicht besonders von Bedeutung, dass im Jahr 2017 zu dem zu dieser Zeit in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilplan Wind der Regionalen Planungsgemeinschaft eine Studie<sup>85</sup> erarbeitet worden ist, die Aufschluss über die Auswirkungen neuer Windenergieanlagen auf das Gartenreich gibt. Die Ergebnisse sind im Hinblick auf die Erweiterung des Windparks südlich des Stadtbezirks Mosigkau im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes dahingehend relevant, dass eine Darstellung der Höhenbegrenzung der Windenergieanlagen erforderlich ist.

## 9.2. Örtliche Vorgaben

### 9.2.1. Allgemeine Vorbemerkungen

Für die Planung der künftigen Siedlungsentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau sind sachliche Prognosen zur Ermittlung des Bedarfs an Wohn- und gewerblichen Bauflächen, der Entwicklung des Verkehrs, der technischen Infrastruktur, des Handels- und Dienstleistungssektors sowie eine umfassende Bewertung der Auswirkungen des Flächennutzungsplanes auf die Umwelt erforderlich.

Deshalb werden nachfolgend auf der Ebene der Maßstabebene eines Vorentwurfs und vor dem Hintergrund der Ermittlung der abwägungserheblichen Belange die örtlichen Vorgaben aufgeführt, die auf konzeptioneller Grundlage bzw. auf der Basis bereits gefasster Beschlüsse eine bodenrechtliche Relevanz und damit einen besonderen Bezug zu § 1 und § 5 BauGB haben.

Dafür erfolgt zuerst eine Vorstellung des städtischen Leitbildes und des Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK. Beide Vorgaben gehören zu den wesentlichen abwägungserheblichen Vorgaben für die künftige Ausrichtung der Stadtentwicklung. Im Anschluss erfolgt aus systematischen Gründen eine Zuordnung der weiteren Vorgaben zu den Handlungsfeldern des städtischen Leitbildes.

### 9.2.2. Leitbild und Stadtentwicklung

In Dessau-Roßlau orientiert sich die Stadtentwicklung am übergreifenden Leitbild der Stadt und am Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK.

Für sechs Handlungsfelder wurden im Leitbild fachliche Ziele formuliert, welche die Grundlage für die Festlegung und Umsetzung von Maßnahmen und Projekten darstellen. Unter der Maxime „Zukunft mit Tradition“ hat sich die Stadtpolitik zudem sechs Leitplanken für die Umsetzung des Leitbildes gegeben:

- Wirtschaft, Innovation und regionale Kooperation fördern
- Wissenschaft und Bildung am Standort stärken
- Aufklärung/Bauhausmoderne touristisch als Wirtschaftsfaktor vermarkten
- Nachhaltige Entwicklung und Konzentration der oberzentralen Funktionen auf die Innenstadt

---

<sup>85</sup> Sichtbarkeitsanalyse und Visualisierung geplanter und potenzieller Windenergieanlagen um das UNESCO-Weltkulturerbe Gartenreich Dessau-Wörlitz der Sweco GmbH Koblenz vom September 2016

- Hervorragende landschaftliche Qualitäten auch im Hinblick auf Klimawandel schützen
- Stadt für Jugend attraktiv machen, Ältere aktiv in Stadtleben einbeziehen, dadurch Lebensqualität verbessern

Innerhalb der Stadtverwaltung fungiert das Leitbild heute als Orientierungshilfe. Eine Koordinierungsstelle beobachtet die Umsetzung der Ziele und berichtet einmal jährlich über die Fortschritte. In der Stadtpolitik ist bei Stadtratsbeschlüssen zu Maßnahmen und Projekten die „Leitbild-Relevanz“ bereits ein mitentscheidender Faktor.

Für das INSEK gelten die Leitsätze und Handlungsfelder in teilweise modifizierter Zusammensetzung ebenfalls.

Das INSEK stellt als eine vom Stadtrat beschlossene Planung im Sinne des § 1 Abs.11 BauGB eine der wichtigsten Handlungs- und Entscheidungsgrundlagen für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes dar.

Ausgehend vom städtischen Leitbild und der Analyse stadtentwicklungsrelevanter Handlungsfelder hat es das *Räumliche Leitbild* für den Flächennutzungsplan zum Inhalt. Dieses Leitbild orientiert sich an der naturräumlich begründeten und historisch gewachsenen schollenartigen Stadt- und Siedlungsstruktur als Teil der umgebenden Landschaftsräume bzw. Kulturlandschaft. Es schreibt das Konzept zur Entwicklung urbaner Kerne und ihrer Vernetzung über vorhandene und neue Elemente der Stadtlandschaft weiter fort. Das Räumliche Leitbild greift in Anknüpfung an die verschiedenen Handlungsfelder der Stadtentwicklung folgende Raumstrategien auf:

#### Der Wohnstandort Dessau-Roßlau

- Der Kernbereich Innenstadt Dessau gilt als die zentrale Adresse für Einkauf, Kultur, Bildung und Wohnen in der Gesamtstadt und Stadtregion.
- Den Bereichen der urbanen inneren Stadt in Dessau und Roßlau kommt als verdichtete Wohnstandorte in innerstädtischer Lage mit einem erhöhten Maß an Ausstattung und Infrastruktur eine wichtige Funktion zu.
- Der verdichtete Stadtrand wird von selbstständig funktionierenden Gebieten mit einer guten Verbindung zur Innenstadt geprägt.
- Den vorgelagerten Ortschaften und Siedlungen kommt als einwohnerstarke und über gesamtstädtisch wichtige Infrastrukturen verfügende Standorte eine eigenständige Rolle zu. Sie sind langfristig in das Gefüge der Stadt eingebunden.
- Die Dörfer werden als ländlich geprägte Siedlungen betrachtet, die jeweils eine direkte, wenn auch strukturell bedingt unterschiedliche enge Anbindung an die Ortschaften haben.

#### Der Wirtschaftsstandort Dessau-Roßlau

- Der Kernbereich Innenstadt Dessau gilt auch als wesentlicher Motor des Wirtschaftsstandortes mit seinen Funktionen als Gewerbe, Kultur- und Verwaltungsstandort sowie in seiner Rolle für die Tourismusdestinationen der Stadt und Region.

- Die Entwicklung der Wirtschaft erfolgt – neben der Bestandssicherung – prioritär in ausgewählten, zukunftsfähigen Gewerbestandorten mit hohen Entwicklungspotenzialen und -chancen.

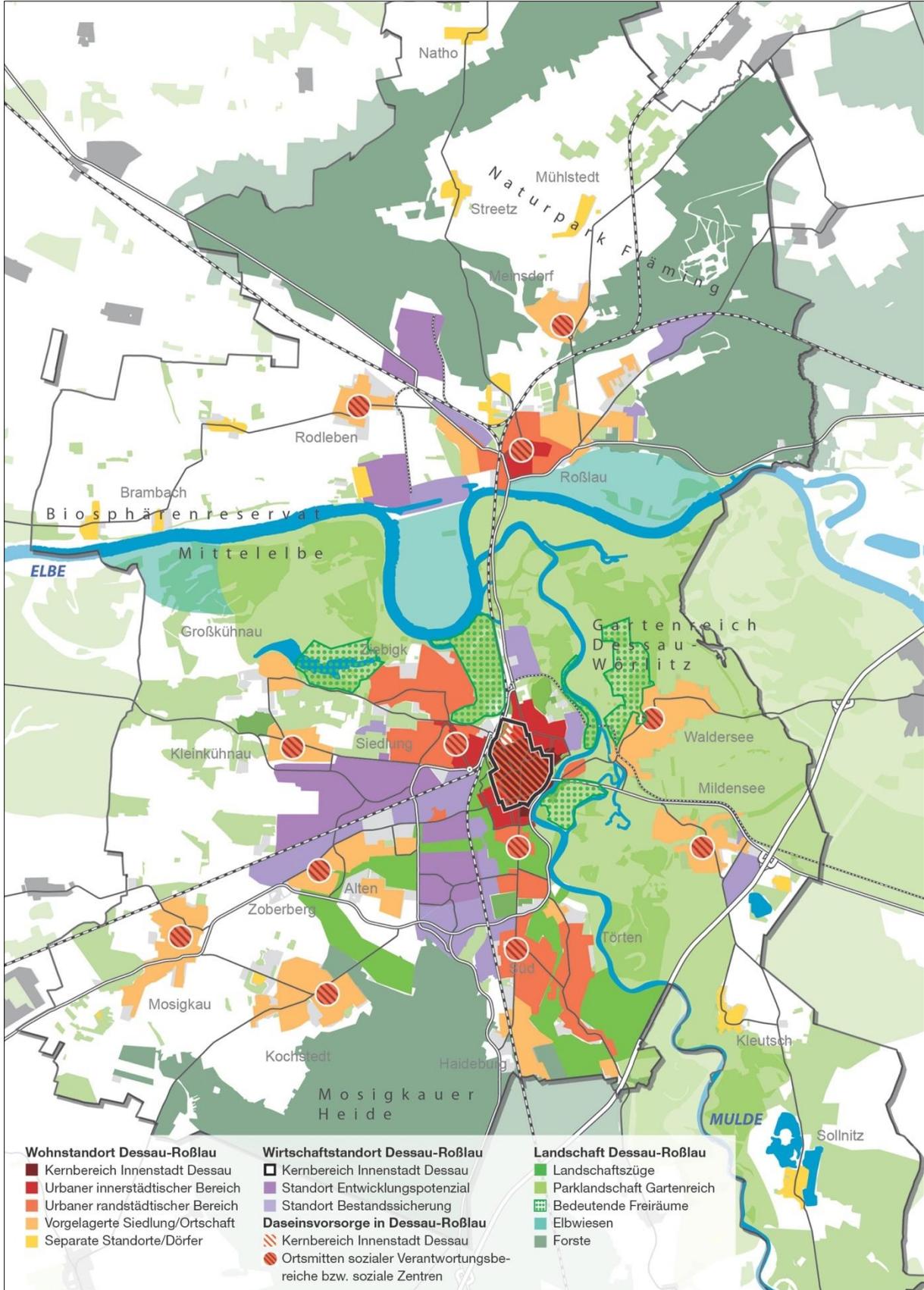
#### Die Daseinsvorsorge in Dessau-Roßlau

- räumlich-funktional bilden der Kernbereich Innenstadt Dessau, die Innerstädtischen Bereiche sowie die Ortsmitten als sozio-kulturelle Zentren und zentrale Versorgungsbereiche die urbanen Kerne der künftigen Sozial- und Verantwortungsräume in der Gesamtstadt mit zusätzlichen Aufgaben innerhalb der Stadtregion Dessau-Roßlau.
- Im Gefüge der Gesamtstadt kommt den strukturell begründeten Starken Ortsmitten eine besondere Bedeutung als Stabilitätsanker zu. Hier bündeln sich Leistungsangebote, die eine Versorgung und soziale Teilhabe insbesondere der Bewohnerschaften in den dünner besiedelten Siedlungsbereichen gewährleisten.

#### Die Stadtlandschaft Dessau-Roßlau

- Getragen wird das räumliche Gerüst der Stadt durch die prägenden Elemente der Stadtlandschaft, zu der neben den wertvollen Bereichen der Parklandschaft des Gartenreiches auch die bedeutenden städtischen Freiräume sowie die bereits realisierten und die avisierten Bereiche eines neuen Landschaftszuges als Stadtidee des 21. Jahrhunderts gehören.
- Das vielgestaltige und weiter ausbaufähige Netz der Stadtlandschaft übernimmt je nach Bedarf die Aufgaben eines Puffers, Kondensators oder Katalysators für eine positive Entwicklung von Standorten in Transformation (z.B. gewerbliche Brachen, Rückbauflächen des Stadtumbaus) und ist eine der wichtigsten Raumstrukturen der künftigen Stadtentwicklung von Dessau-Roßlau.

Abbildung 13: Räumliches Leitbild INSEK



Quelle: INSEK der Stadt Dessau-Roßlau

In Anknüpfung an die Entwicklungsansätze (Erfolgspositionen, Herausforderungen und Konsequenzen für die Stadtentwicklung) aus den verschiedenen Themenfeldern des INSEK wurden darüber hinaus sieben strategische Handlungsfelder für die integrierte Stadtentwicklung formuliert und dargestellt.

Dabei orientiert sich das INSEK an den Handlungsfeldern des Leitbildes Dessau-Roßlau im Sinne eines Zielsystems<sup>86</sup>, interpretiert diese und verräumlicht darin getroffene Zielaussagen, soweit dies sachlich und fachlich möglich ist.

Das INSEK setzt dabei die wesentlichen fachplanerischen Aussagen in einen räumlichen und lebensweltlichen Bezug. Im Sinne eines integrierten Ansatzes beziehen sich die strategischen Ansätze der Handlungsfelder<sup>87</sup> für die zukünftige Stadtentwicklung jeweils auf mehrere Themenfelder, auf die in dieser Begründung an entsprechender Stelle Bezug genommen wird.

Entsprechend des Räumlichen Leitbilds sind Entwicklungen des Wohnens aber auch des Sozialen sowie der Kultur in gut erschlossenen, integrierten Standorten zu forcieren bzw. in diese zu lenken. Extensive Neuausweisungen von Wohnstandorten sollen vermieden werden. Nicht mehr benötigtes Bauland ist zu „renaturieren“. Standorte mit erhöhten Gefährdungspotenzialen durch Grund- und Hochwasserereignisse sollen für die Wohnbaulandentwicklung ausgeschlossen werden.

## 9.2.3. Wirtschaft, Tourismus und Bildung

### 9.2.3.1. Gewerbeflächenentwicklung

Zur Vorbereitung der bedarfsgerechten Darstellung von Gewerbebauflächen im künftigen Flächennutzungsplan ist in den Jahren 2016 und 2017 ein Gewerbeflächenentwicklungskonzept<sup>88</sup> erarbeitet worden. Dessen Aufgabe bestand darin, den Gewerbeflächenbedarf für die kommenden Jahre quantitativ abzuschätzen sowie qualitative Aussagen zu räumlich strategischen Flächenzuweisungen unter besonderer Berücksichtigung sich verändernder qualitativer Ansprüche und Profilbildung in allen Bereichen der Stadtentwicklung zu treffen.

Darauf aufbauend hat der Stadtrat am 13.06.2018 den Beschluss über das *Gesamtwirtschaftliche Zukunftskonzept für das Oberzentrum Dessau-Roßlau in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und der Metropolregion Mitteldeutschland* gefasst.<sup>89</sup> Mit diesem Konzept verfolgt die Stadt Dessau-Roßlau – auch in ihrer Eigenschaft als Oberzentrum - den hohen Anspruch, sich als Wirtschaftsstandort über seine Wachstumsbranchen hinaus zu profilieren. Dieses Konzept setzt auf folgende Handlungsschwerpunkte:

- Stärkung des Produktions- und Dienstleistungsstandortes, insbesondere durch Pflege des vorhandenen Unternehmensbestandes

---

<sup>86</sup> siehe Kap. 9.2.2 des INSEK

<sup>87</sup> Die Handlungsfelder lauten: Stadtstruktur und Stadtregion Dessau-Roßlau, Wirtschaft, Tourismus und Innovation, Städtebau und Wohnen, Soziales Miteinander und Lernen, Landschaft, Umwelt und Klimaanpassung, Kultur, Freizeit und Sport, Handel, Versorgung und Mobilität

<sup>88</sup> empirica ag, 12/2016

<sup>89</sup> BV/477/2017/IV-80 Das Konzept wurde vom isw Institut für Strukturpolitik und Wirtschaftsförderung gemeinnützige Gesellschaft mbH erstellt.

<sup>3</sup> IV/032/2020/IV-80 Das Konzept wurde von der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt GmbH erstellt.

- Ausbau des Bildungs-, Wissens- und Innovationsstandortes, insbesondere durch den Ausbau des Biopharmaparks
- bessere Nutzung der Potenziale von Bauhaus und Umweltbundesamt für die Stadt- und Regionalentwicklung
- Zusammenführung von vorhandenen Kompetenzen
- Paradigmenwechsel in der Prioritätensetzung der Standortentwicklung
- Positionierung von Dessau-Roßlau im Rahmen der Logistik-Drehscheibe Mitteldeutschlands zur Erhöhung der logistikaffinen Standortattraktivität der Stadt, u. a. durch die Entwicklung von für Logistikansiedlungen geeigneten Flächen
- kontinuierliche Entwicklung von Vorschlägen zur Verstärkung der regionalen wie auch interregionalen Zusammenarbeit.

Beide Konzepte zeigen auf, dass die bestehende Gewerbeflächenstruktur und die vorhandenen Flächenangebote in wichtigen Markt Bereichen nicht den Nachfragebedürfnissen von Unternehmen und den Zielen des Zukunftskonzeptes entsprechen. Mit einer bedarfsgerechten Gewerbeflächenpolitik soll hier aktiv gegengesteuert und langfristig die Wettbewerbsfähigkeit als überregional bedeutsamer Gewerbe- und Industriestandort gesichert werden. Ein zentraler strategischer Ansatz ist dabei die mögliche Neuausweisung und auch Weiterentwicklung von bestehenden Gewerbestandorten. Neue größere und zusammenhängende Gewerbeflächen für Neuansiedlungen sollen dazu beitragen, um die Stabilisierungs- und Wachstumschancen der Stadt sowohl wirtschaftlich als auch demografisch perspektivisch zu verbessern. Vor diesem Hintergrund sind in den letzten beiden Jahren zunächst die bestehenden Gewerbeflächen im Stadtgebiet analysiert und drei potentielle Suchräume für die Neuausweisung gewerblicher Bauflächen tiefergehend untersucht worden.

Dazu gehören

- der Bereich zwischen dem trimodalen Logistikstandort Hafen Roßlau und dem Biopharmapark
- der Bereich um die Anschlussstelle Dessau-Ost an der Bundesautobahn 9 und
- ein weiterer Suchraum westlich des Autobahnzubringers zur Anschlussstelle Dessau-Süd an der Bundesautobahn 9

Alle drei Untersuchungsräume wurden danach ausgewählt, dass es für die Ansiedlung von überregional bedeutsamen Unternehmen mit nachhaltigen Impulsen für die Stadtentwicklung großflächiger, wettbewerbsfähiger Gewerbeflächen bedarf, vorzugsweise mit direktem Anschluss an das Autobahnnetz sowie ggf. Gleisanschluss. Die Fläche im Bereich des Biopharmaparks ist insbesondere in der Lage, Dessau-Roßlau als bedeutsamen Standort für den Pharmazie-Sektor zu stärken. Dies würde auch den Vorgaben der Landesplanung entsprechen, wonach der Bereich Teil eines des Vorrangstandortes für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeanlagen ist, welcher dem Bedarf entsprechend weiterzuentwickeln ist. Übrige bestehende Gewerbeflächenpotentiale innerhalb der Stadt erfüllen die erforderlichen Qualitätskriterien nicht.

Um die grundsätzliche Machbarkeit einer gewerblichen Raumnutzung innerhalb dieser Suchräume zu prüfen und unmittelbar in eine Projektentwicklung zu überführen wurde die Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mit einer *Machbarkeitsanalyse und Projektentwicklungsstudie zur Neuausweisung von*

*Gewerbeflächen*<sup>90</sup> beauftragt. Für die Abschätzung der Nachfrage, der Mengenkulisse und der Lage künftiger Gewerbeflächen sind dafür folgende flächen- und lagebestimmende Faktoren<sup>91</sup> berücksichtigt worden:

- Art der Fläche: GI: industrielle Nutzung
- Grundstück: 5 – 10 ha oder größer
- Zuschnitt: rechteckig
- B-Plan: genehmigt
- Betriebserlaubnis: 24/7
- Baubeginn: sofort
- Grundstückseigentum: aus einer Hand
- Entfernung zur Autobahn: direkt (oder < 5 km)
- Autobahnanschluss ohne Ortsdurchfahrt
- Reserveflächen
- gute Erreichbarkeit Hafen
- gute Erreichbarkeit Flughafen

Die Machbarkeitsuntersuchung erfolgte in zwei Schritten. Zunächst wurde für alle drei Suchräume eine Konfliktanalyse aller relevanten im Gebiet vorkommenden Belange wie Naturschutz, Denkmalschutz, Artenschutz, Wasserrecht, Archäologie, Bodenschutz und Raumplanung durchgeführt.

In einem zweiten Schritt, der Potentialanalyse, sind für die verbleibenden Teilbereiche weiterführende Kriterien wie Eigentumsverhältnisse, Arbeitskräfte, technische Infrastruktur und Verkehrsverhältnisse in die Betrachtung hinzugezogen worden. Im Ergebnis der zweiten Abschichtung wurde eine eindeutige Wertung und Empfehlung für die verbleibenden Varianten getroffen und die Umsetzbarkeit geprüft.

Ziel der Abschichtung war es, möglichst geeignete konfliktarme Standorte mit gutem Entwicklungspotential für eine gewerbliche oder industrielle Ansiedlung aufzuzeigen.

Mit der vorliegenden Untersuchung ist nun zu konstatieren, dass eine Gewerbeflächenneuentwicklung mit einer Zielgröße von bis zu 100 ha in einem autobahnnahe Suchkorridor entlang der BAB 9 sehr hohen Raumbarrieren unterliegt. Einschränkungen ergeben sich durch landes- und regionalplanerische Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie Wald, den Hochwasserschutz und durch den Status Weltkulturerbe.

Für die Stadt Dessau-Roßlau ergibt sich damit das Dilemma von Zielkonflikten bei gleichzeitig hohem strukturpolitischen Handlungsdruck. Die Frage von neuen Gewerbeflächen ist dahingehend nicht allein analytisch-konzeptionell zu lösen, sondern bedarf einer intensiven Diskussion zur Abwägung und fortlaufenden (Neu-)Bewertung von Entwicklungszielen der Stadt und auch der Region.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bietet eine fundierte Grundlage, einen entsprechenden Prozess anzustoßen und zielgerichtet zu führen.

---

<sup>90</sup> IV/032/2020/IV-80 Das Konzept wurde von der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt GmbH erstellt.

<sup>91</sup> Diese Faktoren sind durch die Investitions- und Marketinggesellschaft Sachsen-Anhalt im Zuge der Ansiedlungsaktivitäten als „Premiumkriterien“ für die Unternehmensansiedlung identifiziert worden. (Quelle: Machbarkeitsanalyse und Projektentwicklungsstudie zur Neuausweisung von Gewerbeflächen, Seite 13)

Folgende Ergebnisse und Handlungsempfehlungen für eine Gewerbeflächenentwicklung in der Stadt Dessau-Roßlau lassen sich dafür aus der Studie ableiten:

#### *Marktumfeld und Gewerbeflächenbestand*

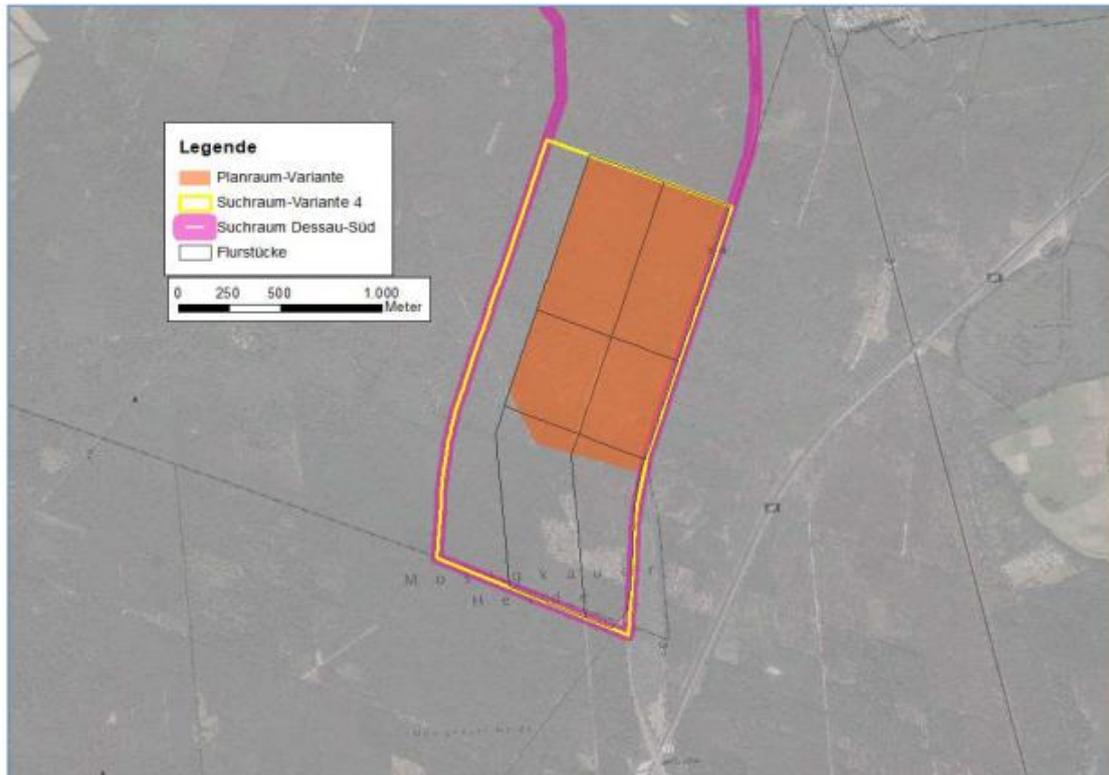
- Über ein Viertel der erfolgreichen Ansiedlungen der letzten Jahre in Sachsen-Anhalt sind Logistikunternehmen. Mit Blick auf das Verarbeitende Gewerbe ergeben sich Nachfrageimpulse aus den Branchen, die bereits in der Region stark vertreten sind. Hierzu zählen im IHK-Bezirk Halle-Dessau die Nahrungs- und Futtermittelproduktion, die chemische Industrie sowie der Maschinenbau und Industrieausrüster. Global betrachtet sind Zielgruppen für eine Gewerbeflächenentwicklung in den Zukunftsmärkten Energie- und Ressourceneffizienz, Mobilität und Logistik sowie Klimaschutz, Umwelt und Health care zu identifizieren.
- Mit Blick auf die Autobahnnähe als limitierender Faktor ist der „natürliche“ Wettbewerbsraum für die Stadt Dessau-Roßlau der Bereich entlang der BAB 9 sowie die sich daran anschließenden Ballungsräume Halle-Leipzig sowie Berlin. In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass die Mehrzahl der Gewerbestandorte eine hohe Auslastung aufweist, die vor allem für den Ballungsraum Halle-Leipzig (z.B. Gewerbegebiete Landsberg und Wiedemar) bestimmend ist. Für die Region ist eine eingeschränkte Verfügbarkeit von GE/GI-Flächen > 25 ha festzustellen.
- Bisher nicht „eingepreist“ in die Prognose der künftigen Gewerbeflächennachfrage ist der Bedarf durch überregional bedeutsame Ansiedlungen. Hierbei ist zu unterstellen, dass größere flächenintensive Investitionsvorhaben in der Regel angebotsinduziert sind. Anhand des Vergleichswert-Verfahrens bezugnehmend auf die bundesweite Größenklassenverteilung wird für Dessau-Roßlau bei einem Betrachtungshorizont von 20 Jahren eine Bruttobedarfsfläche von 80 ha in Ansatz gebracht. Da überregional bedeutsame Flächenpotentiale in der Stadt Dessau-Roßlau nicht zur Verfügung stehen, sind in dem benannten Umfang Flächen zu entwickeln.
- Insgesamt ist das bestehende Gewerbeflächenangebot der Stadt Dessau-Roßlau quantitativ und qualitativ sehr unterschiedlich. Lediglich knapp 18% der Flächenpotentiale (40 ha) weisen in Summe eine hohe Qualität in der Verkehrs- und Infrastrukturerschließung sowie dem Stand der Bebauungsplanung auf. Diese Flächen sind bis auf das Gewerbegebiet Flugplatz allesamt in Privateigentum, so dass darauf bei strategischen Ansiedlungsaktivitäten nicht oder nur bedingt zurückgegriffen werden kann.

#### *Bewertung der analysierten Suchräume und Standorte*

- Der **Standort Mildensee** beiderseits der Bundesautobahn 9 ist für eine Neuentwicklung von Gewerbeflächen außerordentlich kritisch zu bewerten. Die Überlagerung zahlreicher Restriktionen ist kennzeichnend für den Standort. Allein Kern- als auch Pufferzone des zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörenden Gartenreichs Dessau-Wörlitz wie auch die Nähe zu Überschwemmungsgebieten sind für sich genommen Ausschlusskriterien. Zusätzlich sind bei den betrachteten Standortvarianten die qualitativen Defizite (zersplitterte Flurstücks- und Eigentumsstruktur, unzureichende Baufeldzuschnitte) sowie eine geringere Wirtschaftlichkeit im Standortvergleich zu berücksichtigen. In Summe wird für die betrachteten Standortvarianten keine Machbarkeit für neue Gewerbeflächen gesehen.
- Der **Standort Dessau-Süd** westlich der B 184 verfügt qualitativ über gute Standortvoraussetzungen und eine gute Lagegunst. Eigentumsseitig setzt die betrachtete

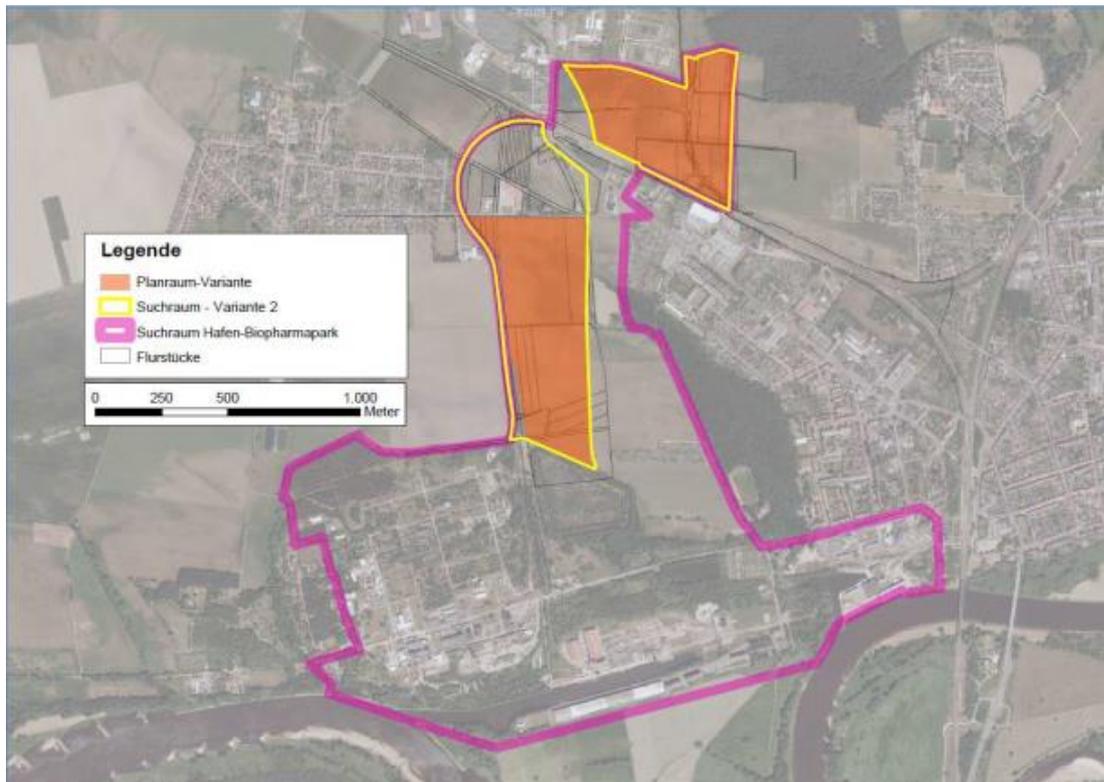
Fläche von etwa 100 ha sich aus wenigen Flurstücken im Eigentum des Landes zusammen. Als Bestandteil der Mosigkauer Heide liegen allerdings hohe genehmigungsrechtliche Hürden für eine Gewerbeflächenentwicklung vor. Allein im Sinne einer Second-Best-Betrachtung ist die Waldfläche innerhalb der Gebietskulisse der Stadt die verbleibende Standortoption mit den Zieleigenschaften einer wettbewerbsfähigen Gewerbefläche. Bei der räumlichen Abgrenzung einer möglichen Planraumvariante sind bereits Bestandsalter sowie sturm- und trockenheitsbedingten Kalamitätsschäden der hier betroffenen Waldflächen eingeflossen (siehe nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 14: Räumliche Abgrenzung der potentiellen Gewerbefläche an der B 184 in Dessau-Süd**



- Die Betrachtung des Standortes **Hafen / Biopharmapark** erfolgte primär zur Arrondierung des bestehenden landesbedeutsamen Industrie- und Vorrangstandortes. Möglichkeiten für branchenspezifische Erweiterungen ausgehend vom Biopharmapark, dem Industriegebiet DHW Rodleben und dem öffentlichen Binnenhafen stehen im Vordergrund. Zur langfristigen Erweiterung wurden Flächen in Summe von etwa 50 ha identifiziert. Diese sind unter Berücksichtigung der geplanten Teilortsumfahrung der B 184 eigentumsseitig zu sichern. Für mittelfristige Neuansiedlungen bietet sich die weitere Teilreaktivierung des DHW-Geländes an, um von Entwicklungschancen im Bereich der Oleochemie zu partizipieren. Hierzu sollte ein separates Rahmenkonzept erstellt werden (siehe nachfolgende Abbildung).

**Abbildung 15: Räumliche Abgrenzung der potentiellen Gewerbefläche nördlich des Roßlauer Hafens bis zum BioPharmaPark**



### 9.2.3.2. Ganzheitliches Tourismuskonzept

Die Stadt Dessau-Roßlau hat als Oberzentrum der Region mit den UNESCO-Welterbestätten Bauhaus und Meisterhäuser, dem Gartenreich Dessau-Wörlitz und dem Biosphärenreservat sowie durch den Verbund mit den Luthergedenkstätten in Wittenberg unter der Dachmarke Luther | Bauhaus | Gartenreich ein großes touristisches Potenzial. Wie dieses Potenzial und die sich daraus ergebenden Synergien bestmöglich genutzt werden können, wird im Tourismuskonzept in der Fassung vom Oktober 2016 aufgezeigt.

Die Realisierung der im Tourismuskonzept aufgezeigten Maßnahmen und der Ausblick auf die Förderung und Stärkung der touristischen Infrastruktur zielen darauf ab,

- die regionale, nationale und internationale touristische Positionierung der Stadt Dessau-Roßlau und der Region zu verbessern,
- eine steigende Nachfrage vor allem im Tagestourismus zu initiieren bzw. zu generieren,
- die Aufenthaltsdauer der Gäste zu erhöhen und
- eine marktgerechte Positionierung des Tourismusstandortes und der Tourismusregion im Wettbewerb der Tourismusdestinationen zu erreichen.

Wirtschaftliches Ziel der Tourismusarbeit ist die Steigerung der Anzahl der Gästeankünfte für den Übernachtungs- und Tagestourismus, verbunden mit Umsatzsteigerungen in den Bereichen Beherbergung, Gastronomie und weiteren touristischen Dienstleistungen.

Zu den wesentlichen Aufgaben, die sich daraus für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes ableiten lassen, gehören:

- die Sicherung eines nachfragegerechten Beherbergungsangebotes unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bedarfsgruppen (Hotel, Jugendherbergen, Wohnmobilstellplätze),
- die Sicherung touristisch und kulturell relevanter Gebäude und Anlagen, insbesondere die Schloss- und Parkanlagen Georgium, Mosigkau und Luisium, der Großkühnauer Park und das Bauhaus Dessau mit den Meisterhäusern, die Siedlung Törten, das Naturkundemuseum, das Museum für Stadtgeschichte im Johannbau, das Technikmuseum Hugo Junkers und das neue BauhausMuseum am Dessauer Stadtpark,
- die Sicherung touristisch und kulturell relevanter Grün- und Erholungsanlagen, wie Tierpark und Stadtpark,
- die Sicherung der Spielstätten des Anhaltischen Theaters und des weit über die Region hinaus bekannten Kurt-Weill-Festes.
- die Sicherung und Entwicklung eines attraktiven Wegenetzes für Radtouristen und Fußgänger.

Für die die Sicherung eines nachfragegerechten Beherbergungsangebotes unter Berücksichtigung unterschiedlicher Bedarfsgruppen arbeitet derzeit die Stadt an einem Konzept für die Ausweisung von Wohnmobilstellplätzen. Auf der Grundlage „harter“ und „weicher“ Tabuzonen sollen nach dem gegenwärtigen Arbeitsstand folgende Stellplätze gesichert werden:

- Stellplatzanlage am Flugplatz
- Campingplatz an der Adria.

Folgende Flächen sollen weiterentwickelt werden:

- Campingplatz an der Adria
- Beherbergungsangebote am Waldbad.

Folgende Flächen sollen neu ausgewiesen werden:

- Stellplatzanlage am Herrmann-Wäschke-Weg in Roßlau
- Stellplatzanlage in der Nähe der Jugendherberge an der Ebertallee

### 9.2.3.3. Schulentwicklungsplanung

In der Bildung und Förderung insbesondere junger Menschen liegt die Zukunft von Dessau-Roßlau. Deshalb gehört es zum Grundverständnis des Leitbildes, dass alle Generationen in die Teilhabe am Stadtgeschehen eingebunden werden. Ein breitgefächertes und attraktives Bildungsangebot ist somit ein wesentlicher Baustein, auch um der Abwanderung insbesondere junger Menschen und damit dem Verlust von Fachkräften und Wissenspotenzial entgegenwirken zu können.

Neben den überregional wirkenden Einrichtungen der Hochschule Anhalt oder des städtischen Klinikums Dessau hat es sich Dessau-Roßlau zum Ziel gesetzt, ein bedarfsgerechtes und leistungsfähiges Angebot für die allgemeine und berufliche Bildung zu erhalten und

weiterzuentwickeln. Damit soll nachhaltig das Innovationspotenzial vor Ort gesichert und die Stadt als Bildungsstandort qualifizieren werden.

Zu den Schulen in der Zuständigkeit des städtischen Amtes für Bildung und Schulentwicklung in Dessau-Roßlau gehören derzeit 13 Grundschulen, 4 Sekundarschulen, 1 Gemeinschaftsschule sowie 3 Förderschulen, 2 Gymnasien und eine berufsbildende Schule. Hinzu kommen eine Grundschule, eine Sekundarschule und ein Gymnasium in freier Trägerschaft.

Im Bereich der schulischen Bildung gelten aktuell die Vorgaben der Mittelfristigen Schulentwicklungsplanung für allgemeinbildende Schulen der Stadt Dessau-Roßlau für den Planungszeitraum 2014 / 2015 bis 2018 / 2019 (gültig bis Schuljahr 2019/2020 in der Fassung der 4. Fortschreibung).<sup>97</sup> Die Mittelfristige Schulentwicklungsplanung hat die Aufgabe, das Netz der Schulstandorte der Entwicklung der Schülerzahlen anzupassen, mit dem Ziel, ein regional ausgeglichenes, bedarfsgerechtes und leistungsfähiges Bildungsangebot in der Stadt zu entwickeln und die langfristige Grundlage der Standortentwicklung und Ausstattung zu schaffen. Wichtig ist die Vorhaltung eines ausgewogenen Schulnetzes mit bestimmten Bildungsangeboten in Dessau und Roßlau.

Der Schulentwicklungsplan geht in dieser Form davon aus, dass im Bereich der Grundschulen die Standorte für die nächsten Jahre grundsätzlich bestandsfähig sein werden. Eine wohnortnahe Versorgung wird damit gegeben sein. Eine gleichwertige Einschätzung trifft auch für die Sekundarschulen zu. Für die Gymnasien geht die Stadt von potentiellstem Anstieg der Schülerzahlen aus.

Gegenwärtig stellt sich der Bestand an allgemeinbildenden Schulen nach Schulformen wie folgt dar:

**Tabelle 16: Anzahl der Schulen nach Schulformen im Schuljahr 2019/20**

Ort	insgesamt		davon						
<b>Dessau-Roßlau</b>	Grundschule	Sekundarschule	Gemeinschaftsschule	Gymnasium	Förderschulen	integrierte Gesamtschule	kooperative Gesamtschule	freie Waldorfschule	
	26	14	6	1	3	3	-	-	1

Quelle: Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau Startseite / Bildung & Freizeit / Bildung und Schulentwicklung / Schulen in Dessau-Roßlau

Dazu gehören folgende Einrichtungen:

**Tabelle 17: Schulen nach Schulformen im Stadtgebiet**

Schulform	Einrichtung	Adresse
<b>Grundschule</b>	Evangelische Grundschule Dessau	Schillerstraße 37
	Friederikenschule -Grundschule	Friederikenstraße 23
	Grundschule "Am Akazienwäldchen"	Mariannenstraße 12
	"Grundschule Am Luisium"	Wilhelm-Feuerherdt-Straße 7
	Grundschule "An der Heide"	Winklerstraße 4
	Grundschule "Geschwister Scholl"	Mauerstraße 35
	Grundschule "Hugo Junkers" Kühnau	Hauptstraße 200

<sup>97</sup> Lt. Beschlusslage des Stadtrates vom 22.05.2019 (BV/093/2019/V-40)

Schulform	Einrichtung	Adresse
	Grundschule "Kreuzberge"	Werner-Seelenbinder-Ring 57
	Grundschule Meinsdorf	Lindenstraße 10-12
	Grundschule Rodleben	Erich-Weinert-Weg 3
	Grundschule Tempelhofer Straße	Tempelhofer Straße 52
	Grundschule Waldstraße	Waldstraße 38
	Grundschule "Ziebigk"	Elballee 24
	Grundschule "Zoberberg"	Kastanienhof 14
<b>Sekundarschule</b>	Freie Sekundarschule Dessau-Roßlau	Wasserwerkstraße 19
	SekS am Schillerpark	Ringstraße 48
	SekS an der Biethe	Mitschurinstraße 21
	SekS an der Biethe (Haus 2)	Goethestraße 5
	SekS "Friedensschule"	Elballee 87
	SekS "Kreuzberge"	Werner-Seelenbinder-Ring 59
<b>Gemeinschaftsschule</b>	Ganztagsschule Zoberberg Dessau - Gemeinschaftsschule	Kastanienhof 14
<b>Gymnasium</b>	Gymnasium "Philanthropinum"	Friedrich-Naumann-Straße 2
	Gymnasium "Walter Gropius" - Europaschule	Peterholzstraße 58
	„Liborius-Gymnasium"	Rabestraße 19
<b>Förderschulen</b>	"Pestalozzischule" Förderschule für Lernbehinderte	Stenesche Straße 88
	"Regenbogenschule" Förderschule für Geistigbehinderte	Breite Straße 6/7
	"Schule an der Muldaue" Förderschule für Körperbehinderte	Kreuzbergstraße 200
<b>Freie Waldorfschule</b>	Freie Waldorfschule Dessau	Chörauer Straße 37

Quelle: Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau Startseite / Bildung & Freizeit / Bildung und Schulentwicklung / Schulen in Dessau-Roßlau

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die Schülerzahlen an allgemeinbildenden Schulen in Dessau-Roßlau.

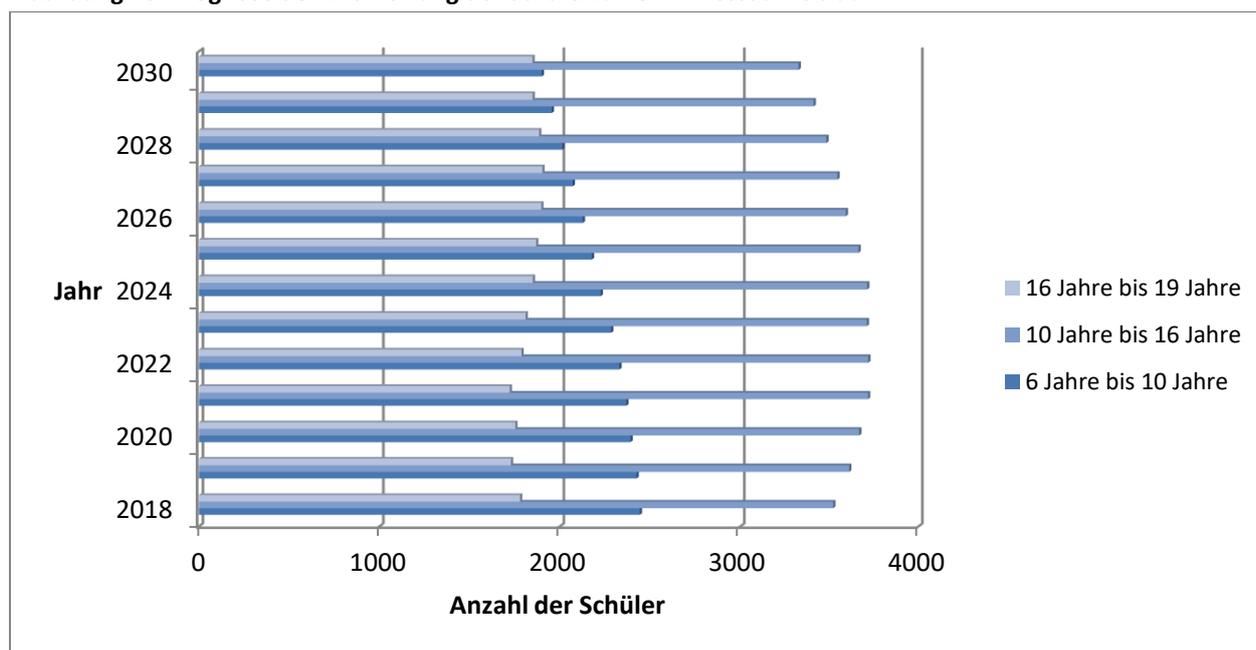
**Tabelle 18: Anzahl der Schüler nach Schulformen an allgemeinbildenden Schulen**

Schüler	davon								
	insgesamt	Grundschule	Sekundarschule	Gemeinschaftsschule	Gymnasium	Förderschulen	integrierte Gesamtschule	kooperative Gesamtschule	freie Waldorfschule
	<b>6.732</b>	2.472	1.356	423	2127	333	-	-	21

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 07/ 2020 Schuljahr 2019/20

Über die voraussichtliche Entwicklung der Schülerzahlen bis zum Jahr 2030 gibt die nachfolgende Abbildung eine Übersicht.

**Abbildung 16: Prognose der Entwicklung der Schülerzahlen in Dessau-Roßlau**



Quelle: 6. Bevölkerungsprognose des Landes Sachsen-Anhalt für die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau / Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Danach sind die prognostizierten Rückgänge im Bereich der schulpflichtigen Einwohner im Alter von 6 Jahren bis 10 Jahren mit 22 % am höchsten. Im Alter von 10 Jahren bis 16 Jahren liegt der Rückgang bei ca. 5 %. Leichte Zuwächse sind dagegen bei den schulpflichtigen Einwohnern im Alter von 16 Jahren bis 19 Jahren mit knapp 4 % zu verzeichnen.

Vergleicht man dagegen die städtischen Berechnungen der Bevölkerungsentwicklung<sup>98</sup> kommt man zu einer anderen Einschätzung. Denn danach ist der prognostizierte Rückgang im Bereich der schulpflichtigen Einwohner im Alter von 6 Jahren bis 10 Jahren mit knapp 6 % weit weniger stark. Im Alter von 10 Jahren bis 16 Jahren wird sogar ein Zuwachs von fast 14 % prognostiziert.<sup>99</sup>

Im Bereich der berufsbildenden Schulen in öffentlicher Trägerschaft ist aktuell die Schulentwicklungsplanung für berufsbildende Schulen in den Schuljahren 2016/2017 bis 2020/2021 maßgebend.<sup>100</sup> Die Schulentwicklungsplanung für die berufsbildenden Schulen hat die Aufgabe, die regionalen Schulstandorte und Bildungsgänge zu stabilisieren und ein Zusammenwirken benachbarter Schulträger für ein regional ausgewogenes, an den wirtschaftlichen Entwicklungen orientiertes, bestandsfähiges Angebot beruflicher Bildung zu entwickeln und zu fördern, auch in langfristiger Hinsicht.

Mit dem Anhaltischen Berufsschulzentrum „Hugo Junkers“ verfügt das Oberzentrum Dessau-Roßlau über eine der größten berufsbildenden Schulen Sachsens-Anhalts. Zu den traditionell geführten Bildungsgängen gehören:

- Berufe des Gesundheits- und Sozialbereiches,

<sup>98</sup> s. Kap. 8.4 Bevölkerungsentwicklung

<sup>99</sup> Die Abweichungen sind in den letzten drei Jahren ansteigend und hängen unmittelbar mit dem Zuzug ausländischer Familien zusammen.

<sup>100</sup> Schulentwicklungsplanung (SEPI) für berufsbildende Schulen der Stadt Dessau-Roßlau im Planungszeitraum 2016/2017 bis 2020/2021, beschlossen im Stadtrat am 09.12.2015 (BV/330/2015/V-40)

- der Ernährung und Hauswirtschaft,
- der Wirtschaft und Verwaltung,
- der Metall-, Elektro- und Fahrzeugtechnik.

Das Ziel ist es, die genehmigten Bildungsgänge auch in den kommenden Jahren weiterhin vorzuhalten.

In der Vollzeitausbildung hält der Berufsschulstandort zudem

- die Berufsfachschulausbildung im Gesundheits- und Sozialbereich,
- das Fachgymnasium als alleiniger Ausbildungsort in der Region Anhalt,
- die Fachoberschule und
- das Berufsvorbereitungsjahr

vor.

Mit der Weiterführung des bestehenden Ausbildungsprofils wird die Bestandsfähigkeit des Anhaltischen Berufsschulzentrums „Hugo Junkers“ für die nächsten Jahre gefestigt.

Über die voraussichtliche Entwicklung der Schülerzahlen bis zum Jahr 2026, gibt die nachfolgende Abbildung eine Übersicht.

**Tabelle 19: SEPI BbS: Mittel- und Langfristprognose BbS**

	Schuljahr	Schulform								Σ Schüler Vollzeit-BbS	Schülerzahl insgesamt
		Berufsschule*		BVJ	BGJ	BFS	FS	FOS	FGYM		
		Schülerzahl	VZS								
<b>Referenz</b>	2015/16	1699	680	52	0	343	124	211	246	976	1656
<b>Mittelfristige Prognose</b>	2016/17	1838	735	49	0	371	122	227	266	1035	1770
	2017/18	1734	694	51	0	350	121	217	251	990	1684
	2018/19	1803	721	48	0	364	140	224	261	1037	1758
	2019/20	1682	673	51	0	340	147	212	244	994	1667
	2020/21	1786	714	48	0	361	151	223	259	1042	1756
<b>Langfrist- prognose</b>	2021/22	1682	673	52	0	340	148	212	244	996	1669
	2022/23	1838	735	52	0	371	160	227	266	1076	1811
	2023/24	1855	742	51	0	375	151	231	269	1077	1819
	2024/25	1803	721	54	0	364	157	224	261	1060	1781
	2025/26	1890	756	55	0	382	147	236	274	1094	1850

Quelle: Schulentwicklungsplanung (SEPI) für berufsbildende Schulen der Stadt Dessau-Roßlau im Planungszeitraum 2016/2017 bis 2020/2021

Die folgende Tabelle gibt Auskunft über die aktuellen tatsächlichen Schülerzahlen an berufsbildenden Schulen in öffentlicher Trägerschaft für das Schuljahr 2019/2020. Diese weichen von den prognostizierten Werten aus der Schulentwicklungsplanung der Stadt Dessau-Roßlau ab.

**Tabelle 20: Schülerzahlen des Jahres 2019/2020 an berufsbildenden Schulen in öffentlicher Trägerschaft.**

Ort	Insgesamt	davon					
		Teilzeit-berufsschulen	BJV	BFS	FS	FOS	FGYM
<b>Dessau-Roßlau</b>	2.334	1.434	66	276	168	138	246

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 07/ 2020 Schuljahr 2019/20

Zu den örtlichen berufsbildenden Schulen in freier Trägerschaft des Schuljahres 2019/2020 gibt die nachfolgende Tabelle eine Übersicht.

**Tabelle 21: Berufsbildende Schulen in freier Trägerschaft des Schuljahres 2019/2020**

Ort	Insgesamt	davon					
		Teilzeit-berufsschulen	Berufsvorbereitungsjahr	Berufsfachschulen	Fachschulen	Fachoberschulen	Fachgymnasien
<b>Dessau-Roßlau</b>	8	-	-	4	4	-	-

Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale) 07/ 2020 Schuljahr 2019/20

Des Weiteren befinden sich im Stadtgebiet die Bildungseinrichtungen Volkshochschule, Musikschule und das Wohnheim für Auszubildende in der Zuständigkeit des städtischen Amtes für Bildung und Schulentwicklung. Die Musikschule und die Volkshochschule zielen mit ihren Angeboten auf eine breite Teilhabe.

Das Wohnheim für Auszubildende in der Randelstraße bietet für maximal 143 Schüler und Auszubildende ab dem 16. Lebensjahr eine Unterkunft.

## 9.2.4. Kultur, Freizeit und Sport

### 9.2.4.1. Kulturentwicklungsplanung

Historisch betrachtet hatte die Kultur in Dessau-Roßlau schon immer einen hohen Stellenwert. Dieser hat seinen Ursprung im 15. Jahrhundert, als Dessau durch die Bautätigkeiten der Fürsten zur Residenzstadt aufgewertet wurde. Der hohe kulturhistorische Stellenwert spiegelt sich heutzutage vor allem im reichhaltigen kulturellen Erbe Dessau-Roßlaus wider. Das wird dadurch, dass Dessau-Roßlau mit dem Bauhaus, dem Dessau-Wörlitzer-Gartenreich und dem Biosphärenreservat Mittelelbe heute neben Berlin und Weimar die einzige Stadt Deutschlands ist, die dreimal in der Welterbeliste der UNESCO vertreten ist, deutlich sichtbar.

Zudem ist Dessau-Roßlau als Oberzentrum mit mehreren Kultureinrichtungen von zentraler Bedeutung und regionaler Ausstrahlung ausgestattet (z.B. Anhaltisches Theater, Schloss Georgium und Mosigkau, die Anhaltische Gemäldegalerie) und ist somit ein wesentlicher Teil der abwechslungsreichen und einzigartigen Kulturlandschaft Anhalts.

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept INSEK hat das Themenfeld Kultur mit den jeweilig zugehörigen Einrichtungen auf vier unterschiedlichen Ebenen betrachtet. Im Folgenden ist zu beachten, dass die Einrichtungen lediglich exemplarisch genannt und nicht unter Gesichtspunkten

ihrer konzeptionell anzustrebenden Bedeutsamkeit und Ausstrahlung zugeordnet werden. Das ist Aufgabe der aktuell in Aufstellung befindlichen Kulturentwicklungsplanung.<sup>101</sup>

#### Die international ausstrahlende Kultur

Die Stiftung Bauhaus Dessau, die Kulturstiftung Dessau-Wörlitz sowie das Kurt-Weill-Fest sind mit ihren Einrichtungen und Angeboten die Adressen, die international ausstrahlen. Sie gehören zu den kulturellen Leuchttürmen der Stadt und sind die größten Imagerträger Dessau-Roßlaus. Zugleich sind sie schlichtweg die Adressen für den nationalen und internationalen Tourismus, wie etwa das Bauhaus, das in 2019 fertiggestellte Bauhaus-Museum, die Meisterhäuser oder die Schlösser und Parks des Gartenreiches Dessau-Wörlitz.

#### Die regional ausstrahlende Kultur

Hierzu gehören vor allem das Anhaltische Theater Dessau, das Technikmuseum Hugo Junkers Dessau sowie die Anhaltische Gemäldegalerie im Schloß Georgium. Diese Einrichtungen spielen eine wichtige Rolle in der Stadt. Sie bedienen jedoch auch die regionale und Landesebene mit Blick auf die historische und kulturelle Identifikation. Zudem existiert in Dessau-Roßlau eine Festkultur mit herausragenden, regional bedeutsamen Veranstaltungen wie dem Farbfest, dem Leopoldsfest und dem Schifferfest.

Auf Grund der guten verkehrstechnischen Erreichbarkeit Dessau-Roßlaus und der Lage zwischen Magdeburg, Halle, Leipzig und Berlin wird die Region aber auch die Stadt selbst zunehmend interessanter für (über)regionale Events. In Roßlau findet beispielsweise jährlich ein Ska-Festival auf der Burg statt. Der Flugplatz Dessau ist Veranstaltungsort für das Hugo-Junkers-Flugplatzfest und diverse Musikveranstaltungen.

#### Die gesamtstädtisch bedeutsame Kultur

Hierzu gehören die kulturellen Einrichtungen, die überwiegend durch die Einwohner Dessau-Roßlaus genutzt werden und für nicht alltägliche Bedarfe stehen. Dazu gehören vor allem die Marienkirche, das Museum für Stadtgeschichte Dessau, das Museum für Naturkunde und Vorgeschichte Dessau, die Stadtbibliothek als Teil der Anhaltischen Landesbücherei, aber auch der Tierpark Dessau, das Jugend-, Kultur- und Seniorenzentrum Krötenhof, die Burg Roßlau sowie die zentralen Sportanlagen und Veranstaltungsgebäude. Dem überwiegenden Teil der Einrichtungen ist gemein, dass sie in einem engen räumlichen Geflecht direkt in der Innenstadt Dessau bzw. in direkt angrenzenden Stadtteilen verortet sind. Teilweise bestehen direkte Nachbarschaften oder Sichtbeziehungen zwischen den einzelnen Adressen.

#### Kulturelle Angebote mit kleinräumigen Bezügen

Hierunter werden im Sinne einer „Soziokultur“ die Einrichtungen der lokalen Stadt- und Vereinskultur eingeordnet. Sie übernehmen auf der Ebene der Stadtbezirke wichtige Bildungs- und Sozialaufgaben und konzentrieren sich auf spezielle Zielgruppen. Sie tragen wesentlich zur sozialen und kulturellen Teilhabe – und damit zur Lebensqualität – vor Ort bei und repräsentieren die unterschiedlichen

---

<sup>101</sup> Ziel dieser Planung ist es, ein leitlinien- und grundsatzbasiertes attraktives und modernes Stadtkulturangebot für alle Generationen zu schaffen, das sowohl für die Bürger unserer Stadt als auch Gäste spürbar, bildend und unterhaltend ist. Kunst und Kultur sollen durch städtische und freie Akteure in Institutionen und im Freiraum stattfinden und die Lebensqualität in den Ortschaften und Stadtteilen erhöhen.

Identitäten der einzelnen städtischen Teilräume. Zu dieser Ebene gehören in erster Linie Vereine und Begegnungsstätten, beispielweise Ölmühle Roßlau e.V., Kiez e.V. Dessau, Heimatvereine, Sportvereine, Chöre. Insbesondere in den Ortschaften und peripheren Wohnstandorten bestimmen die Heimatvereine, die Freiwilligen Feuerwehren sowie die Kirchen das kulturelle und gesellschaftliche Leben.

#### Inhaltliche Ausrichtung und Anpassung der Kulturangebote

Der demographische Wandel stellt auch den Kulturbereich vor große Herausforderungen. Sinkende Bevölkerungszahlen in Stadt und Region gehen einher mit weniger Besuchern und Einnahmen. Die Verschiebungen in den Altersgruppen werden zudem auch Auswirkungen auf bestehende Zielgruppen haben. Die Situation wird durch stärker gewordene Konkurrenzsituationen im Umland bzw. mit Oberzentren wie Halle, Leipzig, Berlin noch verschärft. Die kulturellen Einrichtungen der Stadt sollen nach Möglichkeit aber bedarfsgerecht erhalten bleiben.

Im Dezember 2020 hat der Stadtrat von Dessau-Roßlau den Beschluss zum „Arbeitsprogramm Kultur 2020 – 2030“ gefasst<sup>102</sup>, womit ein lang andauernder und breit angelegter Diskurs mit vielen unterschiedlichen Akteuren der Dessauer-Roßlauer Stadtbevölkerung abgeschlossen wurde. Die politische Zustimmung ebnet und skizziert den Weg für die kulturelle Entwicklung Dessau-Roßlaus für das kommende Jahrzehnt. Darin eingeschlossen ist das Verständnis, dass städtische Kulturpolitik ein außerordentlich wichtiges Instrument der Stadtentwicklung darstellt und darüber hinaus auch die Fragen des sozialen Zusammenlebens in den Blick nimmt. Die im „Arbeitsprogramm Kultur 2020 – 2030“ formulierten Ziele sollen in den nächsten Jahren die Arbeitsrichtung der Verwaltung bestimmen. Kulturelle Entwicklungen unterliegen jedoch einer eigenen Dynamik, beeinflusst von einer Vielzahl nicht immer vorhersehbarer politischer, sozialer und kultureller Faktoren. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, das „Arbeitsprogramm Kultur 2020 – 2030“ sukzessive zu evaluieren bzw. fortzuschreiben.

Das kulturpolitische Ziel, das mit der Umsetzung des Arbeitsprogramms Kultur 2020 bis 2030 verfolgt wird, ist, ein attraktives und modernes Stadtkulturangebot für alle Generationen vorzuhalten, das bildend und unterhaltend ist und anregt oder befähigt, teilzuhaben, sich einzubringen, selbst künstlerisch aktiv zu sein, Kunst und Kultur sinnlich zu erfassen und zu reflektieren. Fünf Grundsätze sollen dabei helfen, über den Planungszeitraum von 10 Jahren die Orientierung zu behalten.

- Grundsatz 1: Die gleichberechtigten kulturellen Leitthemen sind Aufklärung und Moderne, die sich insbesondere in den UNESCO Welterbestätten Gartenreich Dessau-Wörlitz und Bauhaus Dessau abbilden.
- Grundsatz 2: Überregional ausstrahlende Angebote zur kulturtouristischen Belebung der Stadt werden qualitativ anspruchsvoll und so gestaltet, dass auch eine interessierte Stadtbevölkerung einen hohen Kultur- oder Freizeitnutzen daraus erzielen kann.
- Grundsatz 3: Hochkultur und Populärkultur wirken in unserem Verständnis nicht gegeneinander, sondern ergänzen einander.
- Grundsatz 4: Staatlich, zivilgesellschaftliche und privatwirtschaftlich handelnde Interessengruppen und Akteure müssen bewusst und gemeinsam Verantwortung für die Gestaltung eines zeitgemäßen und anspruchsvollen Kulturangebots übernehmen.

---

<sup>102</sup> Arbeitsprogramm Kultur 2020 -2030 für die Stadt Dessau-Roßlau, beschlossen im Stadtrat am 16.12.2020 ([BV/404/2020/IV-41](#))

- Grundsatz 5: Die besucherstarken Einrichtungen bleiben stark, d.h. das Anhaltische Theater mit der Philharmonie, die Bibliothek und der Tierpark.

Mit dem Arbeitsprogramm Kultur werden nicht allein strategische Überlegungen zur Entwicklung der kulturellen Angebote in unserer Stadt formuliert, sondern auch ganz konkrete Arbeitsschritte zur Umsetzung und Zielerreichung formuliert: 10 + 5 Punkte -Programm. Dieses besteht aus 10 infrastrukturellen und 5 programmatischen Meilensteinen.

#### Infrastrukturelle Meilensteine

- Am Lustgarten und Johannbau entsteht ein moderner Museums-campus
- Die Hauptbibliothek wird räumlich erweitert und innenarchitektonisch als Bibliotheks- und Begegnungszentrum attraktiv neu gestaltet
- Das Palais Dietrich (Wissenschaftliche Bibliothek) wird generalsaniert. Das Gebäude wird künftig für repräsentative Empfänge der Stadt geeignet sein und dafür genutzt
- An der Museumskreuzung soll das historische Gebäude künftig für Bildung und Kultur genutzt werden
- Der Archivverbund mit dem Land soll als Archivzentrum für die Geschichte Anhalts und Dessau-Roßlaus sowie zur Quartiersstärkung Leipziger Tor erhalten bleiben
- Der Tierpark wird entsprechend seiner neuen Konzeption weiterentwickelt
- Die Anhaltische Gemäldegalerie wird nach ihrer Sanierung als Kunstmuseum wiedereröffnet. Das Blumengartenhaus wird saniert und das Umfeld gestaltet
- Das Anhaltische Theater besteht als Mehrspartenhaus mit starker Philharmonie
- Die Burg in Roßlau wird bedarfsgerecht weitersaniert
- Ein moderner Skaterpark entsteht neben der Andes Skatehalle

#### Programmatische Meilensteine

- Ein Programmkinangebot wird zur Aktivierung der Innenstadt vorgehalten (z.B. in der Kavallerstraße)
- Stärkung der Marke Kurt-Weill-Fest und Gestaltung eines Sommerprogramms (Aktivierung des Stadions für musikalische und sportliche Großveranstaltungen)
- Es gibt ein Stadtfest.
- Erarbeitung eines regional ausstrahlenden Konzepts zur Aktivierung der Innenstadt.
- Treffpunkt und günstige Party Location mit Musik und Tanz für Studenten, Azubis und junge Erwachsene zur Förderung von Jugendkultur und studentischem Leben.

Das Arbeitsprogramm Kultur 2020 –2030 identifiziert auch den Tierpark als wichtigen und beliebten Naherholungs-, Freizeit-, Kultur- und Bildungsort mit erheblichen Handlungsbedarfen. Im nun vorliegenden „Tierparkkonzept 2030“<sup>103</sup> werden die folgenden Handlungsschwerpunkte im investiven Bereich beschrieben:

- Besucherinfrastrukturen und Servicebereiche (Eingang, Gastronomie, Vermittlungsräume, Terrarium, Toiletten, Fahrradabstellmöglichkeiten, Wege, Parkplätze, ...)

---

<sup>103</sup> Beschlussvorlage BV/063/2021/IV-41

- Betriebsstätten/Wirtschaftsinfrastruktur (Sozialräume, Verwaltung, Wirtschaftshof, Futterküche, Quarantäne, ...)
- Entwicklung des Tier- und Pflanzenbestandes einschließlich der Gehege

Im Erarbeitungsprozess der Konzeption entstanden die Idee und die Fragestellung, ob das angrenzende ehemalige Bahnbetriebswerk Potential für die Beseitigung der bestehenden Defizite hat und Entwicklungsmöglichkeiten für den Tierpark bietet. Mit einem Erwerb besteht zugleich die Chance, eine bestehende Industriebrache und städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Entsprechend wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das ehemalige Bahnbetriebswerk die erhebliche Wirkungsfähigkeit besitzt, dem Tierpark und dem angrenzenden Quartier einen positiven Entwicklungsschub zu geben. Maßgebliche Entwicklungsvorschläge im Tierparkkonzept verfolgen daher das Ziel, den Tierpark um die Flächen des ehemaligen Bahnbetriebswerkes zu erweitern und in Teilen die denkmalgeschützten Bestandsbauten für Besucherinfrastrukturen und Betriebsstätten zu entwickeln und umzunutzen. Mit diesem räumlich-konzeptionellen Vorschlag ergeben sich zudem Freiheitsgrade für die Entwicklung des Tier- und Pflanzenbestandes. Mit dem möglichen Abriss von Gebäuden im nördlichen Tierpark wird der historische Mausoleumpark wieder ein Stück mehr erlebbar. Zudem würden wertvolle historische Gebäude eine touristische Umnutzung erfahren können.

#### 9.2.4.2. Spielplatzkonzeption

Auf dem weitgefächerten Gebiet der Freizeitgestaltung ist für die Flächennutzungsplanung die bedarfsgerechte Ausstattung mit Grünflächen ein wesentlicher Handlungsschwerpunkt. Neben dem Angebot an weiträumigen Grünflächen des Gartenreiches Dessau-Wörlitz sowie des Dessauer Stadtparks gehört hierzu auch die Ausstattung mit Spielplätzen.

Das INSEK hat bereits formuliert, dass Spielplätze als wichtiger Imagefaktor und Beitrag zur Lebensqualität bedarfsgerecht zu erhalten sind. In der am 05.09.2018 vom Stadtrat beschlossenen Spielplatzkonzeption<sup>104</sup> wurde deshalb untersucht, wie die Stadt Dessau-Roßlau diesem Anspruch gerecht werden kann. Räumliche und bedarfsbezogene Handlungsempfehlungen wurden entwickelt und die dafür notwendigen Kosten in einen zeitlichen Rahmen gesetzt, um die bedarfsgerechte Versorgung der Kinder und Jugendlichen mit Spielflächen im öffentlichen Raum unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der Stadtentwicklung sicherzustellen.

Die so entstandene Planung dient dem Verwaltungshandeln, insbesondere der Prioritätensetzung für die Erneuerung, Erweiterung und den Neubau von Spielplätzen sowie die Sicherstellung ihrer Unterhaltung und die damit verbundene Finanzplanung.

Alle 73 öffentlichen Spielplätze im Stadtgebiet, die vom Eigenbetrieb Stadtpflege verwaltet und gepflegt werden, sind darin betrachtet worden, darunter 59 Spielplätze für Kinder in der Altersgruppe (0 bis) 6 bis 12 Jahre, 7 Bolzplätze und 7 Spielpunkte oder Punkte für Spielen am Wege.

---

<sup>104</sup> Stadtratsbeschluss BV/236/2018/III-61

**Tabelle 22: Spielplätze im Stadtgebiet**

Nummer	Spielplatzname	Straße
1	Rietzmeck	Am Dorfplatz
2	Brambach	An der Elbe
3	Neeken	Rodlebener Straße
4	Rodleben Siedlung	An den Steinbergen
5	Rodleben Heidestraße	Heidestraße
6	Streetz Deßmatenweg	Deßmatenweg
7	Streetz Dorfstraße	Alte Dorfstraße
8	Bietheweg	Bietheweg
9	Bietheschule	Mitschurinstraße
10	Ibbenbürener Straße	Ibbenbürener Straße
11	An der Rietzke	An der Rietzke
12	Anhaltiner Platz	Anhaltiner Platz
13	Schillerplatz	Schillerplatz
14	Porsestraße	Porsestraße Ecke Poetschstraße
15	Bolzplatz Porsestraße	Porsestraße
16	Skateranlage Waldstraße	Waldstraße Ecke Mühlenstraße
17	Elbstraße	Elbstraße
18	Rohrwiesenstraße	Rohrwiesenstraße
19	Höhenfeldweg	Höhenfeldweg Ecke Fliederweg
20	Bolzplatz Waldesruh	Rotdornweg
21	Rotdornweg	Rotdornweg
22	Gustav-Bergt-Straße	Gustav-Bergt-Straße
23	Mozartstraße	Mozartstraße
24	Europadorf Bolz- und Spielplatz Meinsdorf	Am Bachgrund
25	Mühlstedt	Dorfstraße
26	Knobelsdorffallee	Knobelsdorffallee
27	Mosigkauer Straße Kleinkühnau	Mosigkauer Straße
28	Großkühnau	Friedrichsplatz
29	Waldsiedlung vorderer Teil	zwischen Am Birkenhain und Hahnepfalz
30	Waldsiedlung hinterer Teil	Wildführe
31	Zoberberg Freizeitplatz	Ellerbreite
32	Zoberberg Kastanienhof	Kastanienhof
33	Zoberberg Schochplan	Schochplan
34	Neuenhofenweg	Albert-Schweitzer-Straße
35	Birnbaumbreite	Birnbaumbreite
36	Kleine Schaftrift	Kleine Schaftrift
37	Mannheimer Straße	Mannheimer Straße Ecke Lindenstraße
38	Lindenplatz	Lindenplatz
39	Ebertallee Bolzplatz	Ebertallee
40	Hohe Lache	Zwischen An der Hohen lache und Ziebigker Straße
41	Bauhausplatz	Bauhausplatz
42	Kirschberg	Am Burgwall Ecke Lechstraße

Nummer	Spielplatzname	Straße
43	Große Loos	Donaustraße
44	Elballee Freizeitplatz	Elballee
45	Elballee Bolzplatz	Elballee
46	Elballee Müritzweg	Müritzweg
47	Kornhaus	Kornhausstraße
48	Siegfriedsgang	Akazienwäldchen
49	Pollingpark	Am Pollingpark
50	Chaponstraße	Chaponstraße
51	Stadtspark	Willy-Lohmann-Straße
52	Werderanlage	Werderstraße
53	Am Rondel	Am Rondel
54	Schillerpark	Ringstraße
55	Am Lustgarten	Am Gestänge
56	Friederikenplatz	Friederikenplatz
57	Reinickestraße	Reinickestraße Ecke Angerstraße
58	Alexandrastraße	Alexandrastraße Ecke Mendelssohnstraße
59	Angerstraße	Angerstraße
60	Bolzplatz Eduardstraße	Eduardstraße
61	Waldspielplatz Haideburg	Alte Leipziger Straße
62	Schwimmballe Süd	Klagenfurter Straße
63	Lorkgrünzug	Südstraße
64	Eichenweg	Eichenweg
65	Am Hang	Am Hang
66	Waldersee Schule	Rotdornweg
67	Waldersee Feuerherdtstraße	Wilhelm-Feuerherdt-Straße
68	Breitscheidstraße	Breitscheidstraße
69	Kleutsch Sportplatz	Dorfstraße
70	Kleutsch Bürgerhaus	Zum Hofsee
71	Sollnitz	Oranienbaumer Weg
72	Zerbster Straße	Zerbster Straße
73	Friedensplatz	Friedensplatz Ecke Antoinettenstraße

Quelle: Spielplatzkonzeption der Stadt Dessau-Roßlau, Stand Juni 2018.

Gemäß Aussagen der Spielplatzkonzeption ist die räumliche Verteilung der Spielplätze im Stadtgebiet gut. Versorgungslücken und Überversorgungen sind aufgedeckt und in die Handlungsempfehlungen zur Lückenschließung/Rückbau von Spielplätzen aufgenommen worden.

Die konzeptionellen Ergebnisse zum Neubau oder zur Erweiterung von Spielplätzen zur Verbesserung der Spielflächenversorgung sowie zur Abdeckung der Bedarfsmeldung der Jugendhilfe fließen ein in die Darstellung der zweckentsprechenden Grünflächen im Flächennutzungsplan.

#### 9.2.4.3. Sportstättenkonzeption

Dessau-Roßlau verfügt im Hinblick auf die Belange des Sports über eine große Anzahl von Sportstätten. Die bekannteste Sportstätte der Stadt ist die Anhalt Arena. Das Paul-Greifzu-Stadion gilt in sportlicher

Hinsicht als das Wahrzeichen der Stadt und ist jährlich Austragungsort des bundesweit bekannten Anhalt-Leichtathletikmeetings.

Daneben verfügt Dessau-Roßlau über zahlreiche Sporthallen und Sportplätze, die sowohl für den Schul- als auch den Vereinssport genutzt werden und gut ausgelastet sind. Sie sind relativ gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt. Sporthallen und -plätze dienen auch zur Deckung der Sportstättengrundversorgung. Hier kommt ein sehr hoher funktional-ideeller Faktor hinzu, der gerade den einzelnen Ortsteilen „ihren“ Sportplatz sichert. Die dezentrale und oftmals sehr weitläufige Stadtstruktur rechtfertigt somit alle Sportplätze, wobei betrieblich in Einzelfällen Verbesserungen erzielbar sind. Optimierungsmöglichkeiten werden sowohl im Organisatorischen als auch vor allem in der Nutzungssteigerung gesehen. Viele Sporthallen sind älter als 30 Jahre und werden als sanierungsbedürftig eingestuft.

Die Sportstättenkonzeption<sup>105</sup> aus 2010 listet neben zwei Sportzentren (Kreuzberge und Schillerstraße) 30 Sondersportstätten auf. Das Spektrum ist dabei äußerst vielfältig und reicht von BMX- und Skateboardflächen, Anlagen für den Flugsport und Pferdesport, Tennis und Fußball, Motorsport, dem Vereinsgelände eines Spielmannszuges bis hin zu vier Schießständen und 10 Bootshäusern oder weiteren Wassersporteinrichtungen.

Die Stadt Dessau-Roßlau hält weiterhin neben zwei ganzjährig geöffneten Schwimmbädern (das Gesundheitsbad mit Sauna und das in 2018 fertiggestellte Sportbad) sieben Frei- und Naturbäder mit unterschiedlichen Ausstattungsstandards in Roßlau und den Ortschaften vor. Diese öffnen in der Freibadsaison Mai bis September und werden teilweise von Vereinen, teilweise von privaten Pächtern betrieben.

Der in Dessau-Roßlau hohe Anteil an Sondersportanlagen hat einen wichtigen Imagefaktor und trägt wesentlich zum Selbstverständnis der Bürgerinnen und Bürger bei. Laut der Sportstättenkonzeption Dessau-Roßlau wird mittelfristig nicht von tiefgreifenden Einschnitten ausgegangen.

**Tabelle 23: Sporthallen**

Nummer	Sporthallenname	Straße
1	Anhalt Arena Dessau Großsporthalle 40 x 20 m - Spielfeld, 3.000 Zuschauer (fest installierte Bestuhlung), Kraftraum	Robert-Bosch-Str. 54
2	Elbe-Rosel-Halle (Mehrzweckhalle),1 Zweifelhalle, 180 festinstallierte Sitzplätze, 1 Bühne, Cafeteria	Mörike Str. 2
3	Sporthalle Heidestraße, Fitnessstudio, Gymnastikhalle, Turnhalle, Mehrzweckräume, Boxanlage, Trampolinturnanlage	Heidestr. 137

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (Kultur & Sport / Sportanlagen)

<sup>105</sup> Beschluss des Stadtrat (DR/BV/005/2010/V-41) vom 24.03.2010

**Tabelle 24: Sportplätze einschl. Reithallen und Stadion**

Nummer	Sportplatzname	Straße
1	Kienfichten (Rasenplätze, Leichtathletikmöglichkeiten)	Peusstr. 43
2	Modellflugplatz Rodleben, Sportanlage des Modellflugklubs Hugo Junkers Dessau-Rodleben	Apferlallee
3	Reitplatz Mosigkau, Sportanlage des Reit- und Fahrvereins Mosigkau e.V.	Am Reitplatz
4	Sportplatz, An der Biethe Rudolph-Harbicht-Stadion / Nutzer: SV Chemie Rodleben	Clara-Zetkin-Str. 40
5	Sportplatz Brachmeierei, Sportanlage der Sportgemeinschaft Grün-Weiß Dessau e.V.	Schlagbreite 49
6	Sportplatz Friederikenplatz (Rasenplätze, Freiluftkegelbahn, Volleyballplätze, Leichtathletikmöglichkeiten)	Friederikenplatz 57
7	Sportplatz Kochstedt, Sportanlage des TUS Kochstedt e.V.	Lichtenauer Str. 60
8	Sportplatz Mildensee, Sportanlage des SV Mildensee 1915 e.V.	Am Anger 4
9	Sportplatz/Rossel-Stadion, Sportanlage des SV Mühlstedt 95	Mühlstedt
10	Sportplatz Schillerstr., Sportanlage des VfL 96 Dessau e.V.	Schillerstr. 39
11	Sportplatz Haideburg, Sportanlage des Eisenbahner-SV Lokomotive Dessau e.V.	Dietrichshain
12	Sportplatz Kühnau, Sportanlage der Sportgemeinschaft Kühnau e.V.	Kühnauer Str. 170
13	Sportplatz Mosigkau, Sportanlage des TSV Mosigkau 1894 e.V.	John-Schehr-Str.
14	Sportplatz Schillerpark, Sportanlage des SV Dessau 05 e.V.	Scheplake
15	Sportplatz Streetzer Weg, Sportanlage der SV Germania Roßlau	Streetzer Weg 7
17	Sportzentrum Schaftrift (1 Rasenplatz, Volleyballplätze, Leichtathletikmöglichkeiten)	Große Schaftrift
18	Sportzentrum Stahlbau (Sportanlage des SV Stahlbau Dessau 1950)	Querweg 25
19	Sportzentrum Kreuzberge (Sportanlage der Sportgemeinschaft Blau-Weiß e.V.)	Kreuzbergstr. 179
20	Reithalle und Reitplätze Rodleben / Reit- und Therapiezentrum Rodleben	Hauptstraße
21	Sportplatz Waldersee (Sportanlage der Sportgemeinschaft Empor Waldersee e.V.)	Am Luisium

Nummer	Sportplatzname	Straße
22	Reithalle und Reitplatz Neeken (Sportanlage des RSV Dessau-Neeken)	Rodlebener Str. 6 a
23	Paul-Greifzu-Stadion	Helmut-Kohl-Straße 69
24	Flugplatz Dessau (Fallschirm- und Segelflugsport)	Alte Landebahn

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (Kultur & Sport / Sportanlagen)

**Tabelle 25: Tennisplätze**

Nummer	Tennisplatzname	Straße
1	Eduardstr. / Lessingstr. (Sportanlage des Tennis-Club Rot-Weiß e.V.)	Eduardstraße
2	Tennisanlage Streetzer Weg (Sportanlage des TC Blau-Weiß Roßlau)	Streetzer Weg
3	Kreuzbergstraße (Sportanlage der SG Blau-Weiß e.V.)	Kreuzbergstraße

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (Kultur & Sport / Sportanlagen)

**Tabelle 26: Kegelbahnen**

Nummer	Kegelbahnname	Straße
1	Kegelbahn	Burgwallstr. 50
2	Kegelbahn Blau-Weiß Dessau	Kreuzbergstraße 179
3	Kegelbahn Oechelhaeuserstraße	Oechelhaeuserstr. 62
4	Kegelbahn Sportzentrum Schaftrift	Große Schaftrift
5	Kegelbahn Mosigkau	Orangeriestr. 30
6	Kegelbahn Askanische Straße	Askanische Str. 142

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (Kultur & Sport / Sportanlagen)

**Tabelle 27: Bootshäuser**

Nummer	Bootshaus	Straße
1	Bootshaus Sportanlage des TV Jahn Roßlau und der Roßlauer Rudergesellschaft	Sachsenbergstraße
2	Bootshaus Ludwigshafener Straße (Sportanlage der SG Blau-Weiß Dessau e.V.)	Ludwigshafener Straße
3	Sportanlage der Wassersportfreunde Rodleben	Kleine Mückenberge
4	Bootshäuser Leopoldshafen Sportanlage des Yachtclubs Dessau e.V. Junkers Paddelgemeinschaft Dessau e.V. Seesportverein Dessau e.V. Motorbootclub "Elbe" Dessau e.V.	Leopoldshafen

Nummer	Bootshaus	Straße
5	Bootshaus Tiergarten Sportanlage der Rudervereinigung Dessau e.V.	Tiergarten

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (Kultur & Sport / Sportanlagen)

**Tabelle 28: Schießstände**

Nummer	Schießplatzname	Straße
1	Schießstand (Sportanlage der Schützengilde Dessau e.V.)	Vorderer Tiergarten
2	Schießsportanlage (private Anlage) Nutzer: Schießclub Roßlau	Lukoer Straße

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (Kultur & Sport / Sportanlagen)

**Tabelle 29: Natur- und Freibäder**

Nummer	Badname	Straße
1	Erlebnisbad Roßlau	Am Finkenherd 1
2	Naturbad Mosigkau	Prödelweg 1 a
3	Freizeitbad Rodleben	Heidestraße 1
4	Freibad Meinsdorf	Bergstraße 45
5	Strandbad Adria	Waldbad Adria 1
6	Waldbad	Am Schenkenbusch 1 a
7	Naturbad Großkühnau - Vereinsgelände mit Badestelle	Freibad Großkühnau 1
8	Naturbad Stillinge (Vereinsbad)	

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (Kultur & Sport / Natur- und Freibäder)

## 9.2.5. Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr

### 9.2.5.1. Wohnbauflächenentwicklung

Eine zentrale Ermittlungsgrundlage stellt die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose (6. RBP) des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt dar. Sie schätzt für Dessau-Roßlau bis zum Jahre 2030 einen Einwohnerrückgang um ca. 14,7 % ein. Ausgehend vom Basisjahr 2014 mit 83.061 Einwohnern wird für das Jahr 2030 eine Einwohnerzahl in Höhe von 70.825 Einwohnern prognostiziert. Die von der Stadt Dessau-Roßlau im Jahre 2018 erstellte Bevölkerungsprognose schätzt dagegen eine Einwohnerzahl in Höhe von bis zu 73.112 Einwohnern für das Jahr 2030 voraus.

Schätzungen des statistischen Landesamtes für das Jahr 2035 liegen noch nicht vor. Eigene Annahmen gehen von einem geschätzten Einwohnerwert in Höhe von 68.877 Personen aus.

Zur Ermittlung einer bedarfsgerechten Mengenkulisse an Wohnbauflächen im neuen Flächennutzungsplan reichen diese Annahmen nicht aus.

Dafür spricht erstens, dass sich die Stadt Dessau-Roßlau der Zielstellung Z 2 des Landesentwicklungsplans (LEP ST 2010) besonders verbunden fühlt. Danach sollen alle Anstrengungen

für einen ausgewogenen Wanderungssaldo und ein stabilisierendes Geburtenniveau unternommen werden.

Zweitens bestätigen die Baufertigstellungsquoten und die Grundstücksmarktberichte einen fortwährenden Nachfragebedarf nach Eigenheimbauplätzen. Neben dem Erwerb, der Sanierung und Modernisierung von Bestandsobjekten dominiert der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern die Bautätigkeit in Dessau-Roßlau. Im Schnitt sind seit 2013 pro Jahr 40 neue Gebäude mit ein und zwei Wohnungen gebaut worden. Dagegen sind seit 2013 lediglich 19 Mehrfamilienhäuser mit drei und mehr Wohnungen errichtet worden. Das entspricht einem Durchschnittswert von drei Gebäuden pro Jahr. Für den Flächennutzungsplan stellt deshalb die Prognose des Umfangs an Wohnbauflächen für den Eigenheimbau eine Schwerpunktaufgabe dar.

Drittens stellen nachfrageorientierte Einschätzungen für Kommunen mit einer abnehmenden Einwohnerzahl ein geeignetes Mittel dar, um der Individualisierung der Haushalte, sich wandelnder Wohnwünsche und veränderter Wohn- und Arbeitsweisen gerecht zu werden.

Viertens verfolgt die Stadt das Ziel der Ausweisung und Entwicklung neuer Gewerbebauflächen. Nach der Machbarkeitsanalyse und Projektentwicklungsstudie zur Neuausweisung von Gewerbeflächen vom 20. Mai 2020 gehören dazu auch Annahmen eines arbeitsplatzbedingten Zuzuges neuer Einwohner.

Der demographische Wandel muss daher nicht zwingend zu einem Rückgang der Wohnraumnachfrage bzw. zu einer Reduzierung der Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan führen.

Für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde deshalb auf der Grundlage des INSEK ein Wohnbauflächenentwicklungskonzept<sup>108</sup> erarbeitet. Aufbauend auf der Analyse des Baugeschehens in den letzten Jahren wurde ergänzend der Wohnbauflächenbedarf für den dominierenden Eigenheimbereich ermittelt und um die Auswirkungen der Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen ergänzt. Zusammen stellen sie die Grundlagen für den ersten gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) seit der Fusion von Dessau und Roßlau im Jahr 2007 dar.

### 9.2.5.2. Verkehrsentwicklungsplan

Dessau-Roßlau ist sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Im Osten wird die Stadt durch die Bundesautobahn A9 (München-Leipzig-Berlin) tangiert. Die Hauptanbindung erfolgt über die Anschlussstellen Dessau-Ost und Dessau-Süd sowie nördlich der Elbe über die Anschlussstelle Coswig.

Die wesentlichen Elemente des Hauptverkehrsstraßennetzes der Stadt Dessau-Roßlau sind die B 184, die B 185 und die B 187. Sie bilden einen großräumigen Ring um die Innerstädtischen Bereiche Dessaus. Hierzu gehören die Ludwigshafener Straße (im Osten direkt an der Mulde), die Mannheimer Straße (im Stadtteil West) sowie der Abschnitt zwischen Kühnauer Straße und Roßlauer Allee im Nordwesten. Dieser Ring wird durch die von Nord nach Süd verlaufende Achse Kavallerstraße/Franzstraße/Heidestraße und durch die von Ost nach West verlaufende Askanische Straße durchkreuzt.

---

<sup>108</sup> empricia ag, Dezember 2016.

Neben diesen Bundesfernstraßen existiert ein feinmaschiges Netz an Landes- und Kreisstraßen. Die Landstraßen und ausgewählte Kreisstraßen (bzw. Teilabschnitte) bilden das klassifizierte Straßennetz. Hier erfolgt - im Sinne von Sammelstraßen – die verkehrliche Verbindung der Stadtbezirke und Ortschaften Dessau-Roßlaus.

Die 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes VEP der Stadt Dessau aus dem Jahr 2005 weist vier zentrale Neubaumaßnahmen im Straßenhauptnetz aus. Davon sind die Stadteinfahrt Nord und Bahnhofstraße (Heinrich-Deist-Straße) abgeschlossen. Das Planfeststellungsverfahren für die 2. Muldebrücke ist inzwischen eingestellt worden. Der Ringschluss Nord ist derzeit im kommunalpolitischen Diskurs. Diese Umgehungsstraße würde östlich der Innenstadt durch den geschützten Mulderaum verlaufen.

Die zuständigen Fachausschüsse des Stadtrates haben in 2015 die Einleitung der 4. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes beschlossen. Ausschlaggebend dafür war die Überschreitung der Prognosehorizonte der 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans. Darüber hinaus existiert das zur Beurteilung der Straßeninfrastruktur notwendige Verkehrsmodell des Kfz-Verkehrs nur für den Stadtteil Dessau und nicht für die Gesamtstadt. Aktuelle Konzeptionen zur Stadtentwicklung (Leitbild Dessau-Roßlau, Integriertes Stadtentwicklungskonzept, Masterplan Innenstadt, Lärmaktionsplan, Zentrenkonzept usw.) konnten im VEP des Jahres 2005 nicht berücksichtigt werden.

Die geplanten Erweiterungen des Gemeindestraßen- und des Bundesstraßennetzes (z.B. Ringschluss Nord, Ortsdurchfahrt: B184 Mannheimer Straße/BW 27, Ortsumgehungen: B184 Roßlau/Tornau, B185 Mosigkau) bedürfen zudem einer verkehrsplanerischen Bewertung ihrer Verkehrswirkungen auf der Grundlage aktueller Struktur- und Verkehrsdaten.

Die in den Konzeptionen zur Stadtentwicklung sowie im Lärmaktionsplan vorgeschlagenen verkehrsorganisatorischen und baulichen Maßnahmen erfordern eine verkehrsplanerische Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen dieser Maßnahmen.

Die 4. Fortschreibung des VEP befindet sich noch im Aufstellungsprozess.

### 9.2.5.3. Nahverkehrsplan

Im Stadtgebiet wird der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) durch die Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV Stadtwerke Dessau) und private Unternehmen organisiert.

Innerhalb des Stadtteils Dessau ist die Straßenbahn zudem ein wichtiger Verkehrsträger. Das innerstädtische Straßenbahnnetz wird derzeit umfassend modernisiert und ausgebaut. Das Transportmittel Straßenbahn hat einen Stadtverkehrscharakter und das Ziel, möglichst viele Fahrgäste über größere Entfernungen zu befördern.

Ein wesentliches Qualitätskriterium für den ÖPNV ist die gute Erschließung der besiedelten Teile des Stadtgebietes. Unter der Verwendung üblicher Einzugsbereiche von ÖPNV-Haltestellen ergibt sich eine fast flächendeckende Erschließung des Stadtgebietes. Das Netz des Stadt- und Stadt-Umland-Verkehrs orientiert sich strahlenförmig auf die Innerstädtischen Bereiche als wichtigstes Zielgebiet.

Um diesem Anspruch auch in den kommenden Jahren gerecht werden zu können, hat der Stadtrat am 13. April 2016 den Nahverkehrsplan (NVP) der Stadt Dessau-Roßlau beschlossen.<sup>109</sup> Der NVP trifft als Rahmenplan grundsätzliche Aussagen der ÖPNV-Entwicklung bis 2026 und dient als Grundlage für die Vergabe von ÖPNV-Leistungen im Stadtlinienverkehr Dessau-Roßlau.

Die Stadt Dessau-Roßlau als Aufgabenträger für den Straßenpersonennahverkehr lässt sich bei Gestaltung der ÖPNV – Leistungen von folgenden Grundsätzen leiten:

- Daseinsvorsorge: Jedem Bürger soll unabhängig von der Pkw- Verfügbarkeit ein Mindestangebot an Mobilitätsmöglichkeiten mit dem ÖPNV zur Verfügung stehen.
- Schülerbeförderung: Schüler und Auszubildende sollen ihre Ausbildungsstätte günstig und sicher erreichen können.
- Freie Verkehrsmittelwahl: Für immer mehr Fahrtenanlässe soll eine brauchbare Alternative zum privaten Pkw verfügbar sein. Die Angebote des Straßenpersonennahverkehrs sind deshalb untereinander sowie mit dem Eisenbahnverkehr und dem Individualverkehr als Zubringerbestmöglich zu verknüpfen und entsprechende Verkehrskooperationen zu realisieren. Über das Angebot ist umfassend zu informieren und seine Qualität schrittweise zu verbessern.
- Erfolgsorientierung: Eine wirtschaftliche Gestaltung des ÖPNV ist anzustreben. Bisherige Nutzer des ÖPNV sollen gehalten und neue Angebote auf Erfolg versprechende Kundenpotenziale ausgerichtet werden.
- Umweltschutz und Ressourcenschonung: Eine effektive Verkehrsdurchführung und die Vermeidung von Pkw-Fahrten sparen Ressourcen und vermindern die Belastung durch Lärm, Unfälle, Abgase und hohen Flächenbedarf insbesondere in den verdichteten Räumen.

Die Umsetzung dieser Grundsätze wird, durch die in diesem Nahverkehrsplan maßnahmenkonkret benannten Ziele gewährleistet. Das ÖPNV-Gestaltungskonzept setzt die Bedien- und Qualitätsstandards fest. Konkrete Maßnahmen sollen dazu beitragen, die Daseinsvorsorge sicherzustellen und durch ein attraktives Verkehrssystem zusätzliche Fahrgäste zu gewinnen.

#### 9.2.5.4. Radverkehrskonzept

Die Stadt Dessau-Roßlau hat zudem eine lange Tradition als Fahrradstadt. Seit den 1930er Jahren wurden Radwege gebaut. Daher sind viele Straßen im Stadtgebiet mit Radverkehrsanlagen, wenn auch sehr unterschiedlichen Alters und sehr unterschiedlicher Qualität, ausgestattet.

Das Grundgerüst des Radwegenetzes bilden die Fernradwege. Trotz einer Reihe von vor allem im Rahmen des ländlichen Wegebaus neu errichteten Trassen sind noch Lücken vorhanden und es besteht Bedarf an weiteren Qualifizierungen.

Wichtiger Bestandteil des touristischen Radwegenetzes ist der Rundweg Dessau-Roßlau, der nicht zuletzt auch den Zusammenhalt und die Identifikation mit der Doppelstadt fördern und die äußeren Ortsteile einbinden soll. Im Süden ist der Weg teilweise streckengleich mit der Gartenreichtour Fürst Franz, im Norden häufig auf landwirtschaftlichen Wegen gelegen.

---

<sup>109</sup> Beschlussnummer StR/019./2016

In das überregionale Radwegenetz ist die Stadt sehr gut eingebunden. Als einzigartig kann man die Lage der Stadt Dessau-Roßlau an gleich mehreren touristisch relevanten Routen bezeichnen. So kreuzen hier die Fernradwege:

- Elberadweg (Klasse 1, zugleich D-Netz-Route 10)
- Europaradweg R1 (Klasse 1, zugleich D-Netz-Route 3)
- Mulderadweg (Klasse 2)
- Gartenreichtour Fürst-Franz (Klasse 2)
- Bauhaustour (Klasse 3)
- Rundtour Dessau-Roßlau (Klasse 3)
- Flämingradweg (Klasse 3)
- Anhalt-Wittenberg-Tour (Klasse 3)
- Schlösser- und Burgentour Elbe – Vorfläming (Klasse 3)

Um das Radwegenetz bedarfsgerecht zu qualifizieren, hat die Stadt 27. Januar 2016 ein Radverkehrskonzept beschlossen. Mit dem RVK erhält unsere Stadt erstmals einen Rahmenplan für die zukünftige Entwicklung des Radverkehrs. Durch konkrete Festlegungen und einen umfassenden Maßnahmenkatalog soll der Radverkehr in die Lage versetzt werden, die Mobilität in unserer Stadt umwelt- und stadtverträglicher zu gestalten.

#### 9.2.5.5. Brandschutzbedarfsplan

Vor dem Hintergrund der Gewährleistung der Sicherheit des Schutzes von Personen und Sachgütern im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der vom Stadtrat am 06.12.2017 beschlossene Brandschutzbedarfsplan zu berücksichtigen.

Nach der Verordnung über die Mindeststärke und Ausrüstung der Freiwilligen Feuerwehren (MindAusrVO-FF) vom 13. Juli 2009, hat die Stadt als Träger der Freiwilligen Feuerwehr dafür eine Risikoanalyse erstellt. Die Risikoanalyse dient der Zielstellung Schutzziele zu bestimmen, um daraus die Personal- und Sachausstattungen der Feuerwehr nach den örtlichen Verhältnissen zu ermitteln.

Über das Schutzziel wurde die angestrebte Leistungsfähigkeit der Feuerwehr definiert, d. h. in welcher Hilfsfrist und mit welcher Funktionsstärke die Feuerwehr bei Bränden, Hilfeleistungen und zum Schutz von Sachwerten zur Verfügung stehen soll und muss. Die Schutzziele bestimmen somit das Mindestsicherheitsniveau, das durch die Feuerwehr sicherzustellen ist. Ableitend aus den Schutzzielen wurde geprüft, welche Maßnahmen erforderlich sind, um das Sicherheitsniveau langfristig zu erhalten oder bei Defiziten durch Maßnahmen kurz-, mittel- oder langfristig auszugleichen.

Die Gemeinde als Träger des Brandschutzes hat somit die Aufgabe, eigenverantwortlich das gewünschte Sicherheitsniveau neben den fachlichen taktischen Überlegungen zur Gefahrenabwehr auch politisch zu bestimmen.

Danach gehören zu den planrelevanten Einrichtungen:

- Berufsfeuerwehr
- Ortsfeuerwehr Süd (zuständig für die Ortsteile: Süd, Haideburg, Törten, innerstädtischer Bereich)
- Ortsfeuerwehr Mosigkau (zuständig für den Ortsteil: Mosigkau)
- Ortsfeuerwehr Kochstedt (zuständig für den Ortsteil: Kochstedt)

- Ortsfeuerwehr Alten (zuständig für die Ortsteile: Alten, Zoberberg, West, Siedlung, Ziebigk)
- Ortsfeuerwehr Kühnau (zuständig für die Ortsteile: Großkühnau, Kleinkühnau, Siedlung, Ziebigk)
- Ortsfeuerwehr Mildensee (zuständig für die Ortsteile: Mildensee, Kleutsch, Sollnitz)
- Ortsfeuerwehr Mühlstedt (zuständig für den Ortsteil: Mühlstedt)
- Ortsfeuerwehr Rodleben (zuständig für die Ortsteile: Rodleben, Brambach, Neeken, Rietzmeck)
- Ortsfeuerwehr Meinsdorf (zuständig für den Ortsteil: Meinsdorf)
- Ortsfeuerwehr Roßlau (zuständig für die Ortsteile: Roßlau, Dessau-Nord, Meinsdorf, Mühlstedt, Streetz, Natho)
- Ortsfeuerwehr Waldersee (zuständig für den Ortsteil Waldersee und Teile von Dessau-Nord)
- Ortsfeuerwehr Sollnitz (zuständig für den Ortsteil Sollnitz)

Hinzu kommen noch Ortslöschgruppen in Streetz und in Brambach mit dem Gerätehaus Neeken.

Die Risikoanalyse hat ergeben, dass in allen Ortsteilen, mit Ausnahme von Sollnitz und Rietzmeck, die gesetzliche Hilfsfrist mit eigenen Kräften eingehalten werden kann.<sup>110</sup> In den beiden Ortsteilen Sollnitz und Rietzmeck ist bedingt durch die Lage unmittelbar an der Stadtgrenze und einer nicht ausreichenden Personalverfügbarkeit in den örtlich zuständigen Ortsfeuerwehren die Einhaltung der gesetzlichen Hilfsfrist mit eigenen Kräften derzeit nicht möglich. Zur Einhaltung der gesetzlichen Hilfsfrist im Ortsteil Sollnitz wurde mit der Gemeinde Raguhn-Jeßnitz eine Vereinbarung abgeschlossen, die regelt, dass die Freiwillige Feuerwehr Retzau bei Einsätzen in Sollnitz zu festgelegten Alarmstichworten über die Rettungsleitstelle Anhalt-Bitterfeld alarmiert wird. Die Freiwillige Feuerwehr Retzau erreicht die Ortslage Sollnitz in der vorgegebenen Hilfsfrist und in einer ausreichenden Personalstärke.

Für den Ortsteil Rietzmeck kommen nach erfolgter Prüfung freiwillige Feuerwehren aus dem benachbarten Landkreis mangels Personalverfügbarkeit bzw. der Entfernungen nicht in Frage. Daher unternimmt die Freiwillige Feuerwehr Rodleben zurzeit verstärkte Anstrengungen, um im Ortsteil Rietzmeck Bürger für die Mitwirkung in der Freiwilligen Feuerwehr zu werben. Es ist vorgesehen, eine Ortslöschgruppe in Rietzmeck neu zu gründen und das bestehende Feuerwehrgerätehaus wieder seiner ursprünglichen Nutzung zuzuführen.

Unter dem Gesichtspunkt der zweckmäßigen Darstellung von Flächen für die Belange der Feuerwehren ist über den Bestand hinaus die Situation der FFW Mühlstedt zu berücksichtigen. Sie verfügt lediglich über einen Stellplatz für ein Löschfahrzeug. Ein Gerätehaus ist nicht vorhanden, selbst die Anforderungen an die Stellplatzgröße für das Fahrzeug werden nicht eingehalten. Ein An- oder Umbau an diesem Standort ist nicht möglich. Es ist vorgesehen, die im Ort bestehende Trauerhalle zum Schulungsraum und Versammlungsraum Feuerwehr/ Ortschaftsrat umzubauen.

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß § 4 Abs. 1 des Rettungsdienstgesetzes (RettdG LSA) des Landes Sachsen-Anhalt Träger des Rettungsdienstes, als Aufgabe des eigenen Wirkungskreises. Nach § 12

---

<sup>110</sup> Nach dem Brandschutzgesetz ist die Feuerwehr so zu organisieren, dass sie in der Regel zu jeder Zeit und an jedem Ort ihres Zuständigkeitsbereiches, der über öffentliche Verkehrsflächen zu erreichen ist, unter gewöhnlichen Bedingungen innerhalb von 12 Minuten nach der Alarmierung am Einsatzort eintreffen kann. Rechtsansprüche einzelner Personen werden durch diese Bestimmungen nicht begründet (BschG LSA §2 Abs.2). Die Feuerwehr ist derzeit nicht in der Lage, die Einhaltung der Hilfsfrist für 113 Bewohner (Stand 31.12.2016), dies entspricht 0,13 Prozent am Gesamteinwohnerbestand, zu gewährleisten.

RettdG LSA bedient sich der Träger geeigneter Leistungserbringer soweit er den Rettungsdienst nicht selbst durchführt. Die Standorte von Rettungswachen sind im Rettungsdienstbereichsplan so zu bestimmen, dass auch unter Berücksichtigung der Standorte der Rettungswachen in benachbarten Rettungsdienstbereichen die Hilfsfrist eingehalten werden kann. Aktuell sind in der am 20. Dezember 2015 in Kraft getretenen Satzung über den Rettungsdienstbereichsplan vier Standorte von Rettungswachen bestimmt. Dazu gehören

- Klinikum Dessau
- Innsbrucker Str. 8
- Karl- Liebknecht-Str. 38 a und
- Amalienstraße 138.

Die Rettungswache Amalienstraße erfüllt nicht mehr die funktionellen Anforderungen des Rettungsdienstbetriebes. So befindet sich die Rettungswache unter Berücksichtigung der Hilfsfristen in keinem geeigneten Gebiet. Daher wurden verschiedene Standorte für einen Neubau einer Rettungswache geprüft. Als Ergebnis soll der Rettungswachenstandort Amalienstraße in Richtung Roßlau an die Walderseestraße verschoben werden. Am ausgewählten Standort der Rettungswache ist die einzuhaltende Hilfsfrist sichergestellt. Die verkehrstechnischen Anforderungen für eine Rettungswache sind gegeben. Das Grundstück an der Walderseestraße gewährleistet über die Roßlauer Allee sowie die B 184 eine schnelle Anbindung von Stadtteilen außerhalb des innerstädtischen Kernbereiches. Die notwendige Ampelbeeinflussung des Kreuzungsbereiches Walderseestraße/ B184/ Roßlauer Allee ist mit geringem Aufwand zu realisieren. Das Grundstück ist ausreichend bemessen und steht im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau.

#### 9.2.5.6. Masterplan Stadteingang Ost

Die Gestaltung des „Stadteingang Ost“ ist ein vordringliches Ziel der Stadtentwicklung gemäß INSEK (2013) und Masterplan Innenstadt (2013) und eine prioritäre Aufgabe in den kommenden Jahren, in diesem Bereich die Attraktivität zu erhöhen, den öffentlichen Raum aufzuwerten, die Funktionsvielfalt zu stärken und den Wohnwert zu verbessern. Zur Gestaltung des „Stadteingang Ost“ wurde das Dialogverfahren „Stadteingang Ost“ realisiert. Gemeinsam mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern, der Politik, verschiedenen Institutionen, Schlüsselakteuren der Stadtgesellschaft und Planungsbüros wurden in einem transparenten Verfahren Entwurfsideen für die weitere Entwicklung des Areals erarbeitet. Die Entwurfsideen wurden in verschiedene Konzepte eingearbeitet und durch ein Auswahlgremium bewertet. Nach der Entscheidung des Auswahlgremiums im Januar 2020 wurde ein Masterplan zur Gestaltung des Stadteingang Ost ausgearbeitet, welcher die Aufgabenstellung, die Ziele und Elemente der drei Konzepte zusammenführt. Diesen Masterplan hat der Stadtrat am 08.07.2020 mit der Beschlussvorlage "Arbeitsrichtung zur Umsetzung der Gestaltung "Stadteingang Ost" und anstehende Arbeitsschritte" (BV/143/2020/III-61) bestätigt.<sup>111</sup>

Für die im Masterplan Gestaltung Stadteingang Ost beschriebene weitere Arbeitsrichtung wurden die Entwicklungsziele und -anforderungen, vorhandene Planungen und die vom Auswahlgremium empfohlenen Gestaltungselemente zusammengeführt. Die Hinweise der Bürgerinnen und Bürger

---

<sup>111</sup> Beschluss des Stadtrates „Arbeitsrichtung zur Umsetzung der Gestaltung Stadteingang Ost und anstehende Arbeitsschritte“ (BV/142/2020/III-61)

wurden beachtet. Somit sollte sichergestellt werden, dass die Erarbeitung der künftigen Entwicklung und Gestaltung des „Stadteingang Ost“ die größte öffentliche und fachliche Zustimmung hat.

Das Anliegen des Masterplanes umfasst die städtebaulich-freiräumliche Entwicklung und Gestaltung des „Stadteingang Ost“(Kernbereich) in Anbindung an einen erweiterten Betrachtungsraum unter Beachtung der strukturellen und funktionellen Gegebenheiten und Entwicklungsbedarfe. Es werden Aussagen zu den Entwicklungszielen und dementsprechend zu Nutzungen und Stadtgestalt, zum Städtebau und Freiraum getroffen und in Plänen dargestellt. Der Masterplan konkretisiert daraus resultierende Maßnahmen. Der Masterplan ist damit die Ziel- und Strategiesetzung und verbindliche Grundlage für die weitere Bearbeitung bzw. funktionelle und städtebaulich-freiräumliche Gestaltung des Gebietes, für die Umsetzung von Planungen und Maßnahmen.

Der Masterplan verfolgt folgende Ziele:

- Erhöhung der Attraktivität (zugunsten der „Willkommenskultur“)
- Aufwertung des öffentlichen Raumes insbesondere an der Mulde (für Bürgerinnen und Bürger)
- Stärkung der Funktionsvielfalt (zugunsten der Innenstadt)
- Verbesserung des Wohnwertes (für Bewohnerinnen und Bewohner)
- auf bestehende Strukturen aufbauen, und durch eine Anzahl begrenzter Eingriffe atmosphärische Vielfalt zu verstärken, Räume zu differenzieren und zusätzliche Nutzungsangebote einzuordnen
- Integration des Verkehrs mit Fuß- und Radwegen als verbindende Elemente

Folgende Maßnahmen sind im Masterplan formuliert:

- Querung Ludwigshafener Straße/Ausbildung als Trog
- Verlegung Kreuzung Askanische / Ludwigshafener Straße
- Gestaltung Lustgarten und Mühleninsel
- Etablierung Museumscampus am Johannbau
- Entwicklung Markstraßenquartier
- Umgestaltung Askanische Straße
- Sanierung Wohngebäude Am Lustgarten und Gebäude südlich des Schloßplatzes
- Bauliche Ergänzung Am Gestänge
- Hotelneubau am Schloßplatz
- Aufwertung Schlossplatz und Schlossvorplatz
- Gestaltung Lustgartenmauer und Lustgartentor
- Gestaltung Neue Promenade
- Aktivierung Gastronomie am Zollhaus/ Kuhhäuschen

Die Umsetzung der Gestaltung des „Stadteingang Ost“ und weitere Arbeitsschritte haben Priorität in der Stadtentwicklung und werden dezernatsübergreifend unterstützt. Eine Lenkungsrunde aus den Fachressorts der Verwaltung und Einbindung der Politik begleitet den Prozess.

## 9.2.6. Handel und Versorgung

### 9.2.6.1. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Als Oberzentrum der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg hält Dessau-Roßlau zahlreiche Angebote im Bereich von Handel- und Versorgung vor. Das Stadtzentrum um die Zerbster Straße, die Ratsgasse und

die Kavallerstraße, in der sich Handel, Verwaltung und Dienstleistungen modern präsentieren, verfügen mit dem Rathauscenter und dem Dessau-Center über Besuchermagnete, die über die Region hinaus anziehend wirken. Hierunter gehören auch Einrichtungen der Gastronomie und Kultur, die zu einer lebendigen Stadt gehören.

Neben der Dessauer und Roßlauer Innenstadt verfügt die Stadt über weitere Standorte von Handel und Versorgung, die unterteilt werden in Stadtteilzentren (Grundversorgung des Stadtteils und umgebende Siedlungsbereiche) sowie Nahversorgungszentren in integrierter, teilintegrierter und nicht integrierter Lage.

Für Dessau-Roßlau besteht ein Zentrenkonzept<sup>112</sup> aus dem Jahr 2009, dessen Kernaussagen für die Aufstellung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen sind:

*„ ... Der Stadtkern von Dessau vereint kommerzielle und nichtkommerzielle Funktionen. Hier finden sich die Einkaufs-City und der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt. Dieser Bereich hat lokale und regionale Bedeutung.*

*Der Kernbereich des Stadtbezirks Roßlau ist als Stadtteilzentrum definiert. Das bedeutet eine Konzentration von Angeboten des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs, ergänzt von Dienstleistungen der Versorgung und des Gemeinwesens, die auf einen Teilraum der Gesamtstadt ausgerichtet ist. Ein solches Stadtteilzentrum existiert auch am Leipziger Tor im Dessauer Stadtbezirk Innerstädtischer Bereich Süd.*

*Zwölf integrierte und teilintegrierte Nahversorgungszentren stellen die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicher. Diese Standorte bestehen in der Regel aus einem größeren Lebensmittel-Händler und werden ergänzt durch kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Die Ortslagen werden häufig über Einzelstandorte – das heißt zumeist einen Lebensmittel-Discounter – versorgt.*

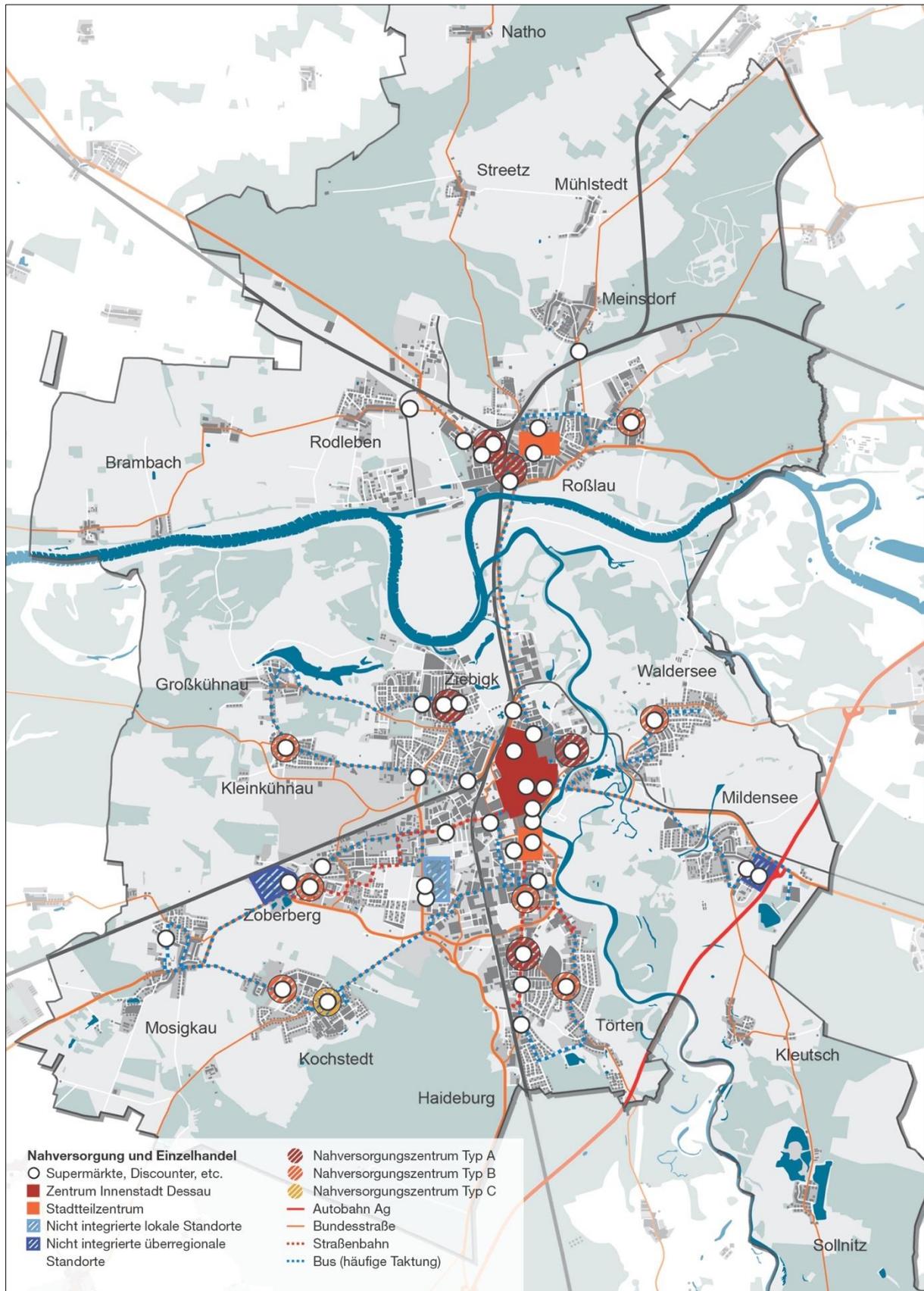
*Nicht integrierte großflächige Einzelhandelsstandorte sind Einkaufszentren (mit umfassendem Sortiment) und Fachmarktzentren (mit spezialisiertem Sortiment) und finden sich in Mildensee, Junkerspark und am Standort Mitte/Mannheimer Straße. Diese übernehmen teilweise auch Versorgungsfunktionen für die umliegenden Stadtbezirke. ...“*

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Lage und Verteilung der Schwerpunkte im Bereich Handel und Versorgung.

---

<sup>112</sup> DR/BV/163/2009/VI-61 - Beschluss des Stadtrates vom 10.06.2009

Abbildung 17: Schwerpunkte im Bereich Handel und Versorgung



Quelle: INSEK der Stadt Dessau-Roßlau

Der IHK Einzelhandelsatlas aus dem Jahre 2017 kommt für die Stadt Dessau-Roßlau zu folgendem Ergebnis:

- Die Verkaufsflächen<sup>113</sup> in Dessau-Roßlau schrumpfen und liegen aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahl mit 2,31 m<sup>2</sup> Handelsfläche pro Einwohner aber noch immer über dem Bundesdurchschnitt von 1,46 m<sup>2</sup> pro Einwohner.
- Die an sich positive Verkaufsflächenentwicklung vollzieht sich auch in zentralen Lagen und führt in weiterer Folge dazu, dass die Innenstadt vor allem für Kunden zunehmend an Anziehungskraft und Attraktivität verliert.
- Die Verkaufsflächenanteile des großflächigen Einzelhandels in dezentralen Lagen (Junkers-Gewerbepark Dessau – West, Gewerbegebiet Mitte und Kauflandcenter in Dessau-Ost sind mit 85.600 m<sup>2</sup> fast dreimal so hoch wie in den zentralen Lagen.
- Die Anzahl der Leerstände hat gegenüber 2009 um 11% auf 260 Verkaufsstätten zugenommen.
- Die hohe Verkaufsflächenausstattung bei gleichzeitig deutlich unterhalb des deutschlandweiten Niveaus liegender einzelhandelsrelevanter Kaufkraft hat den Wettbewerb im heimischen Einzelhandel weiter deutlich verschärft.
- „Verlierer“ dieses Wettbewerbes nach Betriebsformen sind insbesondere Fachgeschäfte - mangels Rentabilität, Innovations- und Investitionskraft und Nachfolge gerät vor allem der die Individualität der Stadt prägende inhabergeführte Einzelhandel zunehmend unter Druck.

Aufgrund der großen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedeutung der Dessauer und Roßlauer Innenstadt sowie der städtebaulich integrierten Nahversorgungszentren- und einzelstandorte setzen das Zentrenkonzept und das INSEK als hier maßgebliche Säulen einer bedarfsgerechten Handels- und Versorgungsstruktur für den Flächennutzungsplan auf attraktive und verbrauchernahe Zentren- und Standortentwicklung.

Aufgrund der laufenden dynamischen Veränderungsprozesse im Einzelhandel und der demografischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es notwendig, die Zielstellung des Zentrenkonzeptes zu überprüfen und weiterzuentwickeln. Der Beschluss zur Fortschreibung wurde im September 2019 im Stadtrat gefasst.<sup>114</sup> Dabei sollen für die Geltungsdauer des Zentrenkonzeptes die Prognosen des Landes zur Einwohnerentwicklung bis 2030 und der Bericht zur demografischen Entwicklung der Stadt Dessau-Roßlau 2018 bis 2035 berücksichtigt werden. Demografische Entwicklungen, veränderte Familienstrukturen und Arbeitsmodelle haben zunehmend Einfluss auf das Konsum- und Einkaufsverhalten. Gerade in einer Stadt wie Dessau-Roßlau mit einer Varianz an unterschiedlich strukturierten Siedlungsbereichen und Lebensgewohnheiten sind die Bedürfnisse im Hinblick auf versorgungs- und erlebnisorientierte Einkäufe sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die zunehmend älter werdende Einwohnerschaft erfordert eine gute fußläufige Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen und eine barrierefreie Ladengestaltung. Ein weiterer den Einzelhandel wesentlich bestimmender Faktor ist die Veränderung von Alltagsabläufen durch die fortschreitende Digitalisierung aller Lebensbereiche. Seit Jahren gewinnt der Verkauf von Waren über das Internet kontinuierlich an Bedeutung. Ein weiterer Fakt ist, dass die Verkaufsflächen im Stadtgebiet Dessau-Roßlau seit 2012 schrumpfen. Laut dem letzten IHK-Handelsatlas von 2017 betrug der Verlust ca.

---

<sup>113</sup> Lt. IHK-Handelsatlas 2017 betrug die Verkaufsfläche in Dessau-Roßlau im Jahr 2016 191.355 m<sup>2</sup>.

<sup>114</sup> Beschluss des Stadtrates vom 04.09.2019 (BV/261/2019/III-61)

27.555 m<sup>2</sup>. Die größten Verlierer sind nach den Betriebsformen insbesondere die Fachgeschäfte mangels Rentabilität, Innovations- und Investitionskraft. Im Gegenzug stellen sich bestimmte Betriebsformen, wie Discounter und Vollsortimenter im Lebensmitteleinzelhandel auf den demografischen Wandel und ein gestiegenes Umwelt- und Gesundheitsbewusstsein durch veränderte Ladenkonzepte und Warenangebote ein, wodurch diese jedoch oft an die Grenzen des planungsrechtlich Möglichen stoßen. Ein weiterer nicht zu vernachlässigender Fakt bei der Entwicklung des Einzelhandels besteht in der Tatsache, dass bestimmte Ortslagen auf die Erledigung von Versorgungseinkäufen an Sonderstandorten außerhalb von Wohngebieten angewiesen sind. Dazu gehören beispielsweise Mosigkau, Kochstedt, Zoberberg, Alten, Mildensee, Kleutsch und Sollnitz. Die Sonderstandorte erfüllen aber auch auf anderen Gebieten des Einzelhandels wichtige Aufgaben. Sie gehören zu fest etablierten Standorten von Fachmärkten, die sich durch Betriebsanpassungen ebenfalls dem Wettbewerb stellen müssen. Damit die Bürger an den o. g. Sonderstandorten auch künftig ein zeitgemäßes und bedarfsgerechtes Warenangebot erwarten können, erfordern auch die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung (LEP 2010) eine Anpassung des Zentrenkonzeptes. Mit der Fortschiebung des Zentrenkonzeptes werden zusammenfassend folgende Ziele verfolgt:

- Anwendbarkeit und Aktualität des Zentrenkonzepts sicherstellen
- Anpassung an die veränderte Rechtsprechung
- zentrale Bausteine des Zentrenkonzepts an aktuelle Entwicklungen anpassen:
  - Nähere Betrachtungen der möglichen städtebaulichen Auswirkungen des Online-Handels auf den stationären Einzelhandels, den Schutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren
  - Entwicklung von Strategien und Maßnahmen, um den rechtlichen Anforderungen an Sonderöffnungen an Sonntagen gerichtsfest begegnen und damit den stationären Einzelhandels in Zusammenarbeit mit Stadtmarketing, Kultur und Gastronomie gegen die Entwicklung des Internets, insbesondere zum Jahresende unterstützen zu können,
  - Berücksichtigung aktueller Entwicklungen bei der Anpassung von Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels an den Bedarf von Bioprodukten,
  - Überprüfung und Konkretisierung der Dessau-Roßlauer Sortimentsliste hinsichtlich zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente sowie innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente,
  - Berücksichtigung aktueller Standortanforderungen des spezialisierten Einzelhandels und Fachhandels sowie neuer Handelsformen und moderner Vertriebskonzepte und
  - Erarbeitung von Handlungsempfehlungen zur Etablierung, Aufgabe und gegebenenfalls Neuausweisung von bedarfsgerechten Standorten des Einzelhandels
- politische Diskussion fortsetzen
- Erarbeitung, Beteiligung und politische Beratung.

Mit dem Beschluss über das künftig fortgeschriebene Zentrenkonzept wird ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB vorliegen, das u. a. als Abwägungsmaterial bei allen Bauleitplanungen, somit auch bei der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, Anwendungen finden wird.

### 9.2.6.2. Technische Infrastrukturen

- siehe hierzu Kap. Landschaft und Umwelt und Kap. 9.2.7.5.

Die Träger öffentlicher Belange auf dem Gebiet der Technischen Infrastrukturen werden gebeten, Vorschläge zur unbedingten flächen- bzw. linienhaften Sicherung von überörtlichen und örtlich bedeutsamen Leitungsverläufen und Anlagen zu unterbreiten. Es wird um Angaben gebeten, die planfestgestellte Leitungen und Anlagen betreffen unter Angaben zum Zeitpunkt und des Aktenzeichens der Planfeststellung. Soweit in diesem Zusammenhang eine Umweltprüfung auf der Ebene des Fachrechtes durchgeführt worden ist, sind entsprechende Informationen bekanntzugeben.

## 9.2.7. Landschaft und Umwelt

### 9.2.7.1. Landschaftsplanung

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan maßgeblichen Anteil daran hat, festzustellen, ob die beabsichtigte Siedlungsentwicklung mit Hilfe der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen nach dem Prinzip des Planungserfordernis tatsächlich durchführbar ist und nicht bereits an rechtlichen Bestimmungen anderweitig festgestellter Nutzungsregelungen zu scheitern droht, ist die Ermittlung und Darstellung sonstiger Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes unverzichtbar. Für die Darstellung im Flächennutzungsplan wird die Stadt daher auf Inhalte des Landschaftsplans zurückgreifen. Des Weiteren ist die Erfüllung dieser rechtlichen Anforderung auch aus anderen Gründen erforderlich. Der Flächennutzungsplan gehört mit seinen Darstellungen, nachrichtlichen Übernahmen und Vermerken anderen Nutzungsregelungen zu den öffentlichen Belangen, die im Rahmen des § 35 BauGB einem Vorhaben entweder entgegenstehen (§ 35 Abs. 1 BauGB) bzw. von diesem Vorhaben beeinträchtigt sein können (§ 35 Abs. 2 BauGB). Ohne die Ermittlung und Darstellung sonstiger Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, kann die Prüfung von Vorhaben im Außenbereich nicht zweckmäßig durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang sind folgende Themen im Rahmen der Landschaftsplanung abzuarbeiten:

- Aktualisierung naturschutzrechtlicher Schutzgebiete,
- Aufarbeitung der nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope,
- floristische und faunistische Ausstattung des Plangebietes,
- Landschaftsbild, unter besonderer Berücksichtigung der Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Denkmalschutzgebietes Dessau-Wörlitzer Gartenreich,
- Klima, insbesondere mit Betrachtung zum Klimaschutz und des Klimawandels (mit Darstellung innerstädtischer und mikroklimatisch relevanter Grünflächen)
- Überarbeitung des Kompensationsflächenpools

Der Landschaftsplan, der dem Flächennutzungsplan als vorbereitende Fachplanung dient, leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Darstellung der künftigen Bodennutzung und zum Umgang mit sich daraus ergebenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Er beschreibt und bewertet den zum Erstellungszeitraum gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft anhand vorliegender Daten, die zum Teil auch jüngeren Datums sind (Managementpläne, Schutzwürdigkeitsgutachten, Bodendaten, Kartierungen zu Biotopen). Die unterschiedlichen Kartierungen und Informationen wurden ausgewertet und in einer einheitlichen Form wiedergegeben. Die Stadt verfügt über einen fortgeschriebenen Landschaftsplan von 2014. Gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan soll jedoch auch

der Landschaftsplan einer Neuaufstellung unterzogen werden. Die Bearbeitung des Landschaftsplans dient ebenfalls als weitere Grundlage für die Erarbeitung des Umweltberichts zum Flächennutzungsplan. Durch die Neuaufstellung des Landschaftsplans ist somit auch eine Aktualität der verwendeten Daten und somit eine höhere Rechtssicherheit gegeben. Der bisherige Arbeitsstand des Landschaftsplans trifft bereits erste Aussagen zum Zustand von Natur und Landschaft im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Diese sind nachfolgend dargestellt und detailliert im Landschaftsplan dargestellt.

#### Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Das Stadtgebiet von Dessau-Roßlau ist in einen besonders schützenswerten Naturraum eingebettet, weshalb die Berücksichtigung der Schutzgebiete des Naturschutzes von besonderer Bedeutung ist. Der Landschaftsplan enthält die Darstellung folgender Schutzgebietskategorien:

- NATURA-2000-Gebiete (FFH-gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)
- Biosphärenreservat Mittelelbe
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturparke
- Naturdenkmale und flächenhafte Naturdenkmale
- Geschützte Landschaftsbestandteile

#### Gegenwärtiger Zustand von Natur und Landschaft sowie voraussichtliche Änderungen

- Arten und Lebensgemeinschaften: Es erfolgt die Erfassung und Beschreibung der vorhandenen Biotopstruktur mit Berücksichtigung vorhandener Pflanzen- und Tierarten. Es ist beabsichtigt, vorhandenen Daten zur Fauna auszuarbeiten und vorliegende Informationen aus Studien, Plänen, Datenbanken zusammenzutragen. Diese Bearbeitung ist für die Beurteilung von baulichen Vorhaben, für die stets das europäische Artenschutzrecht in Verbindung mit dem § 44 BNatSchG anzuwenden ist, von besonderem Interesse.
- Klima/Luft: Es erfolgt die Erfassung von Lufttemperatur und Niederschlag, Windverhältnissen und klimawirksamen Funktionsräumen. Darauf aufbauend werden Empfehlungen mit stadtklimatischen Hinweisen für Planungsentscheidungen in Bezug auf Grün- und Freiflächen gegeben.
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft: Es erfolgt die Erfassung des Landschaftsbildes als Schutzgut mit Berücksichtigung der aufbauenden Landschaftselemente und deren Häufigkeit, die für den Landschaftsraum typische Art und Zusammensetzung der Landschaftselemente, Siedlungsformen und Sichtbeziehungen.

Im weiteren Verfahren erfolgt die Aktualisierung des Kompensationsflächenpools. Dieser soll auch bereits Flächenneuausweisungen berücksichtigen, welche im Flächennutzungsplan noch abschließend zu bestätigen sind. Daher ist auch der aktuelle Arbeitsstand zum Thema Klima und Luft nur als Zwischenstand zu betrachten, da diese Thematik unmittelbar mit der Ausweisung neuer Bauflächen verbunden ist.

### 9.2.7.2. Kleingartenkonzept

Die Stadt Dessau-Roßlau blickt auf eine lange Tradition der Gartenkultur zurück. Rund 7.100 Kleingärten gibt es in der Stadt. Die damit genutzte Gesamtfläche von 305 ha macht einen Anteil von 6 % der Siedlungsfläche aus. Die Kleingärten sind in 95 Kleingartenvereinen organisiert. Der „Regionalverband Mittlere Elbe und Umgebung der Gartenfreunde e. V.“ und der „Stadtverband Gartenfreunde Dessau e.V.“ vertreten zusammen 89 Vereine.

Für die Kleingartenanlagen im Stadtteil Dessau wurde bereits im Jahr 1999 eine Kleingartenkonzeption erarbeitet und eine Fortschreibung 2007 vom Stadtrat beschlossen.

Das Kleingartenwesen wird in Dessau-Roßlau von sich verändernden Rahmenbedingungen geprägt, vor allem vom demographischen Wandel und den Folgen für Altersstrukturen und Einkommenssituation.

Ende 2017 waren von den rund 7.100 Parzellen rund 6.300 verpachtet. Damit beträgt der aktuelle Leerstand insgesamt knapp 12 %, der im Vergleich zum Vorjahr um einen Prozentpunkt gestiegen ist. In elf Anlagen waren mehr ein Viertel der Parzellen nicht belegt.

In einem Viertel aller Kleingartenanlagen in Dessau-Roßlau ist über die Hälfte der Pächter älter als 65 Jahre. In 12 Kleingartenanlagen ist sogar mehr als ein Viertel der Pächter älter als 75 Jahre. Auffällig ist, dass sich diese Zahl im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt hat. Besonders in solchen Kleingartenanlagen ist kurzfristig mit einer überdurchschnittlichen Anzahl an Kündigungen zu rechnen.

Aufgrund des demografischen Wandels in der Stadt zeigen rund 45 % der Vereine an, bereits Schwierigkeiten bei der personellen Besetzung des Gartenvorstandes zu haben.

Im Leitbild Dessau-Roßlau (2010) und im integrierten Stadtentwicklungskonzept (2013) wird die Bedeutung des Kleingartenwesens als Teil der Stadtentwicklung herausgestellt. Die Fortschreibung des Kleingartenkonzeptes ist im integrierten Stadtentwicklungskonzept zudem als Maßnahme festgeschrieben. Mit Beschluss im Stadtrat am 05.12.2018 wurde ein neues Kleingartenkonzept erstellt.<sup>115</sup>

Mit dem Konzept wird die Grundlage einer zeitgemäßen Entwicklung der Kleingartenanlagen geschaffen. Es hat für die gesamte Stadt Dessau-Roßlau zum Ziel, die aktuelle Situation objektiv abzubilden und bestehende und künftige Herausforderungen an das Kleingartenwesen zu beschreiben. Mit seiner gesamtstädtischen Maßstabsebene enthält das Konzept keine parzellen- oder pächterspezifischen Aussagen. Die Daten sind stets nur für die Kleingartenanlagen – mit Stichtag 31.12.2017 – aggregiert erfasst. Im Blick stehen die als Verein organisierten Kleingartenanlagen.

Das Kleingartenkonzept wurde in enger Abstimmung mit dem Kleingartenbeirat, etwa zur Aufgabenstellung, zur Befragung der Vereine, zur Methodik und zu Entwurfsfassungen, erarbeitet.

Die prognostizierte Nachfrage von Kleingärten in Dessau-Roßlau liegt danach im Jahr 2035 bei rund 4.700 Parzellen. Damit werden – demografisch bedingt – im Jahr 2035 rund 28 Prozent weniger Kleingärten nachgefragt bzw. genutzt. In Folge dessen werden – zusätzlich zu den bereits

---

<sup>115</sup> Beschlussdokument BV/351/2018/III-61

leerstehenden Kleingärten (rund 800 Parzellen) – bis zum Jahr 2035 weitere rund 1.800 Kleingärten leerfallen.

Angesichts der prognostizierten Nachfrageentwicklung und einem Überangebot an Kleingartenparzellen stehen die Vereine – insbesondere im Werben um neue Pächter – durchaus in Konkurrenz. Die Kleingartenanlagen bringen dabei strukturell unterschiedliche Voraussetzungen ein.

Im Kleingartenkonzept wird daher anhand der Kriterien Lagequalität, Gartenwesen, Ausstattung mit Gemeinschaftseinrichtungen, Öffentliche Erholungseignung, Umwelteinwirkung und Leerstandsgefährdung die Zukunfts- bzw. Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Kleingartenanlagen abbildet.

Angesichts der Ergebnisse von Bestandsaufnahme, Analyse und Bedarfstrends wurden entwicklungsstabile und entwicklungsgefährdete Kleingartenanlagen typisiert und grundsätzliche Strategien und Maßnahmen abgeleitet. Es zeigt sich, dass Strukturanpassungen notwendig sind, um das Kleingartenwesen in Dessau-Roßlau zukunftsfähig aufzustellen.

Das Kleingartenkonzept enthält nach alledem Leitlinien und Strategien zur

- Entwicklung des Kleingartenwesens
- Anpassung der Kleingartenanlagen
- Rahmumgebung und Stadtentwicklung.

Alle Kleingartenanlagen wurden einem der folgenden vier Interventionstypen zugeordnet:

- Selbstläufer
- Konsolidierung
- Umstrukturierung mit geringer Priorität
- Umstrukturierung mit hoher Priorität.

Adressaten des Kleingartenkonzeptes sind Vereine, Verbände, Stadtverwaltung und -politik.

Im Rahmen der Vereinsentwicklung sollen die Leitlinien und Strategien des Kleingartenkonzeptes handlungsleitend für alle Maßnahmen zur Entwicklung des Kleingartenwesens sein.

Aufgrund der gesamtstädtischen Maßstabebene, der strukturellen Bewertung der Kleingartenanlagen und deren Zuordnung zu Interventionstypen soll mit diesem Konzept vor allem die Zukunftsfähigkeit der jeweiligen Kleingartenanlage vermittelt werden. Kleingartenvereine werden in die Lage versetzt, individuell Handlungsbedarfe und parzellenbezogene Maßnahmen abzuleiten und entsprechend ihren jeweiligen Bedingungen umzusetzen.

Gartenverbände und -vereine, Stadtpolitik und Stadtverwaltung können aus dem Kleingartenkonzept Unterstützungsbedarfe ableiten, Prioritäten bei Maßnahmen setzen.

### 9.2.7.3. Lärmaktionsplan

Die Stadt Dessau-Roßlau verfügt über Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von über 3 Millionen Kraftfahrzeugen pro Jahr und ist deshalb aufgrund der §§ 47a - f Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der Verordnung über die Lärmkartierung (34. BImSchV) verpflichtet, alle fünf Jahre die Lärmsituation zu überprüfen und den Lärmaktionsplan

erforderlichenfalls zu überarbeiten. Ziel ist die Regelung von Lärmproblemen und Lärmauswirkungen unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit.

Nach Anhörung der Öffentlichkeit und Abstimmung mit zuständigen Ämtern der Stadt und des Landes über Realisierungsmöglichkeiten und Genehmigungsfähigkeit der zahlreich eingegangenen Anregungen und Vorschläge zur Lärminderung wurde Fortschreibung des Lärmaktionsplanes für den Zeitraum 2018 – 2023 im Jahr 2018 vom Stadtrat beschlossen. Darin werden zur Lärminderung geeignete Handlungsmöglichkeiten untersucht und in einem Maßnahmeplan festgehalten. Enthalten sind hier auch noch nicht realisierte Lärminderungsmaßnahmen aus der vorherigen Lärmaktionsplanung. Der Lärmaktionsplan<sup>116</sup> ist bei städtischen Planungen und Entscheidungen mit Bezug zum Straßenverkehr unbedingt zu berücksichtigen.

Der Maßnahmeplan enthält neben dem mittelfristig vorgesehenen Straßenneubauvorhaben Teilortsumgehung Roßlau – B 184 eine Vielzahl verkehrsberuhigender Maßnahmen (Tempo 30) für die noch eine konkrete Einzelmaßnahmeplanung zu erstellen ist.

Im Lärmaktionsplan der Stufe 3 erfolgen keine erneuten Detailuntersuchungen zu „ruhigen Gebieten“ im Stadtgebiet. Diese wurden abschließend im Rahmen der 2. Stufe der Lärmaktionsplanung durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen wurden entsprechende Flächen, die als „ruhiges Gebiet“ gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen sind, ausgewiesen sowie innerstädtische Erholungsflächen, die ebenfalls eine hohe Aufenthaltsqualität besitzen, aufgezeigt.

Ausgewiesene „Ruhige Gebiete“ im Sinne der Lärmaktionsplanung in der Stadt Dessau-Roßlau sind:

- Elbaue I und Elbaue II
- Kreuzbergheger
- Unter Mulde
- Unterluch
- Vorderer und hinterer Tiergarten

#### 9.2.7.4. Leitfaden Landschaftszug

Die Stadt Dessau war ab dem Jahr 2003 mit dem Thema „Stadtinseln – urbane Kerne und landschaftliche Zonen“ an der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt IBA 2010 beteiligt. In diesem Zusammenhang wurde das vor dem INSEK geltende Stadtumbaukonzept aus dem Jahre 2004 weiter profiliert.

Im Rahmen des IBA-Prozesses war das Ziel der Stadt darauf ausgerichtet, im Sinne eines lernenden Prozesses innovative Wege im Stadtumbau zu gehen und modellhafte Versuchsfelder zu eröffnen, von denen auch andere Kommunen lernen können.

Der Landschaftszug, eine Stadtfolgelandschaft, in der zwischen urbanen Kernen auf ehemaligen Abrissflächen Schritt für Schritt Landschaft entsteht, gehört zu den Stadtumbau tragenden Zielsetzungen. Der dafür vom Stadtrat am 24. Juli 2007 legitimierte Leitfaden hat den Anspruch, das zeitlich und räumlich flexible strategische Stadtumbaukonzept aus dem Jahr 2004 zu untersetzen und die Basis für die weitere Arbeit der Stadtverwaltung zu sein. Damit wurde der Stadtumbauprozess zum Landschaftszug grundlegend definiert. Der Leitfaden enthält somit Empfehlungen zur Umsetzung

---

<sup>116</sup> Beschlossen am 17.10.2018 (BV/280/2018/III-83)

notwendiger Maßnahmen und zur Organisation der kommunalen Strukturen. Insofern ist das Dokument als ein stützendes Instrument für die prozessorientierte Planung zu verstehen.

Der Landschaftszug ist seit 2005 kontinuierlich entwickelt worden. Er umfasst heute ein ca. 90 ha großes Gebiet. Seine Flächen wurden nach dem Grundsatz „Das Gartenreich in die Stadt holen“ so entwickelt, dass eine Kombination aus niedrigen Herstellungskosten und extensiver Pflege erreichbar ist. Das große Leitbild ist die „kultivierte Weite“, offene Wiesenlandschaften mit ausgeprägten Solitären, Baumreihen, Wegen und Einbauten. Die Flächen sollen trotz niedriger Kosten gestalterisch wirksam sein und von ihrer Geschichte erzählen.

Gleichzeitig wird durch die extensive Pflege eine große biologische Vielfalt und damit in der Stadt eher seltene Artenvielfalt angestrebt. Aus diesem Grund wurden Teile des Landschaftszuges unter dem Motto „Stadt gibt’s hier natürlich“ Bestandteil des Bundesprojektes „Städte wagen Wildnis – Vielfalt erleben“.

Damit besteht aber auch ein willkommener Anlass für die Stadt, nach mehr als 12 Jahren Entwicklungszeit, die Konzeption, Umsetzung und Pflegestrategien im Landschaftszug zu evaluieren und aktuellen Entwicklungen anzupassen. Es hat sich gezeigt, dass die großen, blühenden Landschaftswiesen nicht überall im Landschaftszug gut gelingen. Manche Fläche ist zu klein, liegt isoliert oder wird als störend empfunden.

Bereits im ursprünglichen Entwicklungskonzept für den Landschaftszug wurden verschiedene Teilbereiche mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung entwickelt, die sich nun weiter differenzieren lassen.

Ein inzwischen modifizierter Konzeptplan hat das Ziel, dieses „update“ für die weitere Entwicklung und Pflege im Landschaftszug sinnvoll mit den Anforderungen des Projektes zu kombinieren. Hierzu wird der Landschaftszug in drei Bereiche mit unterschiedlichen räumlichen, thematischen und ökologischen Schwerpunkten aufgeteilt.

Mit einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit möchte die Stadt Dessau-Roßlau für mehr Akzeptanz im Umgang mit den Flächen des Landschaftszuges werben. Dazu soll die Bedeutung der Fläche für die Natur und die hohe Artenvielfalt in den Vordergrund der Bürgerinformation gestellt werden.

Das dahinterstehende Konzept hat folgende Grundzüge:

- Es gibt Orte, wo sich die Natur ungestört und wild entwickelt und Flächen, auf denen landschaftlich gepflegt wird, damit sich arteneiche Wiesen herausbilden können.
- Auf den Flächen in nächster Nachbarschaft zur Wohnbebauung wird das Wohngrün stärker berücksichtigt. Kleinere Flächen werden der Bebauung zurückgegeben.
- Es finden sich Wildnisflächen im Sinne einer nahezu un gelenkten Sukzession im Rodebilleviertel, die „kultivierte Weite“ unter dem Grundthema „Das Gartenreich in die Stadt holen“ um den Räucherturm sowie die Bereiche um Neuendorf- und Viethstraße, sowie nachbarschaftlich geprägte Bereiche im Ostgrünzug um die Stenesche Straße.
- „Wildnisflächen“ werden im westlichen Bereich des Landschaftszuges entstehen. Hier sind keine oder nur sehr wenige steuernde Eingriffe vorgesehen, so dass dies die idealen Testflächen für das Forschungsprojekt sind. Hier können neue und ungewohnte Stadtbilder entstehen.

- Die „kultivierte Weite“ eines großen Teils des Landschaftszuges soll im Sinne dieses Leitbildes und mit der entsprechenden Pflege weiter entwickelt werden. Hier stehen neben der Artenvielfalt und dem naturschutzfachlichen Wert auch ästhetische Ziele und ein gewisser Erholungswert im Vordergrund.
- Im Ostgrünzug verschiebt sich auf Grund der Kleinteiligkeit und der unmittelbaren Nachbarschaft zu dichten Wohngebieten zukünftig der Schwerpunkt hin zu einer kleineren Maßstäblichkeit und vielfältigeren Nutzungsmöglichkeiten in den Freiflächen. Hier stehen außerdem die soziokulturelle Arbeit und die Einbeziehung der Bewohner im Vordergrund.

#### 9.2.7.5. Klimaschutz- und Photovoltaikkonzept

Mit dem Klimaschutzkonzept vom 10.02.2010 hat sich die Stadt Dessau-Roßlau dazu bekannt, kontinuierlich den Klimaschutzprozess sowohl in der Verwaltung als auch im gesamten Stadtgebiet zu gestalten. Im Januar 2014 wurde die Verwaltung zudem per Beschluss im Stadtrat ermächtigt, sich an einem Zertifizierungs- und Managementprozess, dem „European Energy Award (eea)“ zu beteiligen ([www.european-energy-award.de](http://www.european-energy-award.de)).

Die Stadt Dessau-Roßlau ist die erste Kommune in Sachsen-Anhalt, die den European Energy Award erhält. Nach erfolgreicher Zertifizierung durch die Bundesgeschäftsstelle des eea in Berlin wurde die Stadt am 27. Januar 2016 mit dem European Energy Award (eea) ausgezeichnet.

Die begehrte Auszeichnung belegt die überdurchschnittlichen energie- und klimapolitischen Anstrengungen der Stadt. Sie ist zugleich Ansporn und Verpflichtung zum Ausbau des Anteils an erneuerbarer Energien.

Die Stadtwerke arbeiten als Gründungsmitglied der Energieavantgarde Anhalt beispielsweise an der Schaffung eines regionalen Stromsystems.

Die Kraftwerk Dessau GmbH setzt im Heizkraftwerk „An der Fine“ auf eine intelligente Form der Energieerzeugung: die Kraft-Wärme-Kopplung. Bei diesem Verfahren werden mit Strom und Wärme gleich zwei Energieprodukte erzeugt. Der Einsatz von Primärenergien wie Kohle und Erdgas wird dabei stark reduziert. Dies ist nicht nur effizient, sondern in hohem Maße umweltschonend. Der Wirkungsgrad liegt bei über 70%. Darüber hinaus investierten die Stadtwerke auf dem Gelände des Heizkraftwerks in die Errichtung eines Wärmespeichers mit Elektroerhitzer und leisten damit einen weiteren Beitrag zur Energiewende.

Für die Stadtwerke Dessau ist die Errichtung des Wärmespeichers ein integraler Bestandteil der nachhaltigen, wirtschaftlichen Versorgung der Bürger mit Fernwärme.

Das Heizkraftwerk Dessau nutzt die Kraft-Wärme-Kopplung zur gleichzeitigen Erzeugung von Strom und Fernwärme. Infolge des geringeren Verbrauchs fossiler Brennstoffe ist die Energieerzeugung bereits wesentlich umweltschonender als bei der entkoppelten Erzeugung. Der Bau eines Wärmespeichers mit Elektroerhitzer ermöglicht es den Stadtwerken Dessau, das Heizkraftwerk künftig flexibler zu betreiben und Ökostromschwankungen im Netz besser auszugleichen. Damit wird Strom und Wärme noch effizienter erzeugt und der Ausstoß von Kohlendioxid minimiert. Dies ist ein konkreter Beitrag zur Energiewende vor Ort.

In den Faultürmen der Dessau-Ziebigker Kläranlage wird mit dem anfallenden Klärschlamm Gas erzeugt, welches im eigenen Blockheizkraftwerk verbrannt wird. Die freiwerdende Energie in Form von

Strom und Wärme wird auf der Kläranlage vollständig für die Faultürme, Arbeitsräume sowie die elektrische Stromversorgung der Anlagentechnik genutzt.

Die Erdgasbusse der Dessauer Verkehrs GmbH fahren bereits seit 2001 mit Erdgas und seit 2011 mit regional produziertem Bioerdgas, das ausschließlich aus agrarischen Reststoffen gewonnen wird. Mit über 90% CO<sub>2</sub>-Einsparung ist Bioerdgas die derzeit umweltverträglichste Alternative zum Betrieb mit fossilem Dieselmotorkraftstoff.

Eine Photovoltaik-Anlage auf dem Gelände der Dessauer Verkehrs GmbH erzeugt mit 665 Modulen eine Strommenge von rund 145.000 Kilowattstunden im Jahr. Die genutzte Dachfläche umfasst rund 2.220 Quadratmeter. Die eingesparte Menge an Kohlendioxid beläuft sich auf rund 83 Tonnen. Damit leisten die Stadtwerke im Rahmen eines PROKlima-Programms einen wirksamen Beitrag zur Senkung der Treibhausgas-Emission.

Für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen kann die Stadt neben dem Klimaschutzkonzept prinzipiell auch auf ein für die Bauleitplanung erstelltes Konzept<sup>117</sup> zur Ausweisung von Freiflächenphotovoltaikanlagen zurückgreifen. Dieses dient der Umsetzung der Beschlüsse des Stadtrates zum Klimaschutzkonzept<sup>118</sup> und zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK.<sup>119</sup> Beiden Beschlüssen liegt die Verpflichtung der Stadt Dessau-Roßlau zu Grunde, im Hinblick auf den Klimawandel den Einsatz regenerativer Energien im Energiemix zu fördern. Alle darauf auszurichtenden Maßnahmen öffentlicher oder privater Natur stehen dabei auch im Kontext zu den klimapolitischen Zielsetzungen des Baugesetzbuches und des Gesetzes über den Vorrang erneuerbarer Energien.

Aufgrund begrenzter finanzieller und personeller Ressourcen sind im Klimaschutzkonzept von 2010 zudem Schwerpunkte gesetzt worden, die vorrangig auf Klimaschutzmaßnahmen abstellen, die mit einem effizienten Mitteleinsatz hohe CO<sub>2</sub>-Emissionsminderungen erwarten lassen und bei denen wesentliche Umsetzungsvoraussetzungen (institutionell, finanziell) gegeben sind. Aufbauend darauf konnten inzwischen Maßnahmen und Erfolge erzielt werden

- Im Bereich des Energiemanagements kommunaler Gebäude,
- im Bereich der Mobilität durch die Umstellung auf einen erdgasbetriebenen ÖPNV, durch die Förderung der technischen Infrastruktur für die e-Mobilität und die Erarbeitung des Radwegekonzeptes,
- bei der Implementierung der Klimaschutzkomponente in das Handeln von Politik, Verwaltung und kommunaler Unternehmen,
- bei der Optimierung der Öffentlichkeitsarbeit,
- mit dem Bau einer Bioabfallvergärungsanlage mit Blockheizkraftwerk zur Erzeugung von Elektro- und Wärmeenergie aus den in der Stadt anfallenden Bioabfällen und
- durch die Errichtung zweier Freiflächenphotovoltaikanlagen auf dem Flugplatz und südlich des Ausbesserungswerkes der Deutschen Bahn.

---

<sup>117</sup> LÄNGST & VOERKELIUS 2013, beschlossen in den Fachausschüssen des Stadtrates (BV/026/2014/VI-61)

<sup>118</sup> Beschluss des Stadtrates (DR/BV/490/2009/VI-83)

<sup>119</sup> Beschluss des Stadtrates (BV/160/2013/VI-61)

Zur weiteren Umsetzung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und CO<sub>2</sub> Vermeidung wurde ein „Energiepolitisches Arbeitsprogramm“ erstellt. Das Arbeitsprogramm enthält 71 Maßnahmen, mit Zuständigkeiten, Fristen und einer Einstufung nach Priorität.

Dazu gehören u.a.

- die Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes zum integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept
- die inzwischen beschlossene Fortschreibung des Nahverkehrsplanes,
- die Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes,
- die Aufstellung des Flächennutzungsplanes und
- der Neubau einer Schwimmhalle.<sup>120</sup>

In jüngster Zeit haben sich auf diesem Gebiet der erneuerbaren Energien aus Photovoltaik-Anlagen nicht nur die tatsächlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen geändert; die Stadt erreichen zunehmend auch Anfragen zu großen Projekten, vermehrt auf landwirtschaftlichen Nutzflächen. Nicht nur die Häufigkeit der Anfragen ist gewachsen, auch die dahinterstehende Mengenkulisse an Flächenbedarfen. Da nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, sind Entscheidungen über das Ob und den Umfang bedarfsgerechter Darstellungen von Bauflächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen zu treffen. Des Weiteren stellen die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung besondere Herausforderungen für die Stadt dar. Unter Beachtung der geltenden Grundsätze der Raumordnung soll die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen weitestgehend vermieden werden.<sup>121</sup> Dem steht indessen gegenüber, dass viele Konversionsflächen in landes- und regionalplanerisch festgelegten Vorranggebieten liegen, die zur Ansiedlung für Industrie- und Gewerbegebieten für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht zur Verfügung stehen sollen.<sup>122</sup> Die Stadt ist vor diesem Hintergrund auch zur Anpassung ihrer Bauleitpläne an diese Vorgaben aufgefordert worden.<sup>123</sup>

Unter Berücksichtigung einer bis 2035 reichenden bedarfsgerechten Versorgung der Haushalte, Gewerbebetriebe und anderen Einrichtungen mit Strom aus erneuerbaren Energien ist perspektivisch die Inanspruchnahme von Standorten für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen neu zu bewerten. Das Freiflächenphotovoltaikanlagenkonzept von 2014 soll deshalb als Grundlage für den Flächennutzungsplan und zur Bewertung von Investorenanfragen fortgeschrieben werden.

Im Rahmen der Fortschreibung soll anhand klarer und fachlich begründeter Kriterien und einer umfassenden Abwägung von berührten Belangen, eine Mengenkulisse und Vorschläge geeigneter Standorte für die künftigen Darstellungen im Flächennutzungsplan unterbreitet werden. Als ein Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sollen die Ergebnisse nach Beschlussfassung durch den Stadtrat von Dessau-Roßlau bei der Aufstellung der Bauleitpläne, somit auch in der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans, berücksichtigt werden.

---

<sup>120</sup> Siehe Kap. 9.2.4.3

<sup>121</sup> vgl. G 84 und G 85 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

<sup>122</sup> vgl. G 48 des Landesentwicklungsplanes 2010 des Landes Sachsen-Anhalt und Z 3 der Regionalplans der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg von 2018

<sup>123</sup> Beschlussvorlage BV/016/2020/III-61 des Stadtrates vom 10.03.2021

## 9.2.8. Soziales Miteinander

### 9.2.8.1. Sozialplanung

Die Sozialplanung für die Stadt Dessau-Roßlau wurde am 15.12.2010 vom Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau beschlossen.<sup>124</sup> Mit 11 Teilplänen verfügt die Stadt damit über ein komplexes kommunales Steuerungsinstrument für die Entwicklung verschiedener sozialer Bereiche. Seit 2016 wird die Sozialplanung fortgeschrieben.

Mit der Fortschreibung der Sozialplanung wird ein integrierter Ansatz verfolgt. Das heißt einerseits, dass eine ganzheitliche Betrachtung und Untersuchung der sozialen Lebenslagen in der Stadt erfolgen wird und dass andererseits der Bezug zu übergeordneten städtischen Strategien (Leitbild Dessau-Roßlau) und strategischen städtischen Planungen (z. B. Integriertes Stadtentwicklungskonzept) hergestellt werden soll.

Besonders hervorzuheben ist die jüngst beschlossene Entscheidung<sup>125</sup> der Stadt, mit der Bildung von fünf Sozialräumen im Rahmen der Sozialplanung sowohl dem räumlichen Empfinden der Bevölkerung in Bezug auf „ihr Wohnumfeld“ entsprechen zu wollen, als auch räumliche Barrieren natürlicher und baulicher Art sowie die administrativen Abgrenzungen durch Stadtbezirksgrenzen zu berücksichtigen.

Zur Durchführung einer zielgerichteten Sozialplanung, welche die Lebenslagen von Menschen berücksichtigt, der Verbesserung ihrer Teilhabechancen dient und die Entwicklung adressatenbezogener und wirkungsorientierter Angebote fördert, sind die Sozialräume in geografischen, kleinräumigen Bereichen gebildet worden. Dabei wurden Stadtbezirke zusammengefasst, da soziale Angebote in ihrer Wirkung in aller Regel über eine Stadtbezirksgrenze ausstrahlen.

Die Stadt verfügt danach über folgende fünf Sozialräume:

- Sozialraum I mit den Stadtbezirken Brambach, Rodleben, Roßlau, Meinsdorf, Mühlstedt und Streetz/Natho
- Sozialraum II mit den Stadtbezirken Ziebigk, Siedlung, Großkühnau und Kleinkühnau
- Sozialraum III mit den Stadtbezirken West, Alten, Kochstedt, Mosigkau und Zoberberg
- Sozialraum IV mit den Stadtbezirken Innenstadt Nord, Innenstadt Mitte, Innestadt Süd und Süd
- Sozialraum V mit den Stadtbezirken Haideburg, Törten, Mildensee, Waldersee, Kleutsch und Sollnitz

Der Zuschnitt der Sozialräume ist das Ergebnis eines umfangreichen Beteiligungsprozesses. Die Sozialräume sollen im Rahmen der Integrierten Sozial- und Finanzplanung und weiteren Fachplanungen, wie z. B. der Jugendhilfeplanung oder Pflegestrukturplanung als zu beplanende Gebietsstruktur herangezogen werden und vor allem

- die Darstellung kleinräumiger Strukturen, Problemlagen und Entwicklungsvorhaben,
- die Darstellung von sozialer Ungleichheit und Unterversorgungslagen und damit die Ermittlung von sozialen Handlungsbedarfen für Verwaltung, Politik und Sozialwirtschaft ermöglichen.

---

<sup>124</sup> Stadtratsbeschluss DR/BV/459/2010/V

<sup>125</sup> Stadtratsbeschluss BV/344/2018/V

Auf der Basis bestimmter Sozialindikatoren<sup>126</sup> wurde aktuell der Sozialraum IV als der Bereich mit dem größten Handlungsbedarf eingestuft.

Im Zuge der weiteren Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden auf dieser Grundlage und nach Abstimmung mit dem Planverfasser Entscheidungen zur Übernahme von sozialen Einrichtungen in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erörtert.

Auf der Grundlage einer Empfehlung aus dem Teilplan V der Sozialplanung 2010 hat das Amt für Soziales und Integration mit der Pflegestrukturplanung unter dem Titel "Leben mit Pflege" ein Handlungskonzept vorgelegt, das sich mit der Entwicklung der Dessau-Roßlauer Pflegelandschaft bis zum Jahr 2017 befasst.

Das thematische Spektrum reicht von gesamtstädtischen und kleinräumigen Prognosen indessen bis zum Jahr 2035

- zur demographischen Entwicklung
- zur Entwicklung des Pflegebedarfs
- zur Entwicklung des Angehörigenpflegepotenzials und
- zur Entwicklung der Demenzerkrankungen

bis hin zur Bestandsaufnahme der lokalen Pflegestruktur und zu Untersuchungen zum alten- und pflegegerechten Wohnen und mündet in Entwicklungsstrategien und einzelne Entwicklungsmaßnahmen.

Der Stadtrat hat dieser Planung in seiner Sitzung am 11.12.2013 zugestimmt.<sup>127</sup>

Da davon ausgegangen wird, dass die Seniorenzahl bis zum Prognosehorizont 2030 weiterhin ansteigt, kommt den in der Pflegestrukturplanung formulierten Zielsetzungen zur Absicherung des Wohn- und Pflegebedarfs im Alter eine für die Darstellungen im Flächennutzungsplan herausgehobene Bedeutung bei. Dazu gehört insbesondere die Übernahme folgender Einrichtungen der Altenpflege in den Flächennutzungsplan:

**Tabelle 30: Altenpflegeheime in Dessau-Roßlau**

Stadtbezirk	Einrichtung	Adresse
01 - Innerstädtischer Bereich Nord	Am Schillerpark - Seniorenhaus	Alexandrastr. 6
02 – Innerstädtischer Bereich Mitte	DRK-Senioren- und Pflegehaus „Akazienwäldchen“	Amalienstr. 138
	Palais Bose - Pflege und Wohnen	Hausmannstraße 5
	K & S Seniorenresidenz Dessau	Ferdinand-von-Schill-Str. 7a
03 – Innerstädtisch Süd	Amalienhof Pflegezentrum GmbH	Fröbelstr. 19
	Marthahaus Seniorenresidenz	Bernburger Str. 15

<sup>126</sup> Zu den Indikatoren gehören u.a. Anteil der Kinder und Jugendlichen, Anteil der Senioren, Anteil der Ausländer an Stadtbezirksbevölkerung/Sozialraumbevölkerung, Anteil der Langzeitarbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung und der Anteil der Empfänger von existenzsichernden Sozialleistungen des Stadtbezirkes/des Sozialraumes

<sup>127</sup> Stadtratsbeschluss BV/330/2013/V-50

Stadtbezirk	Einrichtung	Adresse
04 - Süd	Marthahaus Seniorenresidenz	Heidestr. 303
09 - Ziebigk	Am Georgengarten - Altenpflegeheim	Gropiusallee 41
	Haus Elballee -	Pflegeheim Elballee 59
10 - Siedlung	Altenpflegeheim „Marienheim“,	Oechelhäuserstr. 62
	Haus Maxim Gorki	Oechelhäuserstr. 22
	Seniorenresidenz an den Kienfichten;	
14 - Alten	Nodus Vitalis - Altenpflegeheim	Plauthstr. 30
15 – Kochstedt	Waldsiedlung - Pflege und Wohnen	Pfaffendorferstr. 12
17 - Zoberberg	Heinrich-Deist-Haus AWO	Ellerbreite 42a
	Senioren-Zentrum;	
22 – Roßlau	Haus Elbe-Fläming - Altenpflegeheim	Lukoer Str. 4
	Haus an der Rossel	Wiesenstraße 10a

### 9.2.8.2. Jugendhilfeplanung

Die Stadt Dessau-Roßlau verfügt über ein gesamtstädtisches Netz von 41 Kindertageseinrichtungen und 7 Kindertagespflegestellen in denen Kinder mit gewöhnlichem Aufenthalt in Dessau-Roßlau und aus Fremdgemeinden (ca. 2 %) im Alter von 0 Jahren bis zum Schuleintritt und bis zur Vollendung des 14. Lebensjahres betreut und gefördert werden. Dazu gehören folgende Einrichtungen:

**Tabelle 31: Kindereinrichtungen im Stadtgebiet**

Stadtbezirk	Einrichtung	Adresse
10 - Siedlung	Kita Bremer Stadtmusikanten	Brauereistraße 10b
10 - Siedlung	Kita Bussibär	Kühnauer Straße 75
22 - Roßlau	Kita Fuchs und Elster	Prof.-R.-Paulick-Ring 42
02 - Innenstadt, Bereich Mitte	Hort „Am Akazienwäldchen“	Mariannenstraße 12
09 - Ziebigk	Hort „Am Kornhaus“	Elballee 24
08 - Waldersee	Hort „Am Luisium“	Wilhelm-Feuerherdt-Straße 7
01 - Innenstadt, Bereich Nord	Hort „Friedi“	Friederikenstraße 23
22 - Roßlau	Hort „Fuchs und Elster“	Prof.-Richard-Paulick-Ring 42
04 - Süd	Hort „Kreuzbergstraße“	Werner-Seelenbinder-Ring
04 - Süd	Hort Tempelhof	Tempelhofer Straße 52
22 - Roßlau	Hort Waldwichtel (I und II)	Waldstraße 38 und Fliederweg
04 - Süd	Kita Kinderland	Südstraße 1c/d
12 - Kleinkühnau	Kindertagesstätte und Hort „Pusteblyume“	Hauptstraße 200
18 - Kleutsch	Kleutscher Spatzennest	Kastanienweg 10

Stadtbezirk	Einrichtung	Adresse
08 - Waldersee	Kita „Luisenkinder – Sterntaler“	Goltewitzer Straße 5
14 - Alten	Kita „Märchenland“	Am Plattenwerk 15
07 - Mildensee	Kita „Mildenseer Spielbude“	Pötnitz 1
02 - Innenstadt, Bereich Mitte	Kita „Nesthäkchen“	Ballenstedter Straße 22/23
12 - Kleinkühnau	Kita „Pustebblume“	Hauptstraße 200
01 - Innenstadt, Bereich Nord	Kita „Rasselbande“	Flössergasse 5/7
15 - Kochstedt	Kita „Sausewind“	Wolfsgartenstraße 1a
	Kita „Spielhaus“	Pappelgrund 53/54
10 - Siedlung	Kita „Villa Kunterbunt“	Franz –Mehring-Straße 25
10 - Siedlung	Kinderkrippe „Parkwichtel“	Heinz-Röttger-Straße 5
10 - Siedlung	Kita Anhaltische Diakonissenanstalt	Gropiusallee 3
01 - Innenstadt, Bereich Nord	Hort an der Evangelischen Grundschule	Schillerstraße 37
10 - Siedlung	Kita Benjamin Blümchen	Puschkinallee 15
02 - Innenstadt, Bereich Mitte	Evangelische Gemeinde „Alexandraschule“	Johannisstraße 11
03 - Innenstadt, Bereich Süd	Evangelische Jakobusgemeinde „Marienschule“	Stenesche Straße 63
15 - Kochstedt	Hort an der Grundschule „An der Heide“	Winklerstraße 4
02 - Innenstadt, Bereich Mitte	Hort Geschwister Scholl	Mauerstraße 35
14 - Alten	Hort Villa Kunterbunt	Lindenstraße 13
03 - Innenstadt, Bereich Süd	Integrative Heilpädagogische Kita „Wirbelwind I“	Radegaster Straße 1
03 - Innenstadt, Bereich Süd	Integrative Heilpädagogische Kita „Wirbelwind II“	Radegaster Straße
23 - Meinsdorf	Integrative Kita „Buratino“	Kreisstraße 72
04 - Süd	Kindertagesstätte der Kreuzkirche	An der Kreuzkirche 1
14 - Alten	Kita Mäuseland	Auenweg 38
16 - Mosigkau	Kita Mosigkauer Schlosskinder	Knobelsdorffallee 4
01 - Innenstadt, Bereich Nord	Kita Oranienstraße I und II	Oranienstraße 8/9
01 - Innenstadt, Bereich Nord	Hort Oranienstraße	Oranienstraße 8/9
21 - Rodleben	Kita Sonnenkäfer	Schulstraße 1
21 - Rodleben	Kita Sonnenkäfer	Erich-Weinert-Weg 3
03 - Innenstadt, Bereich Süd	Kita Sonnenköppchen	Augustenstraße 86/88
09 - Ziebigk	Kita St. Marien	Feldstraße 3
05 - Haideburg	Waldkindergarten	Wolfener Chaussee
17 - Zoberberg	Hort Zauberburg	Schochplan 74 / 75
03 - Innenstadt, Bereich Süd	Kindertagespflegestelle "Claudias Drachennest"	Heidestraße 62
12 - Kleinkühnau	Kindertagespflegestelle „Ingrid´s Nesthäkchen“	Hauptstraße 4

Stadtbezirk	Einrichtung	Adresse
01 - Innenstadt, Bereich Nord	Kindertagespflegestelle „Kinderzimmer im Kochhaus“	Humperdinckstraße 16
06 - Törten	Kindertagespflegestelle „Klitzeklein“	Damaschkestraße 48
08 - Waldersee	Kindertagespflegestelle „Luisenzwerge“	Griesener Straße 12
16 - Mosigkau	Kindertagespflegestelle „Vier Jahreszeiten“	Mühlenstraße 31
06 - Törten	Kindertagespflegestelle „Villa Sonnenschein“	Damaschkestraße 52

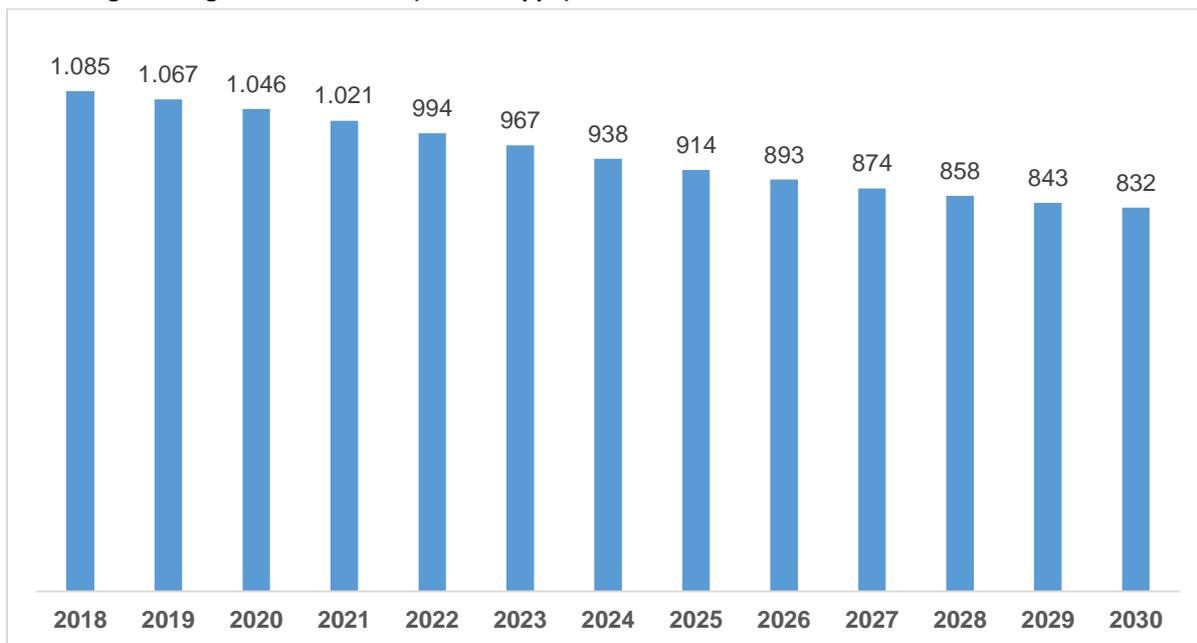
Quelle: Internetseite der Stadt Dessau-Roßlau Startseite / Gesundheit & Soziales / Kinder, Jugend und Familie / Kindereinrichtungen

Die Jugendhilfeplanung besteht aber aus drei Fach- bzw. Teilplänen. Neben dem Fachplan für die Kindertagesbetreuung, welcher Ende 2018 letztmals fortgeschrieben wurde, gibt es weiterhin den Teilplan: Kinder- und Jugendarbeit (2012) sowie den Teilplan: Familienunterstützende und – ersetzende Hilfen (2010).

Die Jugendhilfeplanung im Bereich Kindertagesbetreuung, beschlossen am 13. April 2016 durch den Stadtrat, wurde Ende des Jahres 2018 fortgeschrieben. Auf der Grundlage der vor 2015 gültigen Bevölkerungsprognose durch die Stadt Dessau-Roßlau wurde mittelfristig eine relativ stabile Entwicklung der Einwohnerzahlen im Alter bis unter 14 Jahren prognostiziert. Die tatsächliche Entwicklung der Einwohnerzahlen seit 2015 und das Nutzerverhalten der Zielgruppe implizierte indessen eine notwendige Aktualisierung der mittelfristigen Bedarfsentwicklung unter Berücksichtigung der veränderten Parameter.

Der Platzbedarf in den Kinderkrippen bzw. der Kindertagespflege liegt danach momentan über der gesamten Kapazität (1.010 Plätze), die 2017 durchschnittlich in den 41 Einrichtungen sowie 7 Tagespflegestellen vorgehalten wurde.

**Abbildung 18: Prognose Platzbedarf (Kinderkrippe)**

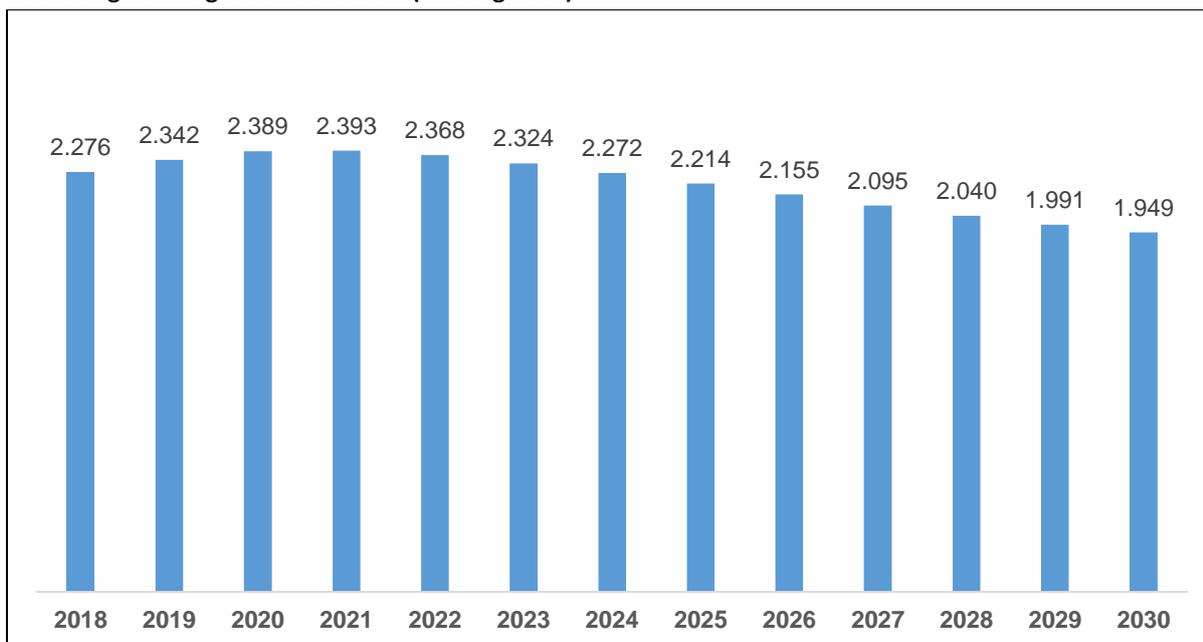


Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Jugendamt, Stand: August 2018

Entsprechend den aktuellen Berechnungen der Einwohnerzahlen, wird sich die Anzahl der benötigten Plätze in den Kinderkrippen und in der Kindertagespflege in den nächsten Jahren wieder verringern. Aktuell werden 75 Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahre mehr benötigt als 2017 durchschnittlich zur Verfügung standen.

Der Platzbedarf im Kindergarten liegt momentan über der gesamten Kapazität (2.139 Plätze) die 2017 durchschnittlich in den Einrichtungen vorgehalten wurde. Aktuell fehlen 137 Betreuungsplätze für diese Altersgruppe.

**Abbildung 19: Prognose Platzbedarf (Kindergarten)**

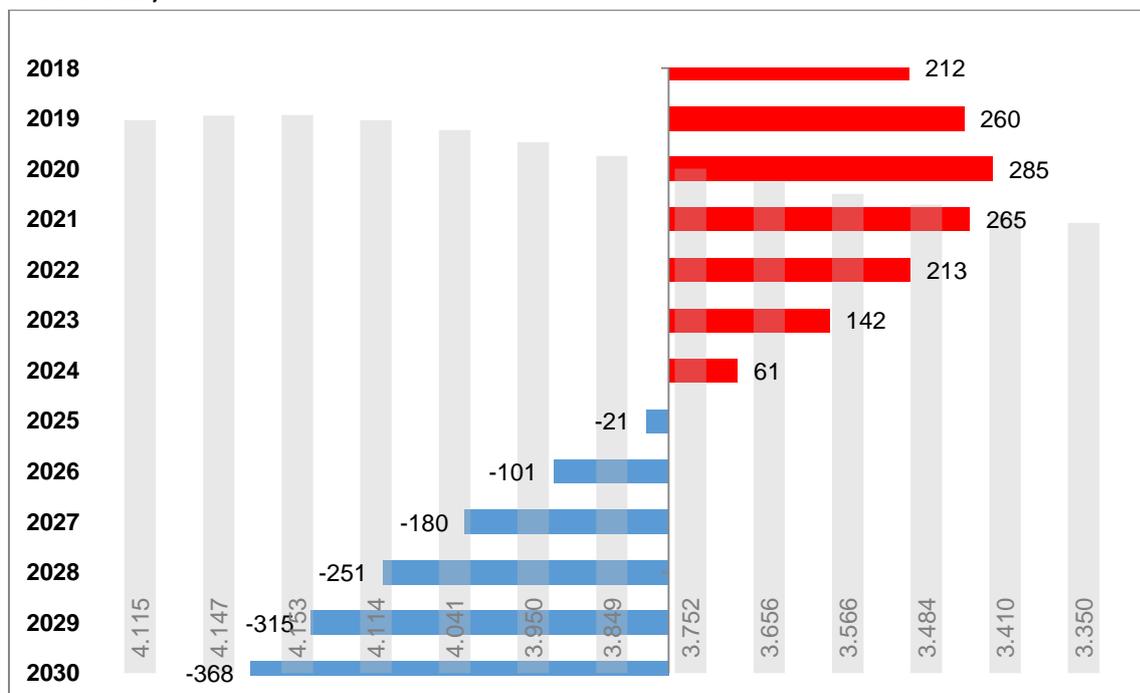


Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Jugendamt, Stand: August 2018

Die Anzahl der benötigten Plätze im Kindergartenalter wird sich voraussichtlich bis 2021 stetig erhöhen und sich danach verringern.

Proportional zur Entwicklung der Jugendeinwohner zeigt sich der Bedarf an Betreuungsplätzen im Bereich Kinderkrippe und Kindergarten steigend bis zum Jahr 2024, erreicht sein höchstes Niveau im Jahr 2020 mit 285 Plätzen und folgt mit dem Jahr 2025 einem Negativtrend.

**Abbildung 20: Mittelfristige Bedarfsentwicklung der Kindertagesbetreuung insgesamt (0 Jahre bis Einschulalter)**



Quelle: Stadt Dessau-Roßlau, Jugendamt, Stand: August 2018

Zur Sicherung des Rechtsanspruchs werden durch den öffentlichen Jugendhilfeträger in Zusammenarbeit mit allen freien Trägern der Kindertagesbetreuung mittlerweile verschiedene, zeitlich gebundene Maßnahmen durchgeführt bzw. geprüft.

Im Hinblick auf die an den vorhersehbaren Bedürfnissen zu treffenden Darstellungen im Flächennutzungsplan sind hier besonders die Schaffung von zusätzlichen 132 Plätzen bis zum Jahr 2022 sowie weiteren 45 Plätzen bis 2023 durch die Umnutzung von Räumen und geplante bauliche Maßnahmen (Ersatzneubau Essener Straße, Ersatzneubau Mäuseland, Neubau Raghuner Straße, Umnutzung Freizeitoase) relevant.

Ebenfalls Bestand der städtischen Jugendhilfeplanung ist der im Jahre 2012 beschlossene Teilplan "Jugendarbeit".<sup>128</sup> Zu den Handlungsempfehlungen gehört eine regelmäßige (alle 2 - 3 Jahre) Evaluierung der Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche durch den Jugendhilfeausschuss.

Im Zuge der weiteren Aufstellung des Flächennutzungsplanes werden deshalb auf dieser Grundlage und nach Abstimmung mit dem Planverfasser Entscheidungen zur Übernahme von Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit in die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erörtert.

<sup>128</sup> Stadtratsbeschluss DR/BV/442/2011/V-51 vom 07.11.2012

### 9.2.8.3. Kirchen und kirchliche Einrichtungen

Im weiteren Verfahren werden die Träger öffentlicher Belange gebeten, Vorschläge zur unbedingten flächenhaften Sicherung der Bedürfnisse der Kirchen und kirchlichen Einrichtungen zu unterbreiten. Es wird um Angaben zur Anzahl zum Bestand und zur Entwicklung der Gemeindemitglieder und der Anlagen gebeten.

### 9.2.9. Weitere Vorgaben und örtliche Rahmenbedingungen

#### 9.2.9.1. Hochschul- und weiterführende Bildung

Im Bereich der Hochschul- und weiterführenden Bildung sind die Hochschule Anhalt, das Bauhaus Dessau, die Volkshochschule und das Städtische Klinikum als akademisches Lehrkrankenhaus besonders hervorzuheben.

Der Campus Dessau der Hochschule Anhalt ist Standort des Fachbereichs Architektur, Facility Management und Geoinformation und des Fachbereichs Design. Die unmittelbare Nachbarschaft zum Weltkulturerbe „Bauhaus“, das bis heute als Wiege der modernen Design- und Architekturlehre gilt, ist nicht nur kreatives und inspirierendes Umfeld, sondern auch beständige Motivation, die Ausbildung an hoher handwerklicher Qualität, an aktuellem Praxisbezug sowie an neuester Technologie und experimenteller Innovation zu orientieren.

In etwa 1.400 Studierende nutzen die modernen Studienbedingungen. Sie werden von 47 Professorinnen und Professoren betreut. In neun professionellen Werkstätten: Digitale Werkstatt, Plastische Werkstatt, SpaceLab, Holzwerkstatt, Werkstatt Fotografie, Videowerkstatt, Grafische Werkstatt, Metallwerkstatt, TimeLab werden Studienprojekte bearbeitet und umgesetzt, Prototypen und Modelle entworfen und gebaut.

Dessau ist die Stadt, mit der das Bauhaus am stärksten verbunden wird. Hier hat die 1919 in Weimar von Walter Gropius gegründete Hochschule am längsten gewirkt und zwischen den Jahren 1925 bis 1932 ihre Blütezeit erlebt. Alle drei Bauhausdirektoren Walter Gropius, Hannes Meyer und Ludwig Mies van der Rohe haben das Bauhaus in Dessau geprägt und nahezu alle Bauhausbauten, die in Dessau entstanden sind, zählen heute zu den Ikonen der Architektur des 20. Jahrhunderts.<sup>129</sup>

Das Bauhaus Dessau wird heute durch die Stiftung Bauhaus Dessau getragen, die heute das Bauhauserbe in Form der Bauten, der Sammlung und der Vielfalt der Themen zu Architektur, Design und Kunst erforscht, erhält und vermittelt. Die Stiftung hat einen künstlerisch-wissenschaftlichen Auftrag, ihre institutionellen Förderer sind die Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM), das Land Sachsen-Anhalt sowie die Stadt Dessau-Roßlau.

Seit dem Jahr 1996 zählt der Gebäudekomplex zur UNESCO-Welterbestätte Bauhaus, ebenso wie das Haus am Horn, das Kunstschulgebäude und der Hauptbau der Bauhaus-Universität in Weimar. Weiterhin zählen die Meisterhäuser in Dessau sowie seit 2017 die Laubenganghäuser ADGB-Bundesschule dazu. Jährlich kommen etwa zahlreiche Besucher aus der ganzen Welt nach Dessau, um die Bauhausbauten und das 2019 eröffnete Bauhausmuseum zu besichtigen sowie Wissenschaftler, Architekten, Designer, Künstler oder Studenten, um hier zu forschen, zu arbeiten und künstlerisch tätig zu sein.

---

<sup>129</sup> <https://www.bauhaus-dessau.de/de/geschichte/bauhaus-dessau.html>

Die Volkshochschule Dessau-Roßlaus ist im Gebäude des Bürger-, Bildungs- und Freizeitzentrums (BBFZ) im Stadtbezirk Innerstädtischer Bereich Mitte angesiedelt und bietet eine breit gefächerte, qualifizierte Weiterbildung für alle Bürgerinnen und Bürger. Bei dem BBFZ handelt es sich um ein Mehrgenerationenhaus, dass im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative URBAN II im Jahr 2005 eröffnet wurde. Unter einem Dach finden sich hier Begegnungsangebote für Jung und Alt. Das BBFZ ist ein Treffpunkt für Lernen, Sport und Freizeit und bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten für Vereine und Interessengruppen.

Das Städtische Klinikums Dessau hält eine staatlich anerkannte Krankenpflegeschule als eine betriebseigene Schule vor, die zugleich auch eine Bildungsstätte des Akademischen Lehrkrankenhauses mit Hochschulabteilungen der Medizinischen Hochschule Brandenburg Theodor Fontane ist. Der theoretische Unterricht wird durch qualifizierte Lehrer/innen für Pflegeberufe sowie Fachärzte an unserer modern ausgestatteten Schule gestaltet. Die Absolventen erhalten das Wissen und die Kenntnisse in der allgemeinen und speziellen Krankenpflege, in den Natur- und Sozialwissenschaften sowie in der Gesundheitsförderung.

### 9.2.9.2. Medizinische Versorgung

Im Bereich der medizinischen Versorgung kann Dessau-Roßlau über ein dichtes Netz von Allgemeinmedizinern verfügen. Vor allem im seniorenreichen innerstädtischen Bereich sind neben zahlreichen Allgemeinmedizinern auch Zahnärzte und Fachärzte niedergelassen. Bis auf einige Ausnahmen in den Ortschaften praktiziert in fast allen Bezirken mindestens ein Allgemeinmediziner. In Relation zu der Einwohnerzahl gibt es im Stadtteil Roßlau zu wenig praktizierende Allgemeinmediziner.

Krankenhäuser befinden sich in den Stadtbezirken

- Alten: Städtisches Klinikum Dessau und St. Joseph-Krankenhaus Dessau, Fachkrankenhaus für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychotherapeutische Medizin,
- Siedlung: Krankenhaus der Anhaltischen Diakonissenanstalt als Teil des städtischen Klinikums

Beide Standorte sind in das Öffentliche Personennahverkehrsnetz eingebunden und gut erreichbar. Sie nehmen so wichtige Versorgungsfunktionen für die Bewohner Dessau-Roßlaus wahr und sind integraler Bestandteil der Funktionen der Stadt als Oberzentrum.

In beiden Stadtbezirken sowie in der Dessauer Innenstadt befinden sich zudem medizinischen Versorgungszentren, in denen mehrere Allgemeinmediziner und Fachärzte gemeinschaftlich fungieren.

### 9.2.9.3. Technische Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung

Hauptsächlicher Träger der Technischen Infrastrukturen der Ver- und Entsorgung ist die Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH – DVV Stadtwerke Dessau. Sie ist ein wichtiger Partner für die Wirtschafts- und Stadtentwicklung. Sie ist ein 1991 gegründetes und zu 100% kommunales Dienstleistungsunternehmen der Stadt Dessau-Roßlau mit insgesamt 10 Tochterunternehmen. Darunter u.a.:

- Gasversorgung Dessau GmbH (GVD)
- Kraftwerk Dessau GmbH (KWD)

- Dessauer Stromversorgung GmbH (DSV)
- Fernwärmeversorgungs-GmbH Dessau (FWD)
- Dessauer Wasser- und Abwasser GmbH (DESWA)
- Dessauer Kläranlagen GmbH (DKA)
- Dessauer Verkehrsgesellschaft mbH (DVG)

Restmüll wurde bis 2005 auf der städtischen Hausmülldeponie an der Kreisstraße (Richtung Kochstedt) abgelagert. Da die Abfälle seit 2005 vorbehandelt werden müssen, werden sie seitdem in den Bereich Magdeburg verbracht.

Seit dem 16. Juli 2009 befand sich die Deponie in der Phase der Stilllegung. In dieser Zeit wurden alle notwendigen Maßnahmen zur umweltgerechten und nachhaltigen Sicherung des Deponiekörpers realisiert. Der Abschluss der Stilllegung wurde am 17. Februar 2017 durch das Landesverwaltungsamt Halle festgestellt. Damit befindet sich die Deponie nunmehr in der Nachsorge. Dies bedeutet, dass für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen durchzuführen sind, um sicherzustellen, dass vom Berg keinerlei Gefahren für das Wohl der Allgemeinheit ausgehen.

Ein Teil des Geländes wird auch weiterhin für die Annahme und zum Umschlag von Abfällen genutzt.

Seit 1990 wurde durch die Stadtpflege eine Reihe von Maßnahmen zum Schutz der Umwelt und für einen besseren Kundenservice realisiert.

Dazu gehören:

- Einzäunung des gesamten Deponiegeländes
- vollständige Oberflächenabdichtung des gesamten Deponiekörpers mit Ausnahme eines kleinen Bereiches des Altdeponiekörpers
- Absaugung des immer noch entstehenden Deponiegases und dessen umweltgerechte Entsorgung über eine Fackelanlage
- Kontinuierliche Durchführung eines Monitoringprogrammes zur Überwachung des Grundwassers im Bereich der Deponie und zur Kontrolle der Gasemissionen
- Errichtung eines modernen Eingangs- und Kontrollbereiches mit zwei
- Straßenfahrzeugwaagen und einer Pkw-Fahrzeugwaage
- Neubau eines Kleinanliefererbereiches
- Errichtung der Müllumladestation im Jahr 2005
- Schaffung eines Sammelplatzes für Elektro- und Elektronikaltgeräte
- Bau einer stationären Anlage zur Sammlung von schadstoffhaltigen Abfällen aus Haushaltungen
- Inbetriebnahme eines Sammelplatzes für Kleinmengen von asbesthaltigen Baustoffen und Dämmmaterial, welches aus gefährlichen Stoffen besteht oder solche enthält
- Bau und Betrieb einer Bioabfallvergärungsanlage mit Blockheizkraftwerk zur Erzeugung von Elektro- und Wärmeenergie aus den in der Stadt anfallenden Bioabfällen. Zu der Bioabfallvergärungsanlage gehört eine Nachrotte, in welcher aus den Gärresten verkaufsfähiger Kompost erzeugt wird. Beide Anlagen werden im Jahr 2018 errichtet.

Der größte Energieproduzent Dessau-Roßlaus ist das Kraftwerk Dessau (KWD), das 1994 auf der Fläche der ehemaligen "Gärungschemie" im Industriegebiet Mitte in Betrieb genommen wurde. In der ersten Ausbaustufe diente es ausschließlich der Fernwärmeversorgung. Nach der Erzeugung wird die

Fernwärme an die Fernwärmeversorgungs-GmbH Dessau übertragen. Die Fernwärmeleitungen haben zusammen eine Länge von etwa 130 km.

Mit Fernwärme werden gegenwärtig die Innerstädtischen Bereiche Nord, Mitte und Süd, teilweise die Stadtbezirke Siedlung und West sowie sämtliche in industrieller Bauweise gefertigten Wohngebiete im Stadtteil Dessau (Zoberberg, Schaftrift, Kreuzbergviertel) versorgt. Weiterhin verlaufen Stränge des Primär- bzw. Sekundärnetzes zu einzelnen Abnehmern wie das Klinikum Dessau oder das Gewerbegebiet Dessau-Nord. Die Fernwärme für die Waldsiedlung Kochstedt wird durch ein Blockheizkraftwerk (Deponiegas) produziert.

Im Stadtteil Roßlau wird das Fernwärmenetz durch die Stadtwerke Roßlau Fernwärme GmbH organisiert und durch das in Mitteldeutschland weit verbreitete Unternehmen envia-THERM bedient.

Im Stadtgebiet Dessau-Roßlaus befinden sich Anlagen sowohl des Hochspannungs- als auch des Mittelspannungs- und Niederspannungsnetzes. Diese Netze werden durch verschiedene Versorgungsträger betreut. Nördlich der Elbe ist es die enviaM Verteilnetz GmbH mit Hauptsitz in Halle (Saale) und südlich der Elbe die Dessauer Stromversorgung GmbH.

Die DVV übernimmt auch einen Teil der Stromversorgung. Hauptsächlich wird Strom durch das Kraftwerk Dessau, das seit einer zweiten Ausbaustufe 1996 über Kraftwärmekopplung neben Fernwärme nun auch Strom erzeugt, eingespeist. In Roßlau wird zudem ein Block-heizkraftwerk betrieben. Mehrere Umspannwerke (Neubau Umspannwerk in Dessau-Alten 2006) sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Die Umstellung der Gasversorgung von Stadtgas auf Erdgas ist in der Stadt Dessau seit Anfang 2000 abgeschlossen. Die Versorgung erfolgt über das Leitungssystem der Gasversorgung Dessau GmbH.

Auch nördlich der Elbe ist der überwiegende Teil der Haushalte an das Erdgasversorgungsnetz angeschlossen. Die Versorgung erfolgt in der Regel durch die MITGAS GmbH.

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Wasserwerke Dessau Ost, Quellendorf und Roßlau (im Besitz der DVV) gewährleistet. Nördlich der Elbe (bspw. in Rodleben) erfolgt die Versorgung teils über die Wassergesellschaft „Heidewasser GmbH“, in der die Stadt Dessau-Roßlau Mitglied ist. Roßlau und Meinsdorf werden über die DVV versorgt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt hauptsächlich durch das zentrale Klärwerk Dessau im Stadtteil Ziebigk am südlichen Elbebogen. In einigen dörflichen Siedlungsgebieten werden die Abwässer über kompakte vollbiologische Kleinkläranlagen (Brambach) bzw. private Kleinkläranlagen entsorgt.

Teilräumig werden die Dienstleistungen der Ver- und Entsorgung durch private Unternehmen übernommen.

#### **9.2.9.4. Bodenbelastungen**

Im Stadtgebiet bekannte Altlasten und Altlastenverdachtsflächen werden in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen und auf ihre Vereinbarkeit mit der beabsichtigten Bodennutzung diskutiert. Dazu erfolgt im Entwurf der Begründung für den Flächennutzungsplan in einem nächsten Schritt eine zusammenfassende Darstellung, aus welchem Grund die Aufnahme der Flächen in das

Kataster erfolgte und welche Maßnahmen bisher erfolgten oder noch erfolgen müssen, um die Vereinbarkeit mit der Bodennutzung gewährleisten zu können.

#### 9.2.9.5. Grundwassermonitoring

Die Grundwasserstände im Stadtgebiet unterliegen jahreszeitlichen Schwankungen und sind im Gebiet Dessau-Roßlaus stark abhängig von der Wasserführung der Flüsse und Bäche, wobei mit zunehmender Entfernung zum Gewässer deren Einfluss auf das Grundwassergeschehen sinkt. Der Rückgang der Industrie und damit verbundenen Grundwasserentnahmen führte seit den 1990er Jahren vielerorts zu Grundwasseranstiegen. Die meisten Industriebetriebe hatten bis zu dieser Zeit eigene Brunnen, die die betriebliche Brauchwasserversorgung abgesichert hatten.

In einigen Bereichen der Stadt befinden sich oberflächennahe Stauschichten im Untergrund (z.B. Auelehm), welche bei starken Niederschlägen periodische Grundwasserleiter ausbilden und somit zu kurzzeitigen Vernässungserscheinungen führen können.

Durch langjährige Beobachtungen dient das städtische Grundwassermonitoring als Grundlage für städtebauliche Planungen und Entwicklungen. So ist es möglich, durch kontinuierliche Aufzeichnungen Entwicklungstendenzen im Grundwassergeschehen abzuleiten und so frühzeitig, im Sinne der Gefahrenabwehr (z.B. Grundwasserabsenkungen, Ausweisung von Vernässungsgebieten etc.), tätig zu werden.

Das Grundwassermonitoring ermöglicht ebenso die Auswirkungen wasserbaulicher Maßnahmen und Gewässerbenutzungen als Eingriff in den ökologischen Zustand des Grundwasserkörpers nachzuweisen. Die Stadt betreibt dafür ein Messnetz aus etwa 300 Grundwassermessstellen und rund 85 Messpunkten/ Pegellatten für Oberflächengewässer.<sup>130</sup>

#### 9.2.9.6. Bahn / Luftverkehr / Hafen

An den Regionalverkehr der Bahn ist Dessau-Roßlau gut angebunden. Der regionale schienengebundene Personennahverkehr liegt in Trägerschaft des Landes Sachsen-Anhalt. Leipzig, Berlin, Halle und Magdeburg sind gut zu erreichen. Die Anbindung erfolgt weitgehend im Stundentakt.

Ein Manko stellt nach wie vor die fehlende Direktanbindung an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn AG (DB) dar. Die nächst gelegenen ICE-Haltepunkten befinden sich in der Lutherstadt Wittenberg und in Bitterfeld-Wolfen.

Dessau verfügt, verbunden mit der Person Prof. Hugo Junkers, über eine lange Luftfahrttradition. Heute befindet sich im Westen Dessaus der Verkehrslandeplatz „Hugo Junkers“. Für den Luftverkehr (zugelassen für Drehflügler, Motorflugzeuge bis 5.700 kg, Segelflugzeuge, etc.) spielt er eine untergeordnete Rolle.

Der rechtseigentliche Industriebetrieb Dessau (Industriebetrieb Dessau GmbH - IHR) wurde im September 2004 in die Unternehmensgruppe Sächsische Binnenhäfen Oberelbe GmbH (SBO) eingebunden. Als

---

<sup>130</sup> Eine Übersichtskarte mit der mittleren Grundwasserflurabstände im Stadtgebiet Dessau-Roßlaus finden Sie hier: [https://verwaltung.dessau-rosslau.de/fileadmin/Verwaltungsportal\\_Dessau-Rosslau/Stadtentwicklung\\_Umwelt/Natur\\_und\\_Umwelt/WebauskunftGrundwasser\\_MGFA\\_Stadtplan\\_klein.pdf](https://verwaltung.dessau-rosslau.de/fileadmin/Verwaltungsportal_Dessau-Rosslau/Stadtentwicklung_Umwelt/Natur_und_Umwelt/WebauskunftGrundwasser_MGFA_Stadtplan_klein.pdf)

Trimodales Terminal des kombinierten Verkehrs (Anschluss an das nationale Straßen- und Schienennetz) spielt der Hafen für die Wirtschaftsentwicklung eine wichtige Rolle.

### 9.2.9.7. Übersicht der rechtswirksamen Bebauungspläne

In der nachfolgenden numerisch geordneten Gesamtübersicht, alle rechtskräftigen Bebauungspläne der Stadt Dessau-Roßlau aufgelistet.

Für jeden aufgeführten rechtswirksamen Bebauungsplan stehen sein räumlicher Geltungsbereich auf einer Karte, Informationen zu dessen Lage im Stadtgebiet, die Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und die Begründung zum jeweiligen Bebauungsplan auf der Internetseite der Stadt zur Verfügung.<sup>131</sup>

**Tabelle 32: rechtswirksame Bebauungspläne**

Bezeichnung	Titel	Zweck	rechtswirksam seit
<b>B 101 A3</b>	Gewerbegebiet Dessau-Mitte Teilgebiet A3	Gewerbe	28.01.2006
<b>B 101 B1</b>	Gewerbegebiet Dessau-Mitte Teilgebiet B1	Gewerbe	28.07.2012
<b>B 101 D/D1</b>	Gewerbegebiet Dessau-Mitte Teilgebiet D/D1	Gewerbe	23.02.2008
<b>B 101 G1</b>	Gewerbegebiet Dessau-Mitte Teilgebiet G1	Gewerbe	26.05.2003
<b>B 101 G2</b>	Gewerbegebiet Dessau-Mitte Teilgebiet G2	Gewerbe	28.07.2007
<b>B 101 G2</b>	Gewerbegebiet Dessau-Mitte Teilgebiet G2, 1. Änderung	Gewerbe	26.07.2019
<b>B 101 G3</b>	Gewerbegebiet Dessau-Mitte Teilgebiet G3	Gewerbe	01.10.2001
<b>B 101 G3 1.Ä</b>	Gewerbegebiet Dessau-Mitte Teilgebiet G3, 1. Änderung	Gewerbe	24.06.2006
<b>B 101 H 1.Ä</b>	Gewerbegebiet Dessau-Mitte Teilgebiet H, 1. Änderung	Gewerbe	26.07.2003
<b>B 101 I(A)</b>	Gewerbegebiet Dessau-Mitte Teilgebiet I(A)	Gewerbe	29.06.1998
<b>B 101 I(A2) ÄP</b>	Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A2) an der ehemaligen Deponie	Gewerbe	28.05.2016
<b>B 102</b>	Gewerbegebiet West	Gewerbe	09.10.1991
<b>B 102 1.Ä</b>	Gewerbegebiet West 1. Änderung	Gewerbe	18.12.1995
<b>B 103</b>	Gewerbegebiet Ost	Gewerbe	22.10.1991
<b>B 105</b>	Einfamilienhaussiedlung "Kirschberg"	Wohnen	26.02.1996

<sup>131</sup> [Startseite](#) / [Stadtentwicklung & Umwelt](#) / [Stadtentwicklung](#) / [Stadtplanung](#) / Rechtswirksame Bebauungspläne

Bezeichnung	Titel	Zweck	rechtswirksam seit
<b>B 108</b>	"Am Elbpavillon"	Wohnen	22.02.1993
<b>B 108 A ÄP</b>	"Am Elbpavillon" Änderungsplan	Wohnen	27.10.2012
<b>B 112</b>	"Dessau-Nord mit Wohnungsneubau ExWoSt" (Bereich Hans-Heinen-Straße)	Wohnen	27.09.1994
<b>B 115</b>	Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg	Wohnen	17.09.1993
<b>B 115 1.Ä</b>	Wohnungsbaustandort Dessau-Zoberberg 1. Änderung	Wohnen	26.10.1996
<b>B 115 A</b>	Erweiterung Klinik und Gesundheitszentrum	sonstige	26.07.2019
<b>B 119 A</b>	Berufsschulzentrum und Verwaltung Teilgebiet A	sonstige	01.08.1995
<b>B 119 A 1.Ä</b>	Berufsschulzentrum und Verwaltung Teilgebiet A 1. Änderung	sonstige	26.03.2011
<b>B 121 A</b>	Flugplatzgelände Teilgebiet A, "Rüsterberge"	Gewerbe	28.05.2001
<b>B 121 B</b>	Flugplatzgelände Teilgebiet B, "Am Schwarzen Weg"	Gewerbe	28.05.2001
<b>B 121 C</b>	Flugplatzgelände Teilgebiet C, "Kienheide"	Gewerbe	28.05.2001
<b>B 121 F1</b>	Flugplatzgelände Teilgebiet F1, "An der Kühnauer Straße"	Gewerbe	28.05.2001
<b>B 121 F2</b>	Flugplatzgelände Teilgebiet F2, "Am Schäferberg"	Gewerbe	28.05.2001
<b>B 121 F3</b>	Flugplatzgelände Teilgebiet F3, "Am Eselforth"	Grün	28.05.2001
<b>B 121 F4</b>	Flugplatzgelände Teilgebiet F4, "An der alten Rollbahn"	Gewerbe	28.05.2001
<b>B 121 G</b>	Flugplatzgelände Teilgebiet G, "An der Hauptstraße"	Grün	28.05.2001
<b>B 122</b>	Dellnauer Acker	Wohnen	24.06.2006
<b>B 125 1.Ä</b>	"Große Lobenbreite" 1. Änderung und Ergänzung	Wohnen	27.01.2018
<b>B 126</b>	Erweiterung Gewerbegebiet Dessau-West	Gewerbe	25.04.1995
<b>B 127</b>	"Grüngürtel Kabelnaue" (Ersatzmaßnahme)	Grün	25.04.1995
<b>B 130</b>	Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie	Gewerbe	27.11.2004
<b>B 130 1.Ä</b>	Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie 1. Änderung	Gewerbe	30.06.2007

Bezeichnung	Titel	Zweck	rechtswirksam seit
<b>B 133</b>	Gewerbegebiet an der Erich-Köckert-Straße	Gewerbe	25.10.2003
<b>B 136 A1</b>	Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt Teilgebiet A1	Wohnen	27.05.2006
<b>B 136 A2</b>	Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt Teilgebiet A2	Wohnen	27.05.2006
<b>B 136 B</b>	Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt Teilgebiet B	Wohnen	27.05.2006
<b>B 136 C</b>	Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt Teilgebiet C	Wohnen	27.05.2006
<b>B 136 D</b>	Entwicklungsbereich Dessau-Kochstedt Teilgebiet D	Wohnen	27.05.2006
<b>B 138</b>	"An der Teiche" (ehem. Nr. 1 Schäferbreite) in Dessau-Kleutsch	Wohnen	19.09.2007
<b>B 140</b>	Südanbindung -B 184-	Verkehrsanlagen	26.04.1999
<b>B 146</b>	"Wohngebiet Große Loos"	Wohnen	24.06.2006
<b>B 147</b>	"Schlachthof Dessau-Nord"	Wohnen+Gewerbe	25.03.2006
<b>B 147 1.Ä</b>	"Schlachthof Dessau-Nord" 1. Änderung	sonstige	27.02.2010
<b>B 147 A</b>	"Weiterentwicklung zentraler Versorgungsbereich Schlachthof Dessau-Nord"	sonstige	28.07.2018
<b>B 148</b>	Randstraße Alten (BA 4.2)	Verkehrsanlagen	20.12.1997
<b>B 150</b>	Industrie- u. Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße	Gewerbe	28.05.2005
<b>B 150 A ÄP</b>	"Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße" Änderungsplan	Gewerbe	28.11.2015
<b>B 151</b>	"Revitalisierung Gasviertel"	Gewerbe	30.04.2005
<b>B 151 2.Ä</b>	"Revitalisierung Gasviertel" 2. Änderung	Gewerbe	21.12.2013
<b>B 152</b>	"Kleingartenanlage Am Schenkenbusch"	Kleingärten	29.04.2006
<b>B 153</b>	"Kleingartenanlage Lindenbreite"	Kleingärten	29.04.2006
<b>B 154</b>	"Kleingartenanlage Dr. Schreiber"	Kleingärten	27.05.2006
<b>B 157</b>	"An der Kornhausstraße"	Wohnen	27.05.2006
<b>B 158</b>	"Kleingartenanlage Scheplake"	Kleingärten	27.05.2006
<b>B 160</b>	"Kleingartenanlage Haideburg"	Kleingärten	30.08.2008
<b>B 161</b>	"Krosigkstraße"	Wohnen+Gewerbe	17.12.2005
<b>B 162</b>	"Daheimstraße"	Gewerbe	26.05.2007
<b>B 164</b>	"Flössergasse"	Wohnen	22.02.2019

Bezeichnung	Titel	Zweck	rechtswirksam seit
<b>B 165 Rd</b>	[1 in Rd] Wohnbebauung Steinbergsweg/Kohlofenweg	Wohnen	26.04.1993
<b>B 165 Rd 5.Ä</b>	[1 in Rd] Wohnbebauung Steinbergsweg/Kohlofenweg 5. Änderung	Wohnen	29.02.1996
<b>B 166 Rd 3.Ä</b>	[2 in Rd] Wohnbebauung Karl-Marx-Straße 3. Änderung	Wohnen	05.08.1999
<b>B 167 Rd</b>	[3 in Rd] Industrie- und Gewerbegebiet an der B 184	Gewerbe	31.12.1993
<b>B 168 Rd A</b>	[4.1 in Rd] "Pharmastandort Rodleben-Tornau" Teilgebiet A (vorm. Teilgebiet 4.1)	Gewerbe	26.03.2005
<b>B 168 Rd A 1.Ä</b>	"Pharmastandort Rodleben-Tornau" Teilgebiet A 1. Änderung	Gewerbe	19.12.2010
<b>B 168 Rd B</b>	[4.2 in Rd] "Pharmastandort Rodleben-Tornau" Teilgebiet B (vorm. Teilgebiet 4.2)	Gewerbe	29.03.2009
<b>B 169 Rd</b>	[5 in Rd] Autopark Rosslau	Gewerbe	19.02.2004
<b>B 170 Rd</b>	[6 in Rd] Gewerbegebiet an der B 184	Gewerbe	29.01.2005
<b>B 171 Br</b>	[1 in Br] Wohngebiet an der Brame	Wohnen	01.01.1995
<b>B 172</b>	"Wohnanlage Wilhelm-Feuerherdt-Straße"	Wohnen	30.01.2010
<b>B 174</b>	"Kreuzbergstraße"	Gewerbe	28.07.2012
<b>B 176 Rsl</b>	[2 in RSL] "Wohnungsbau Nordstraße"	Wohnen	14.05.1992
<b>B 177 Rsl</b>	[3 in RSL] "Gewerbegebiet Ost"	Gewerbe	24.10.1996
<b>B 177 Rsl 1.Ä</b>	[3 in RSL] "Gewerbegebiet Ost" 1. Änderung	Gewerbe	07.02.2002
<b>B 178 Rsl</b>	[4 in RSL] "Waldesruh"	Wohnen	21.09.1993
<b>B 184 Rsl</b>	[10 in RSL] "Europadorf"	Wohnen	21.09.1993
<b>B 184 Rsl 1.Ä</b>	[10 in RSL] "Europadorf" 1. Änderung	Wohnen	04.10.2001
<b>B 185 Rsl</b>	[12 in RSL] "Wohnbebauung Meinsdorf-Schlagbreite"	Wohnen	19.10.2000
<b>B 188 Rsl C</b>	[15.3 in RSL] "Am alten Marstall"	Wohnen	17.06.1999
<b>B 188 Rsl C 1.Ä</b>	[15.3 in RSL] "Am alten Marstall" 1. Änderung	Wohnen	04.09.2003
<b>B 189 Rsl</b>	[16 in RSL] "Anbindung Karl-Liebknecht-/ Südstraße/ B 187"	Verkehrsanlagen	03.12.1998
<b>B 195 Rsl</b>	[22 in RSL] "Teilbereich südliche Altstadt/ Feuerwehr"	Wohnen+Gewerbe	29.11.2002
<b>B 196 Rsl</b>	[23 in RSL] "An der Kreisstraße"	Wohnen	30.10.2010

Bezeichnung	Titel	Zweck	rechtswirksam seit
<b>B 197 Rsl 2.Ä</b>	[24 in RSL] "Wohnbebauung Grüner Weg/ Fliederweg" 2. Änderung	Wohnen	21.04.2005
<b>B 200 Rsl</b>	[27 in RSL] "An der Birkenallee"	Wohnen	23.01.2003
<b>B 200 Rsl 2.Ä</b>	[27 in RSL] "An der Birkenallee" 2. Änderung	Wohnen	27.11.2010
<b>B 201 Rsl</b>	[28 in RSL] "Öffentlicher Parkplatz Am Schlossgarten"	Verkehrsanlagen	18.12.2003
<b>B 204 Rsl</b>	[31 in RSL] "Handelsquartier am Schillerplatz"	sonstige	01.03.2009
<b>B 205 Rsl</b>	[32 in RSL] "Wohnbebauung Bräsener Weg"	Wohnen	26.09.2009
<b>B 207 Stz 2.Ä</b>	[2 in Stz] "Am Deßmatenweg" 2. Änderung	Wohnen	22.04.2005
<b>B 208 Stz</b>	[3 in Stz] "Behindertenheim Streetz"	sonstige	23.01.1997
<b>B 209 Mhl</b>	[1 in Mhl] "Wohngebiet an der Dorfstraße"	Wohnen	19.12.1996
<b>B 212</b>	"Klinik- und Gesundheitszentrum"	sonstige	26.09.2009
<b>B 212 1.Ä</b>	"Klinik- und Gesundheitszentrum" 1. Änderung	sonstige	31.01.2015
<b>B 213</b>	"Golfpark"	sonstige	26.09.2009
<b>B 214</b>	"Kristallpalast"	sonstige	19.12.2010
<b>B 216</b>	"Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche"	Einzelhandelsentwicklung	21.12.2013
<b>B 219</b>	"Luchplatz"	Gewerbe	27.01.2018
<b>B 220</b>	"Ausstellungszentrum für das Bauhaus"	sonstige	23.12.2016
<b>B 221</b>	"Ersatzneubau Schwimmhalle"	sonstige	28.05.2016
<b>B 223</b>	„Sondergebiet Handel n der Südstraße“	Einzelhandelsentwicklung	26.06.2020
<b>B 224</b>	"Wohngebiet an der Wilhelm-Busch-Straße"	Wohnen	29.09.2018
<b>B 226</b>	„Gewerbestandort am Wäldchen in Rodleben“	Gewerbe	25.09.2020

**Tabelle 33: Rechtswirksame vorhabenbezogene Bebauungspläne**

Bezeichnung	Titel	Zweck	rechtswirksam seit
<b>VE 01</b>	Atisa Hotel Lange Fichten, Mildensee	sonstige	05.01.1993
<b>VE 03</b>	Hotel- und Dienstleistungskomplex "Am Theater" Dessau	sonstige	29.09.1992

Bezeichnung	Titel	Zweck	rechtswirksam seit
<b>VE 04</b>	Esso-Tankstelle Mildensee	sonstige	30.10.1992
<b>VE 05</b>	Wohnsiedlung Spreestraße	Wohnen	27.09.1994
<b>VE 06</b>	Gemeindezentrum Ziebigk	Wohnen	30.08.1994
<b>VE 09</b>	Geschäftszentrum am Rathaus	sonstige	09.10.1993
<b>VE 17</b>	Wohnsiedlung Neuenhofenweg	Wohnen	24.06.2006
<b>VE 25</b>	Wohnsiedlung Winklerstraße, Kochstedt	Wohnen	29.04.2002
<b>VE 36</b>	Parkhaus Teichstraße	sonstige	25.03.2006
<b>VE 37</b>	Shopping- und Dienstleistungs- Center Franzstraße/Askanische Straße	Gewerbe	30.05.2009
<b>VE 38 Rd</b>	[1 in Rd] Industriegebiet Schlacht- und Zerlegebetrieb Rodleben	Gewerbe	05.10.1992
<b>VE 39 Rd</b>	[2 in Rd] Mischgebiet Einkaufszentrum	sonstige	01.10.1992
<b>VE 40 Rd</b>	[3 in Rd] P. W. Allbau GmbH	Gewerbe	13.08.1993
<b>VE 41 Rd</b>	[4 in Rd] Industriegebiet Neubau Pharmawerk (ersetzt durch B226)	Gewerbe	15.11.1993
<b>VE 42 Rd</b>	[5 in Rd] Opel Autohaus (ersetzt durch B 169)	Gewerbe	24.06.1994
<b>VE 47 Rsl</b>	[3 in RSL] "Wohnanlage Birkenallee"	Wohnen	22.08.2002
<b>VE 50 Rsl</b>	[6 in RSL] "Wohnanlage Heidepark"	Wohnen	19.11.1998
<b>VE 50 Rsl 1.Ä</b>	[6 in RSL] "Wohnanlage Heidepark" 1. Änderung	Wohnen	08.04.2005
<b>VE 53 Rsl</b>	[9 in RSL] "Mühlhaus Güternah- und Fernverkehr"	Gewerbe	22.04.1999
<b>VE 54 Rsl</b>	[10 in RSL] "Wittenberger Agrarhandel GmbH, 5. BA"	Gewerbe	24.05.2001
<b>VE 56 Rsl</b>	[12 in RSL] "Landhandel Miehlitz in Mühlstedt"	Gewerbe	21.04.2005
<b>VE 57 Rsl</b>	[13 in RSL] "Einkaufszentrum Magdeburger Straße"	sonstige	29.03.2009
<b>VE 58</b>	"Biogasanlage Lukoer Straße"	Gewerbe	26.10.2013
<b>VE 59</b>	"Freizeitcamp am Luisium"	sonstige	30.06.2012
<b>VE 61</b>	"Altenpflegeheim an der Feldstraße"	sonstige	26.10.2013
<b>VE 62</b>	"Photovoltaik an der Hohen Straße"	sonstige	26.07.2014

## **Begründung der Planinhalte des Vorentwurfs**

### **10. Vorbemerkung**

Wesentlicher Inhalt des Flächennutzungsplanes ist nach § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Darstellung der sich aus der von der Gemeinde beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung. Der Flächennutzungsplan bringt zum Ausdruck, wie sich die Stadt Dessau-Roßlau in den kommenden Jahren städtebaulich entwickeln will und welche Anforderungen dies an die Bodennutzung stellt.

### **11. Bauflächen**

Im Flächennutzungsplan soll überwiegend die allgemeine Art der baulichen Nutzung mittels Bauflächen dargestellt werden. Das ist grundsätzlich ausreichend und schafft Freiräume, erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch (vorhabenbezogene) Bebauungspläne zu entscheiden, welche konkrete Nutzungsart auf einer Baufläche zweckmäßig festgesetzt werden soll.

Die Darstellung von Bauflächen dient ebenso dem besseren Verständnis und der Lesbarkeit des Planwerks.

Lediglich für die Gebiete, für die aufgrund von übergeordneten Zielvorgaben und rechtswirksamer Bauleitpläne bereits feststeht, dass sie sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheiden, werden nach § 11 BauNVO Sondergebiete dargestellt.

#### **11.1. Wohnbauflächen**

##### **11.1.1. Strategische und operative Ziele der Wohnbauflächenentwicklung**

Die strategischen und operativen Ziele der Wohnbauflächenentwicklung in Dessau-Roßlau ergeben sich aus den bestehenden Planwerken und Konzepten. Besonderes Gewicht kommt dabei dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK zu. Dort sind hinsichtlich des Themas Wohnbauflächenentwicklung folgende Ziele formuliert:

- Nachhaltige Flächenentwicklung und -nutzung: Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und Vermeidung von extensiven Neuausweisungen von Wohnstandorten
- Entwicklung einer nachhaltigen Wohnraumstruktur: Vielfalt an Wohnraumtypen und -angeboten sichern und zeitgemäße Wohnangebote und -qualitäten schaffen, d.h. Berücksichtigung der qualitativen Nachfrage
- Zielgruppenbezogene und soziale Wohnangebote schaffen, d.h. „klassische“ Wohnraumversorgung
- Bauliche Entwicklung in erschlossene Lagen lenken, d.h. Auslastung (noch) vorhandener Infrastruktur (Verkehr, soziale Angebote, Bildungs- und Nahversorgungsangebote)
- Besondere Förderung innerstädtischer Wohnstandorte und gezielte Lenkung der Nachfrage im Geschosswohnungsbau
- Bündelung des Rückbaus von Gebäuden und Infrastrukturen in den randstädtischen Bereichen der Inneren Stadt
- Fortschreibung der Stadtumbaustrategie „Urbane Kerne – Landschaftliche Zonen“

Aus diesen Zielen ergeben sich folgende generelle Anforderungen an Wohnbauflächen:

- Die Standorte sollten im Innenbereich liegen (städtebaulicher Aspekt).

- Die Standorte sollten über gute bis sehr gute Qualitäten hinsichtlich ihrer Mikrolage, Anbindung usw. verfügen (marktseitiger Aspekt zur Befriedigung der qualitativen Zusatznachfrage).
- Die Standorte sollten in der Nähe zur vorhandenen, zur Wohnfunktion komplementären Infrastruktur (Kita, Grundschule, Nahversorgung, Spielplatz, ÖPNV-Haltestelle) liegen.

### 11.1.2. Wohnbauflächenbedarf im Eigenheimbereich

Wie viele neue Gebäude mit ein und zwei Wohnungen in Dessau-Roßlau bis zum Jahr 2035 gebraucht werden, hängt grundsätzlich von der eigenen Bevölkerungsentwicklung sowie dem Zuzugspotenzial ab. Anhand der demographischen Entwicklungen konnte die potenzielle Nachfrage nach Ein – und Zweifamilienhäusern im Rahmen des Wohnbauflächenentwicklungskonzeptes von 2016 und in einem Bericht zum dementsprechenden Bedarf wie folgt abgeschätzt werden:

1. Erfahrungsgemäß werden Entscheidungen zur Wohneigentumsbildung hauptsächlich von Personen im Familiengründungsalter bzw. in der Altersgruppe der 26- bis 59-jährigen getroffen. Der Anteil dieser Personen ist bis 2035 rückläufig. Zirka 24.578 Personen werden dann voraussichtlich in Dessau-Roßlau wohnen. Im Vergleich zu 2020 mit 32.686 Personen ist das ein prozentualer Verlust in Höhe von fast 25 %.
2. Die mittlere Zahl der Baufertigstellungen / Jahr lag zwischen 2013 und 2019 bei rd. 40 Ein- und Zweifamilienhäuser. Das entspricht einem Wert von 1,1 Fertigstellungen / 1.000 Einwohner bezogen auf die Altersgruppe der hauptsächlichlichen Eigentumsbildner. Gemessen an der Prognose der Einwohnerentwicklung in diesem Bereich der Einwohner lässt sich daraus ein Bedarf an 431 Bauplätzen bis zum Jahr 2035 vorausberechnen. Diesen Anteil erhöht die Stadt angesichts ihrer oberzentralen Funktionen um 10 % auf 474 Bauplätze.
3. Prinzipiell kommen für den Zuzug auch Personen in der relevanten Altersgruppe aus den umliegenden Gemeinden in Frage. Wie viele Personen bzw. nachfragende Haushalte berechnungsrelevant sein können, hängt derweil von verschiedenen Kriterien ab:
  - Die Anzahl der Einwohner im eigentumsbildenden Alter in den benachbarten Landkreisen Anhalt-Bitterfeld und Wittenberg ist nach den Vorausberechnungen des statistischen Landesamtes ebenfalls rückläufig.
  - Relevant ist auch der hohe Anteil an Personen mit einem Alter von über 75 Jahren, der es wahrscheinlich macht, dass im Betrachtungszeitraum bis 2035 vermehrt durch Auszug in altersgerechte Wohnungen oder Heime bzw. durch Sterbefälle Bestandsimmobilien im Umland frei werden.
  - Das Preisniveau für Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau ist im Verhältnis zu Dessau-Roßlau entschieden günstiger.<sup>133</sup> Für Beschäftigte, die zum Arbeiten nach Dessau-Roßlau einpendeln, sind deshalb die Anreize zur Wohnsitznahme am Arbeitsort marginal.
  - Unter konservativen Gesichtspunkten sollte deshalb der durchschnittliche Wanderungssaldo der letzten Jahre und der hierin enthaltene Anteil eigentumsbildender Personen aus dem Umland berücksichtigt werden. Dieser Anteil ist bereits Bestandteil der kommunalen Bevölkerungsprognose bis 2035.
4. Ein weiterer bedarfsrelevanter Aspekt ergibt sich aus den gewerbeentwicklungspolitischen Vorstellungen der Stadt Dessau-Roßlau.

---

<sup>133</sup> vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht von 2019

Ausgehend von der in der Machbarkeitsanalyse und Projektentwicklungsstudie zur Neuausweisung von Gewerbeflächen vom 20. Mai 2020 identifizierten Flächenpotenzialen (ca. 92 ha Gewerbeflächenpotenziale regionaler Bedeutsamkeit sowie 24 ha im BioPharmaPark) und der getroffenen Annahme, dass mit der Neuansiedlung von Unternehmen ein Fünftel der Beschäftigten den Wohnsitz nach Dessau-Roßlau verlagern wird, geht die Stadt Dessau hier von einem bedarfsrelevanten Anteil in Höhe von 150 Haushalten aus. Das entspricht der aktuell in Sachsen-Anhalt landestypischen Wohneigentumsbildungsquote<sup>134</sup> in Höhe von 45,1 %.

In gleicher Weise erfolgt die Abschätzung des nachfragerlevanten Anteils für derzeit planungsrechtlich noch nicht gesicherte, aber konzeptionell gewollte Gewerbebauflächen. Hier wird in die Bedarfsberechnung ein optionaler Anteil von 156 Haushalten eingestellt.

Dies vorangestellt ergibt sich ein Bauplatzbedarf entsprechend der nachfolgenden tabellarischen Übersicht.

**Tabelle 34: Zusammenfassung des Bedarfs an Bauplätzen für Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen in den Jahren 2021 bis 2035**

Bedarf aus der Neubauquote			Bedarf aus Gewerbeflächenentwicklung	
Jahre			Belegung offener Gewerbeflächenpotenziale mit regionaler und überregionaler Bedeutung	Entwicklung neuer Gewerbegebiete
<b>2021 bis 2025</b>	<b>2026 bis 2030</b>	<b>2031 bis 2035</b>	<b>Szenario I</b>	<b>Szenario II</b>
159 Bauplätze	140 Bauplätze	132 Bauplätze	150 Bauplätze	156 Bauplätze
zzgl. 10 % Flexibilisierungsquote (43) = <b>474 Bauplätze</b>				
Summe aus Bedarf aus der Neubauquote + Bedarf aus der Gewerbeflächenentwicklung (Spalte Szenario I) :			<b>624 Bauplätze</b>	
Summe aus Bedarf aus der Neubauquote + Bedarf aus der Gewerbeflächenentwicklung (Spalte Szenario I und II) :			<b>780 Bauplätze</b>	

Dem Bedarf an Bauplätzen für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde zunächst das aktuelle mengenmäßige Angebot gegenübergestellt. Der rechtliche Ausgangspunkt ist das Ziel 4 der Regionalplanung.<sup>135</sup> Danach sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Dazu gehört ausdrücklich die Ermittlung der Baulandreserven im unbeplanten Innenbereich und der un bebauten Bauplätze im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

Anhand aktueller Luftbildauswertungen und Ortsbegehungen ergeben sich derzeit Innenentwicklungspotenziale in Höhe von etwa 540 Bauplätzen.

Mit der besonderen Zielsetzung, für den Verbleib und den Zuzug von Bauwilligen, jungen Leuten und Familien werben zu können, wurden zuerst diese Bauplätze daraufhin überprüft, ob sie in der Nähe von Einrichtungen liegen, die die Familienarbeit erleichtern können. Dazu gehören hauptsächlich Kitas, Horte, Grundschulen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Haltestellen, Spielplätze.

<sup>134</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eigentuemersquote-nach-bundeslaender.html#fussnote-1-115168>

<sup>135</sup> REP ABW 2019

Für diese Herangehensweise wurden explizit die rahmensetzenden Vorgaben übergeordneter Planungen sowie die im Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK formulierten Leitlinien und Strategien berücksichtigt. Diese geben u.a. als Ziele vor, vorrangig vorhandene (Innen-) Entwicklungspotenziale zu nutzen und Neuausweisungen von Bauland quantitativ und qualitativ zu begründen. Neue Wohnangebote sollen danach bevorzugt in bereits infrastrukturell erschlossenen Lagen entstehen. Die Standorte sollten über gute bis sehr gute Qualitäten hinsichtlich ihrer Mikrolage, Anbindung usw. verfügen (marktseitiger Aspekt zur Befriedigung der qualitativen Zusatznachfrage). und in der Nähe zur vorhandenen, zur Wohnfunktion komplementären Infrastruktur (soziale Infrastruktur, technische Infrastruktur und Nahversorgung) liegen.

In einem zweiten Schritt wurde überprüft, ob die Baulandangebote für den vorrangig nachgefragten Haustyp „freistehendes Eigenheim“ in Frage kommen können.

Danach besteht derzeit ein rechnerisches Angebot an 278 Bauplätzen, das sich hauptsächlich aus Baulücken im Bestand und in den Baugebieten Große Lobenbreite, Neuenhofenweg und Hirtenhau zusammensetzt. Kommunale Angebote an freien Bauplätzen sind dagegen nur in einem sehr geringen Umfang vorhanden. Damit besteht ein Fehlbedarf in Höhe von bis zu 500 Bauplätzen.

Zur Deckung dieses Defizits wurden Potenzialflächen im Stadtgebiet ermittelt, die für eine innerörtliche Verdichtung und unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen für eine Wohnbebauung grundsätzlich in Frage kommen können. Dem Prinzip des Vorrangs der Innenentwicklung folgend, sind hier hauptsächlich unbebaute Flächen betrachtet worden, die sich im Siedlungsbestand befinden, aber über die Flächengröße üblicher Bauplätze hinausgehen. Die Entwicklungsmöglichkeiten dieser Flächen sind vor der Entscheidung über die Ausweisung neuer Flächen im Außenbereich zu berücksichtigen.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen, welche dementsprechenden Flächen bisher in den Flächennutzungsplänen vergangener Jahre schon als Wohnbaufläche bzw. in einer Mischbaufläche dargestellt sind.

Zur Ermittlung der in diesen Flächen rechnerisch möglichen Anzahl von Bauplätzen sind hauptsächlich Vergleichswerte aus anderen Baugebieten der Stadt herangezogen worden. Im jüngsten Baugebiet der Großen Lobenbreite in Kleinkühnau beträgt der Mittelwert 530 m<sup>2</sup>.

Die Unterscheidung der Bauplätze in A-, B- und sonstigen Lagen trägt dem Umstand Rechnung, dass das Angebot an in der Nähe liegenden Kitas, Horten, Grundschulen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV-Haltestellen, Spielplätze nicht überall gleich ist. Für eine A-Lage war entscheidend, dass die v. g. Einrichtungen im gleichen Stadtbezirk wie der Bauplatz liegen und sich darüber hinaus ein Nahversorger in einem fußläufigen Einzugsbereich zu diesen Bauplätzen befindet. Für eine B-Lage sollten die v. g. Einrichtungen im gleichen Stadtbezirk wie der Bauplatz liegen. Sind nicht alle diese Einrichtungen im Stadtbezirk des Bauplatzes, so wurde der Standort einer sonstigen Lage zugeordnet.

Dazu gehören folgende in den bislang geltenden Flächennutzungsplänen dargestellte Wohn- und Mischbauflächen:

**Tabelle 35: Im Flächennutzungsplan bislang dargestellte unbebaute Wohnbauflächen**

Fläche	Stadtbezirk / Ortsteil	Größe (ha)	Bauplätze in A-Lage	Bauplätze in B-Lage	Bauplätze in sonstiger Lage
Bruchbreite	Mosigkau	0,7	-	-	9
Kreuzbergstraße/Heinz-Steyer-Ring*	Süd	1,4	16	16	
Elballee/Windmühlenstr./Mühlweg*	Ziebigk	3,7	34	34	
Essener Straße – 1. BA	Ziebigk	1,9	17	17	
Gablenzstraße	Alten	0,4	-	6	
Semmelweißstraße	Kochstedt	0,6	7	7	
Erweiterung Waldsiedlung	Kochstedt	0,9	7	7	
Zoberberg*	Zoberberg	2,0	25	25	
Bauhofstraße*	IB Süd	0,6	9	9	
Wasserwerkstraße	IB Süd	1,0	9	9	
Heidestr./Alte Leipziger Str.	Haideburg	0,4	7	7	
Alte Leipziger Str./Auf der Heide	Haideburg	0,5	9	9	
Nördlich der Hamburger Straße	Ziebigk	0,8	12	12	
Finanzrat-Albert-Straße	Roßlau	0,7		10	
<b>Summe</b>		<b>15,6</b>	<b>152</b>	<b>168</b>	<b>9</b>

**Tabelle 36: Im Flächennutzungsplan bislang dargestellte Mischbauflächen**

Fläche	Stadtbezirk / Ortsteil	Größe (ha)	Bauplätze in A-Lage	Bauplätze in B-Lage	Bauplätze in sonstiger Lage
Heidestraße*	Süd	0,6	9	9	
Nordmannring	Mildensee	0,4		-	6
Dorfstraße	Kleutsch	0,5		-	6
Brambacher/Bernsdorfer Straße*	Roßlau	0,9		12	
Eyserbeckstraße*	IB Süd	0,4	6	6	
Ebertallee	Ziebigk	0,6		8	
<b>Summe</b>		<b>3,4</b>	<b>15</b>	<b>35</b>	<b>12</b>

Von den in den beiden Tabellen enthaltenen Bauflächen erfüllen 167 Bauplätze grundsätzlich die Kriterien einer A-Lage; 203 Bauplätze die einer B-Lage. Zusammen mit den Innenentwicklungspotentialen in Bebauungsplänen und so genannten 34er Baulücken besteht danach in A-Lagen ein rechnerisches Angebot in Höhe von 317 Bauplätzen; in B-Lagen in Höhe von 481 Bauplätzen.

Bezogen auf die auf 2035 hochgerechnete Baufertigstellungsquote von 474 Bauplätzen kann damit rein quantitativ die Bedarfsfrage annähernd gedeckt werden, soweit Stadt und Bauwillige gewisse Abstriche bei der Lage in Kauf nehmen. Wird der Bauplatzbedarf aus der Gewerbegebietsbelegung und -entwicklung einbezogen, ergibt sich dagegen folgendes Bild:

**Tabelle 37: Vergleich Bedarfswerte mit Angebot in §§ 30 und 34 - BauGB-Gebieten und FNP-Bestandsbauflächen**

Bedarfswerte		Angebot in A-Lage	Angebot in B-Lage	Saldo zu A-Lage	Saldo zu B-Lage
		§ 30 und § 34 BauGB + FNP-Bauflächen (Bestand)	§ 30 und § 34 BauGB + FNP-Bauflächen (Bestand)		
<b>Summe aus Bedarf aus der Neubauquote + Bedarf aus der Gewerbeflächenentwicklung (Tabelle 34 Spalte Szenario I) :</b>	624 Bauplätze	317	481	-307	- 143
<b>Summe aus Bedarf aus der Neubauquote + Bedarf aus der Gewerbeflächenentwicklung (Tabelle 34 Spalte Szenario I und II) :</b>	780 Bauplätze	317	481	- 463	-299

In den Tabellen sind zudem Bauflächen enthalten, für die die Entwicklungsmöglichkeiten aus verschiedenen Gründen vielfältig sein können. Beispielsweise können die mit einem \* gekennzeichneten Flächen aufgrund der Eigenart der sie prägenden Umgebung auch für den Eigentumswohnungs- oder den Mietwohnungsbau im Mehrfamilienhausbereich in Frage kommen.

Die Fläche an der Semmelweißstraße ist zudem mit komplexen Eigentumsverhältnissen behaftet. Die Entwicklung dieser mit Ruinen bestandenen Fläche am Ortseingang von Kochstedt setzt einen „langen Atem“ voraus. Die Fläche an der Gablenzstraße im Stadtbezirk Alten ist beispielsweise auch für eine sehr unwesentliche Bebauung ohne eine städtebauliche Maßnahme (B-Plan oder 34er Satzung) geeignet.

Eine Übersicht der deshalb als flexibel zu bezeichnenden Flächen ist in der nachfolgenden Tabelle enthalten:

**Tabelle 38: Übersicht flexibler Flächen**

Fläche	Stadtbezirk / Ortsteil	Größe (ha)	Bauplätze in A-Lage	Bauplätze in B-Lage	Bauplätze in sonstiger Lage
Kreuzbergstraße/Heinz-Steyer-Ring*	Süd	1,4	16	16	
Elballee/Windmühlenstr./Mühlweg*	Ziebigk	3,7	34	34	
Gablenzstraße	Alten	0,4	-	6	
Semmelweißstraße	Kochstedt	0,6	7	7	
Zoberberg*	Zoberberg	2,0	25	25	
Bauhofstraße*	IB Süd	0,6	9	9	
Heidestraße*	Süd	0,6	9	9	
Brambacher/Bernsdorfer Straße*	Roßlau	0,9	-	12	
Eyserbeckstraße*	IB Süd	0,4	6	6	
Wasserwerkstraße	IB Süd	1,0	9	9	
<b>Summe</b>		<b>11,6</b>	<b>115</b>	<b>133</b>	

Danach sind 115 Bauplätze in einer A-Lage und 133 Bauplätze in einer B-Lage als flexibel zu bewerten.

Vor diesem Hintergrund sind weitere Flächen im Stadtgebiet ermittelt und einer lagemäßigen Bewertung unterzogen worden (siehe nachfolgende Tabelle). Für die Auswahl dieser Flächen wurde

u.a. darauf geachtet, ob die Kommune hier als Marktakteur fungieren könnte, sie an den Siedlungsbestand anschließen oder in der Nähe von großen Unternehmen liegen.

**Tabelle 39: Potentielle Neubaufflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes**

Fläche	Stadtbezirk / Ortsteil	Größe (ha)	Bauplätze in A-Lage	Bauplätze in B-Lage	Bauplätze in sonstiger Lage
Essener Straße – 2. BA	Ziebigk	1,7	18	18	
Südschwimmhalle	Süd	1,6	16	16	
Rehsener Straße	Waldersee	1,0		7	
Bergwitzer Straße	Waldersee	0,2		5	
Neuer Acker	Großkühnau	0,8			10
Lobenbreite II	Kleinkühnau	4,2		53	
Rodleben-Nord	Rodleben	4,6	58	58	
Rodleben-Süd	Rodleben	1,8	15	15	
Siedlerweg	Roßlau	1,9		24	
Lukoer Straße	Roßlau	0,5		5	
Östlich der Kreisstraße	Meinsdorf	0,5		11	
Kienheide	Ziebigk	2,3		29	
Ziegeleistraße	Waldersee	7,8		49	
Altener Damm	Alten	5,0		63	
Mühlweg/Elballee	Ziebigk	3,0	15	15	
Tiefer Grund	Mildensee	0,8			12
<b>Summe</b>		<b>37,3</b>	<b>122</b>	<b>368</b>	<b>22</b>

Von den in dieser Tabelle enthaltenen Bauflächen erfüllen drei Bauflächen mit insgesamt 122 Bauplätzen die Kriterien der A-Lage. Besonders bedeutsam sind hierunter die Flächen im Ortsteil Rodleben in der Nachbarschaft eines landesbedeutsamen Vorrangstandortes für Industrieansiedlungen (BioPharmaPark und DHW). In der Nähe von bedeutenden Arbeitsplatz- und Unternehmensstandorten liegen u.a. die Lobenbreite II im Ortsteil Kleinkühnau und die Fläche am Altener Damm im Stadtbezirk Alten.

Werden alle rechnerisch ermittelten potentiellen Bauplätze in A-Lagen für die Hausform des freistehenden Einfamilienhauses zusammengefasst, ergibt das das folgende Bild:

**Tabelle 40: Übersicht über alle potentiellen Bauplätze mit einer A-Lage**

Fläche	Stadtbezirk / Ortsteil	Größe (ha)	Bauplätze in A-Lage
<b>in Bebauungsplänen und so genannten 34er Lagen</b>			150
<b>im Flächennutzungsplan bislang dargestellte unbebaute Wohnbauflächen (Tabelle 35)</b>			
Kreuzbergstraße/Heinz-Steyer-Ring	Süd	1,4	16
Elballee/Windmühlenstr./Mühlweg	Ziebigk	3,7	34
Essener Straße – 1. BA	Ziebigk	1,9	17
Semmelweißstraße	Kochstedt	0,6	7
Erweiterung Waldsiedlung	Kochstedt	0,9	7
Zoberberg	Zoberberg	2	25
Bauhofstraße	IB Süd	0,6	9
Heidestr./Alte Leipziger Str.	Haideburg	0,4	7
Alte Leipziger Str./Auf der Heide	Haideburg	0,5	9
Nördlich der Hamburger Straße	Ziebigk	0,8	12
Wasserwerkstraße	IB Süd	1,0	9
<b>im Flächennutzungsplan bislang dargestellte unbebaute Mischbauflächen (Tabelle 36)</b>			
Heidestraße	Süd	0,6	9

Fläche	Stadtbezirk / Ortsteil	Größe (ha)	Bauplätze in A-Lage
Eyserbeckstraße	IB Süd	0,4	6
<b>Potentialflächen aus Tabelle 39</b>			
Essener Straße – 2. BA	Ziebigk	1,7	18
Südschwimmhalle	Süd	1,6	16
Rodleben-Nord	Rodleben	4,6	58
Rodleben-Süd	Rodleben	1,8	15
Mühlweg/Elballee	Ziebigk	3,0	15
<b>Summe</b>		<b>25,7</b>	<b>439</b>

Werden alle rechnerisch ermittelten potentiellen Bauplätze in B-Lagen für die Hausform des freistehenden Einfamilienhauses zusammengefasst, ergibt das das folgende Bild:

**Tabelle 41: Übersicht über alle potentiellen Bauplätze mit einer B-Lage**

Flächen	Stadtbezirk / Ortsteil	Größe (ha)	Bauplätze in B-Lage
<b>in Bebauungsplänen und so genannten 34er Lagen</b>			278
<b>im Flächennutzungsplan bislang dargestellte unbebaute Wohnbauflächen (Tabelle 35)</b>			
Kreuzbergstraße/Heinz-Steyer-Ring	Süd	1,4	16
Elballee/Windmühlenstr./Mühlweg	Ziebigk	3,7	34
Essener Straße – 1. BA	Ziebigk	1,9	17
Gablenzstraße	Alten	0,4	6
Semmelweißstraße	Kochstedt	0,6	7
Erweiterung Waldsiedlung	Kochstedt	0,9	7
Zoberberg	Zoberberg	2	25
Bauhofstraße	IB Süd	0,6	9
Heidestr./Alte Leipziger Str.	Haideburg	0,4	7
Alte Leipziger Str./Auf der Heide	Haideburg	0,5	9
Nördlich der Hamburger Straße	Ziebigk	0,8	12
Wasserwerkstraße	IB Süd	1,0	9
<b>im Flächennutzungsplan bislang dargestellte unbebaute Mischbauflächen (Tabelle 36)</b>			
Heidestraße	Süd	0,6	9
Brambacher/Bernsdorfer Straße	Roßlau	0,9	12
Eyserbeckstraße	IB Süd	0,4	6
Ebertallee	Ziebigk	0,6	8
<b>Potentialflächen aus Tabelle 39</b>			
Essener Straße – 2. BA	Ziebigk	1,7	18
Südschwimmhalle	Süd	1,6	16
Rodleben-Nord	Rodleben	4,6	58
Rodleben-Süd	Rodleben	1,8	15
Rehsener Straße	Waldersee	1	7
Bergwitzer Straße	Waldersee	0,2	5
Lobenbreite II	Kleinkühnau	4,2	53
Siedlerweg	Roßlau	1,9	24
Lukoer Straße	Roßlau	0,5	5
Finanzrat-Albert-Straße	Roßlau	0,7	10
Östlich der Kreisstraße	Meinsdorf	0,5	11
Kienheide	Ziebigk	2,3	29
Ziegeleistraße	Waldersee	7,8	49
Altener Damm	Alten	5	63
Mühlweg/Elballee	Ziebigk	3,0	15
<b>Summe</b>		<b>53,4</b>	<b>849</b>

In der Gesamtbetrachtung ergibt das schlussendlich folgendes Bild:

**Tabelle 42: Vergleich Bedarfswerte mit Angebot in §§ 30 und 34 - BauGB-Gebieten, FNP-Bestandsbauflächen und Potentialflächen**

Bedarfswerte		Angebot in A-Lage	Angebot in B-Lage	Saldo zu A-Lage	Saldo zu B-Lage
		§ 30 und § 34 BauGB + FNP-Bauflächen (Bestand) + Potentialflächen	§ 30 und § 34 BauGB + FNP-Bauflächen (Bestand) + Potentialflächen		
<b>Summe aus Bedarf aus der Neubauquote + Bedarf aus der Gewerbeflächenentwicklung (Tabelle 34 Spalte Szenario I) :</b>	624 Bauplätze	439	849	- 185	+ 225
<b>Summe aus Bedarf aus der Neubauquote + Bedarf aus der Gewerbeflächenentwicklung (Tabelle 34 Spalte Szenario I und II) :</b>	780 Bauplätze	439	849	- 341	+ 69

Das rechnerische Angebot aus 849 Bauplätzen in einer B-Lage könnte den bis 2035 insgesamt geschätzten Bauplatzbedarf für Ein- und Zweifamilienhäuser befriedigen.

Die räumlichen Lagen der Wohnbauflächen bleiben zum überwiegenden Teil grundsätzlich erhalten. Neben den neu hinzukommenden (Potenzial-)Flächen werden andere Wohnbauflächen jedoch partiell in Größe und Abgrenzung konkretisiert. Dies betrifft unter anderem:

- das Quartier Leipziger Tor im Zuge der Abstimmung der Weiterentwicklung des „Landschaftszuges“ mit den Bedürfnissen der Nachnutzung von Brachflächen für den Wohnungsbau im Stadtbezirk innerstädtisch Süd,
- die partielle Umnutzung von Flächen des Wohngebietes Zoberberg für die Erweiterung des städtischen Klinikum und
- die Nachnutzung des ehemaligen Krankenhausstandortes in Roßlau, beispielsweise für altengerechtes Wohnen.
- eine im B-Plan Nr. 147 Gewerbegebiet Schlachthof Dessau-Nord beabsichtigte Umwidmung einer Mischbaufläche entlang der Eduardstraße zu einer Wohnbaufläche zur Förderung einer umsetzungsorientierten Inanspruchnahme von innerstädtischen Brachflächen.

Die anderen Stadtbezirke unterliegen des Weiteren so genannten redaktionellen Änderungen. In diesen Fällen wird hauptsächlich die bestehende Realnutzung Wohnen nachvollzogen und die jetzige Flächennutzung dargestellt.

Ausweisungen von Wohnbauflächen, die tatsächlich zu einer von den bisherigen Darstellungen in den Teilflächennutzungsplänen abweichenden Inanspruchnahme von Grund und Boden führen, werden, wie in der Bedarfsberechnung dargestellt, nur in dem rechnerisch erforderlich Umfang vollzogen und konzentrieren auf Standorte mit guten bis sehr guten Standortqualitäten für junge Familien mit Kindern.

Damit wird nachgewiesen, dass der Flächennutzungsplan den vorhersehbaren Bedürfnissen der Einwohnerentwicklung des Oberzentrums Dessau-Roßlau bis zum Jahr 2035 entsprechen kann.

Den Unterlagen zum Vorentwurf des Flächenplans ist eine *Themenkarte Wohnen*<sup>136</sup> beigefügt. Diese beinhaltet die Darstellung vorhandener Wohnbauflächen innerhalb und außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne im Stadtgebiet sowie die Potenzialflächen für die Wohnbauflächenentwicklung.

## 11.2. Gemischte Bauflächen

Die Gebiete in der Stadt, innerhalb derer sich Wohnnutzungen in Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen, Handelseinrichtungen und Dienstleistungsbetrieben sowie zu Standorten von Verwaltung, die „das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 6 BauNVO), befinden, werden ihrer Eigenart entsprechend als gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen die konkreten Planungsziele der gemischten Bauflächen bestimmt werden. Aus den Bauflächen können gemäß §§ 5 bis 7 BauNVO Mischgebiete, Kerngebiete Dorfgebiete oder Urbane Gebiete entwickelt werden.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplans werden Bereiche, die sich durch eine erhaltenswerte oberzentrale Nutzungsmischung (ECE, Verwaltung, Dienstleistungen, Kultur, etc.) auszeichnen, oder als gemischte Strukturen weiterentwickelt werden sollen, als gemischte Bauflächen dargestellt. Charakteristisch sind die Nutzungsart und die Funktionsfähigkeit in „gemischter Struktur“, die gebietstypisch sind und ihrer Art entsprechend für eine urbane Vielfalt weiter entwickelt werden sollen. Es ist erforderlich, die dort ausgeübten Nutzungen – auch im Interesse einer vielfältigen Innenstadt - jeweils unter Berücksichtigung der benachbarten Nutzungsansprüche und Schutzbedürfnisse zu gestalten.

Die städteräumlichen Lagen der gemischten Bauflächen werden bis auf wenige Reduzierungen weitestgehend beibehalten, wenn auch u. U. in veränderter Größe und Abgrenzung. Kleinflächige Neuausweisungen sowie Modifizierungen / redaktionelle Änderungen finden sich beispielsweise an folgenden Standorten:

- Rodebilleviertel: Umwidmung einer gewerblichen Baufläche hin zu einer Mischbaufläche, bedingt durch die Nachnutzung eines ehemaligen Schulgeländes für altersgerechtes Wohnen im Umfeld von nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen
- Gropiusallee (Landesbetrieb Bau): Umwidmung einer Mischbaufläche zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche für die Verwaltung
- Autobahnmeisterei: Umwidmung einer Mischbaufläche an der Betriebsfläche zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche für die Verwaltung
- Dessau-Center: Umwidmung einer Mischbaufläche zu einer Sondergebietsfläche für den großflächigen Einzelhandel als Nachführung des geltenden Baurechtes
- Rosenhof: Reduzierung der Mischbaufläche und teilweise Umwidmung zu einer Gewerbefläche im Sinne der regionalplanerischen Ausweisung als Vorrangstandort für regional bedeutsame Industrie- und Gewerbebetriebe
- Stadteingang Ost: Darstellung der Gemischten Baufläche für die Etablierung des Museums-Campus im Rahmen des Programms Stadteingang Ost

---

<sup>136</sup> Anlage 3a zur BV/190/2021/III-61

In Dessau-Roßlau existieren zudem mehrere alte Ortskerne, die durch ein enges Miteinander von Landwirtschaft, Wohnen und Kleingewerbe geprägt sind. Die besondere städtebauliche Struktur und die herauszuhebende Bedeutung der ländlichen Bereiche für den Charakter der Stadt Dessau-Roßlau rechtfertigen eine Darstellung als Mischbauflächen. Ziel der Darstellung ist es, in diesen Bereichen weiterhin land- und forstwirtschaftliche Vorhaben zu ermöglichen und die dörflichen Strukturen in ihrer Eigenart zu bewahren.

### **11.3. Gewerbliche Bauflächen**

Das übergeordnete Ziel der Gewerbeflächenentwicklung ist die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Dessau-Roßlau. Die strategischen und operativen Ziele sind in bestehenden Planwerken und Konzepten dargelegt (siehe Kapitel 9.2.3.1). Die Schwerpunktsetzung in den künftigen Darstellungen liegt deshalb in der Neuausweisung von großflächigen gewerblichen Bauflächen.

Die Stadt Dessau-Roßlau verfolgt deshalb bei der Gewerbeflächenentwicklung das Ziel:

- einer Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen mit direktem Anschluss (d.h. ohne Ortsdurchfahrt) zur Autobahn A9 an der Anschlussstelle Süd, um die Ansiedlungsbedingungen für wachstumssträchtige Branchen, exportorientierte Unternehmen und die interkommunale Zusammenarbeit mit benachbarten Gemeinden im Süden der Stadt zu verbessern und
- einer Weiterentwicklung im Bereich der bestehenden Gewerbegebiete Rodleben-DHW und Industriehafen Roßlau im Süden sowie Rodleben-Mittelbreite und BioPharmaPark Dessau im Norden. Die Vorhaltung dieser Fläche für die Ansiedlung von biopharmazeutischen Unternehmen, Industriebetrieben und produzierendem Gewerbe liegt im öffentlichen Interesse. Sie sollen bei Bedarf für weitere Industrieansiedlungen flächenmäßig weiterentwickelt werden können. Hier sollen gezielt Unternehmen angesiedelt werden, die neben der Affinität zu den bereits ansässigen Unternehmen auf die Verkehrsgunst des Hafens und der Schiene in Verbindung mit der Straße im Sinne einer Trimodalität angewiesen sind. Dafür erfolgen eine Erweiterung der Hafeninfrastruktur des öffentlichen Binnenhafens und die Erneuerung der diskriminierungsfreien Gleisanbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn.

Zusätzlich zur Prüfung der Ausweisung neuer Gewerbeflächen bestehen im Kontext der strategischen Zielsetzungen für die Aufstellung des Flächennutzungsplans folgende Grundsätze:

- Gewerbeflächen mit mangelnden Qualitäten sollten in nennenswerter Größenordnung zurückgenommen und andere Nutzungen dargestellt werden (beispielsweise Renaturierung oder Anlage zur Nutzung der Sonnenenergie). Neben den Potenzialflächen im Gebiet Roßlau-Garnison gilt das auch für die Flächen in Gebieten Roßlau-West, Köthener Straße/Golfpark sowie für Teilflächen in den Gebieten Dessau-Mitte.
- Bestehende Flächen mit Qualitätsdefiziten sind entsprechend zu qualifizieren und zu profilieren.

Vor diesem Hintergrund bleiben die bereits bekannten und durch Bebauungspläne gesicherten Lagen der gewerblichen Bauflächen weitestgehend erhalten.

In Anbetracht der Diskrepanz von Flächenausweisungen und tatsächlicher Nutzungsart- und -intensität und unter Berücksichtigung langfristiger Entwicklungsabsichten ergeben sich im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auch Reduzierungen an Gewerbeflächen.

Hiervon sind folgende Flächen betroffen:

- Köthener Straße, Gewerbegebiet an der Köthener Straße zugunsten einer Erweiterung des Golfparks Dessau und für eine Sonderbauflächendarstellung für das dort ansässige Möbelhaus,
- Rodebilleschule zugunsten einer Mischbauflächenentwicklung für eine Erweiterung des Wohnangebots, ein Ausbildungszentrum und nicht wesentlich störende Nutzungen,
- Kraftwerk Gewerbegebiet Mitte zugunsten einer Ausweisung als Flächen für Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (hier der Wärmespeicher),
- Reduzierung der gewerblichen Bauflächen im Osten des Stadtteils Roßlau mit Ausnahme der tatsächlich gewerblich genutzten Baugebiete (z.B. Stahlhandel)
- Reduzierung gewerblicher Bauflächen zur Umsetzung des Zentrenkonzeptes für die Entwicklung eines Fachmarktzentrums entlang der Mannheimer Straße

Den Unterlagen zum Vorentwurf des Flächenplans ist eine *Themenkarte Gewerbe* beigefügt<sup>137</sup>. Diese beinhaltet die Darstellung vorhandener Gewerblichen Bauflächen innerhalb und außerhalb rechtswirksamer Bebauungspläne im Stadtgebiet, die Neuausweisungen und Potenzialflächen für die Gewerbeflächenentwicklung sowie die Untersuchungsräume zur Ausweisung neuer Gewerbegebiete aus der Machbarkeitsanalyse.

#### **11.4. Sondergebiete**

Sonderbauflächen bzw. –gebiete umfassen die Flächen, die sich in der Art ihrer Nutzung wesentlich von den anderen nach § 1 Abs. 1 BauNVO genannten Bauflächen unterscheiden. Die Darstellung von Sonderbauflächen ist mit Zweckbestimmungen zu konkretisieren, um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung aufzuzeigen. Im Flächennutzungsplan 2035 werden grundlegend nur noch zweckgebundene Sonderbauflächen dargestellt. Die Konkretisierung zu Sondergebieten, die der Erholung dienen (§ 10 BauNVO), oder zu Sonstigen Sondergebieten (§ 11 BauNVO) obliegt der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Sonderbauflächen bzw. die aus rechtswirksamen Bauleitplanungen ableitbaren Sondergebiete im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau rühren einerseits aus konzeptionellen Vorstellungen (z.B. zur Steuerung des Handels) und aus bestehenden Nutzungen (Gebäude und Anlagen)

- des großflächigen Einzelhandels,
- von Bildung und Wissenschaft,
- der medizinischen Versorgung,
- des Landes und Bundes
- des Hafens Roßlau und
- von diversen Wochenendhausgebieten und Beherbergungsbetrieben ,

deren Existenz und Weiterentwicklung durch zweckmäßige Darstellungen planerisch gesichert werden soll.

---

<sup>137</sup> Anlage 3b zur BV/190/2021/III-61

Andererseits bereitet der Flächennutzungsplan neue Nutzungsarten, insbesondere im Interesse der Belange des Tourismus vor, die durch die sonstige Typisierung nicht abgedeckt werden. Die Darstellung als Sonderbauflächen soll die Bestandsflächen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung festigen und eine anderweitige Nutzung als Baufläche für Gewerbe, Wohnen etc. abwehren.

Eine herausgehobene Bedeutung im Zusammenhang mit der Neuausweisung von Sonderbauflächen kommt den Flächen für Wohnmobilstellplätze zu.

Dessau-Roßlau hat sich in seinem Leitbild dazu verpflichtet, die Willkommenskultur und Gastgebermentalität zu optimieren und im Bereich des Tourismus die Beherbergungsangebote bedarfsgerecht auszubauen. Nirgendwo sonst befinden sich gleich vier von der UNESCO geschützte Stätten auf engstem Raum in einer als Zusammenhang wahrnehmbaren Region: die Bauhaus-Stätten in Dessau, das Gartenreich Dessau-Wörlitz, das Biosphärenreservat Mittelelbe und die Martin-Luther-Stätten im benachbarten Wittenberg. Für den Fremdenverkehr spielen sie die zentrale Rolle und bedienen sowohl die Interessen von Kultur- als auch von Naturtourismus.

Die Gruppe der Wohnmobilmutzer nimmt vor diesem Hintergrund eine besondere Stellung ein. Denn deren Zahl ist in den letzten Jahren rasant angestiegen. Allein in Deutschland gibt es mittlerweile etwa eine halbe Million zugelassene Wohnmobile. Die damit verbundenen Chancen für den Tourismus und das Beherbergungsgewerbe sind auch im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau mit den Welterbestätten Bauhaus, Meisterhäuser und Gartenreich Dessau-Wörlitz, dem Biosphärenreservat enorm.

Für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Dessau-Roßlau sind deshalb potentielle Standorte erfasst und auf ihre Eignung hin überprüft und nach Abwägung aller Vor- und Nachteile für eine mögliche Berücksichtigung in der städtischen Bauleitplanung bewertet worden.

Wohnmobilstellplätze werden vom deutschen Tourismusverband in drei Hauptgruppen unterteilt:

- Transitplatz (einfacher Übernachtungsplatz, oft ohne jeden Komfort),
- Kurzreiseplatz (für Wohnmobile ausgewiesene Stellflächen, häufig mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen ausgestattet) und
- Wohnmobilhäfen (Stellflächen mit gehobener Ausstattung, die ausschließlich Wohnmobilen vorbehalten sind)

Hinzu kommen Mischformen in Verbindung mit Campingplätzen.

Dessau-Roßlau verfügt aktuell über einen Campingplatz (Strandbad Adria) und zwei Wohnmobilstellplätze. Ein Stellplatz für bis zu acht Fahrzeuge befindet sich am Verkehrslandesplatz; ein weiterer Stellplatz für bis zu 10 Fahrzeuge am Strandbad Adria.

Im Internet werden darüber hinaus weitere Stellplätze am Yachthafen am Leopoldshafen und am Elbzollhaus beworben.

Lt. dem ganzheitlichen Tourismuskonzept für das Oberzentrum Dessau-Roßlau in der Tourismusregion Anhalt-Dessau-Wittenberg der IfT GmbH aus dem Jahr 2014 besteht der Bedarf an einem weiteren Wohnmobilstellplatz in der Nähe von Attraktionen des Stadtgebietes.

Hauptmotiv eines Wohnmobilstellplatzes ist die touristische Nutzung. Insofern sind folgende Standortanforderungen zu berücksichtigen<sup>138</sup>:

---

<sup>138</sup> Quelle: Planungshilfe für Wohnmobilstellplätze in Deutschland des Deutschen Tourismusverbandes

- Ungehinderte Zufahrt 24 Stunden täglich, auch für Fahrzeuge über 7,5 Tonnen und über 3 Meter Höhe
- Komfortable Erreichbarkeit über das Straßennetz
- Natur- oder Wassernähe
- Innenstadt- und Zentrumsnähe (keine Industrienutzung)
- Nähe zu Sehenswürdigkeiten und touristischen Attraktionen
- gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Anschluss an Rad-, Wasser- und Wanderwegenetze
- Kurze Fußwege zu allen touristischen Angeboten

Wohnmobilstellplätze stellen zudem eine besondere Form der Erholung dar. Insofern sind sie einerseits schutzbedürftig, was den Eintrag von Emissionen angeht. Andererseits stellen sie selbst Emittenten dar und sind daher in bestimmten Baugebieten grundsätzlich unzulässig. Daher scheiden im Rahmen der Bauleitplanung folgende Flächen (Vorbehaltszonen) regelmäßig als Stellplatzflächen aus:

- Gewerbe- und Industriegebiete
- Wohngebiete
- Überschwemmungsgebiete
- Schutzgebiete mit hoher Anspruch (z. B. Naturschutzgebiete)
- Flächen für die Landwirtschaft (Acker- und Grünlandflächen)

Ob im Einzelfall, d.h. ohne eine erforderliche verbindliche Planung bestimmte Standorte innerhalb dieser Vorbehaltszonen dennoch mit Stellplätzen bebaut werden können, richtet sich danach, ob sie

- im Außenbereich geeignet sein können, öffentliche Belange zu beeinträchtigen oder
- ob sie im unbeplanten Innenbereich nach Anzahl, Lage und Umfang geeignet sein können, Belästigungen oder Störungen hervorzurufen, die nach der Eigenart des Standortes oder in dessen Umgebung als belästigend empfunden werden.

Unter Berücksichtigung der Standortanforderungen und der Vorbehaltszonen wurden folgende Bereiche für eine weitere Betrachtung im Rahmen der Bauleitplanung<sup>139</sup> ausgewählt :

- Stadtfolgelandschaft Ebertallee (neben Jugendherberge) und Naturbad Kühnauer See,
- Erweiterung Campingplatz Adria und Waldbad Dessau,
- Erlebnisbad Roßlau,
- Freibad Rehsumpf,
- Golfpark,
- Leopoldshafen und
- Elbzollhaus

---

<sup>139</sup> Der Standort am Flugplatz ist maßstabsbedingt im Flächennutzungsplan nicht mehr darstellbar.

**Tabelle 43: Übersicht untersuchter Flächen für großflächige Wohnmobilstellplätze**

Merkmale	weiche Kriterien (Positivliste)										Vorbehaltszonen (Einzelfallprüfung erforderlich)			
Standort	Ungehinderte Zufahrt 24 Stunden täglich,	über 7,5 Tonnen und über 3 Meter Höhe	Komfortable Erreichbarkeit über das Straßennetz	Natur- oder Wassernähe	Nähe zu Versorgungsstandorten (keine Industrienutzung)	Nähe zu Sehenswürdigkeiten und touristischen Attraktionen	gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (innerhalb 500 Meter-Radius)	Anschluss an Rad-, Wasser- und Wanderwegenetze	Kurze Fußwege zu (allen) touristischen Angeboten	Gewerbe- und Industriegebiete	Wohngebiete	Überschwemmungsgebiete	Schutzgebiete (NSG, FFH, Vogelschutz, LSG, etc.)	Flächen für die Landwirtschaft
Stadtfolgelandschaft Ebertallee	X	X	X	X	X	X	X	X	X					
Naturbad Kühnauer See	X	X		X	X	X	X	X			X	X		
Erweiterung Campingplatz Adria	X	X	X	X	X	X	X	X				X		
Waldbad Dessau	X	X	X	X	X	X	X	X						
Flächen am Erlebnisbad Roßlau	X	X	X	X	X	X	X	X						
Freibad Rehsumpf	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X		
Golfpark	X	X	X		X		X	X						
Leopoldshafen	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X		
Elbzollhaus	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X		

Im Ergebnis der Bewertung werden für eine mögliche Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung folgende Standortüberlegungen für uneingeschränkt möglich gehalten:

- Stadtfolgelandschaft Ebertallee (neben Jugendherberge)
- Waldbad Dessau
- Flächen am Erlebnisbad Roßlau (Herrmann-Wäschke-Weg)
- Golfpark Dessau

- Adria

Unmittelbar südöstlich zum Luisium im Ortsteil Waldersee der Stadt Dessau-Roßlau wurde auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei eine neue Nutzung etabliert. Ein kombiniertes Angebot von festen und freien Übernachtungsmöglichkeiten, vorrangig für Radtouristen, entstand. So können sowohl ganzjährig bewohnbare kleine Ferienhäuser als auch Stellplätze für Zelte zur Übernachtung in Anspruch genommen werden, womit ein flexibles Angebot für unterschiedliche Ziel- und Altersgruppen geschaffen wurde. Diese, durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesicherte Entwicklung, soll ebenfalls in die Sonderbauflächen mit übernommen werden.

Im Jahresverlauf sind regelmäßig Entscheidungen über die Durchführungen von Veranstaltungen vor größerem Publikum, über mehrere Tage sowie Veranstaltungen bis in die Nacht hinein, zu treffen. Die Erfahrungen der vergangenen Jahre haben gezeigt, dass es erforderlich ist, eine dauerhafte Standortlösung zu erreichen und bauleitplanerisch abzusichern. Damit sollen auch für anfragende Veranstalter verlässliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Vergangene Veranstaltungen haben gezeigt wie wichtig es ist, hierfür die nötigen Abstände zu Wohngebieten in Abhängigkeit vom Schalleistungspegel zu wahren. Hieraus kann geschlussfolgert werden, dass umgekehrt betrachtet, die Abstände zum Wohngebiet eine deutlich das Veranstaltungsformat beeinflussende Größe sein können. In der Vergangenheit wurde eine Fläche auf dem Flugplatz als Festplatz verwendet und daher zunächst als solche im FNP dargestellt. Im weiteren Verfahren sind Flächenalternativen zu identifizieren und einer Bewertung zu unterziehen. Hierfür können, neben dem Flugplatz, beispielsweise der vordere Tiergarten, die Kraftwerkswiese und das Paul-Greifzu-Stadion in Frage kommen.

Darüber hinaus ergibt sich im Rahmen der Anpassungspflichten des Flächennutzungsplanes an die Ziele von Raumordnungs- und Landesplanung die Notwendigkeit einer Erweiterung des Sondergebietes für die Windenergieanlagen südlich der Ortslage von Mosigkau.<sup>140</sup>

Im Kontext des Masterplans „Stadteingang Ost“ wird das Zollhaus an der östlich der Mulde als Standort für Gastronomie aktiviert und im Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt.

Zusammen werden damit im Flächennutzungsplan folgende Sondergebiete dargestellt:

**Tabelle 44: Sondergebiete, die der Erholung dienen**

Bezeichnung	Lage / Adresse
Camping- und Caravanstellplatz ADRIA	Strandbad Adria im Stadtbezirk Mildensee
Caravanstellplatz- und Ferienhauseanlage Waldbad	Am Schenkenbusch 1 im Stadtbezirk Törten
Caravanstellplatzanlage Roßlau	Herrmann-Wäschke-Weg im Stadtbezirk Roßlau
Wochenendhaussiedlung Lange Eichen	Stadtbezirk Mildensee (Ortsausgang B 107)

<sup>140</sup> vgl. hierzu Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 30.05.2018; genehmigt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde am 01.08.2018

Bezeichnung	Lage / Adresse
Wochenendhaussiedlung Bergens Busch	Stadtbezirk Kleinkühnau (Ortsausgang L 63)
Campingplatz und Ferienhausgebiet am Lusium	Stadtbezirk Waldersee (Am Luisium)
Caravanstellplatzanlage Ebertallee	Ebertallee im Stadtbezirk Siedlung

**Tabelle 45: sonstige Sondergebiete**

Zweckbestimmung	Bezeichnung / Lage / Adresse
 = Klinik	Stadtbezirk Alten am Auenweg
 = Bildung	Hochschule Anhalt Stadtbezirk Siedlung zwischen Seminarplatz und Bauhaus Anhaltisches Berufsschulzentrum „Hugo Junkers“ im Stadtbezirk Alten an der Junkersstraße
<b>FMZ</b> = Fachmarktzentrum	Mannheimer Straße (Stadtbezirk West zwischen Triftweg und Schlagbreite)
<b>FM</b> = Fachmarkt	Möbelmarkt im Junkers- Gewerbepark und Möbelmarkt an der Köthener Straße im Stadtbezirk Alten Baumarkt an der Magdeburger Straße im Stadtbezirk Roßlau
<b>EKZ</b> = Einkaufszentrum	Kaufland Ost an der BAB 9 im Stadtbezirk Mildensee Junkerspark im Stadtbezirk Alten an der Köthener Straße Dessau-Center an der Franzstraße im Stadtbezirk Mitte
<b>NVZ</b> = Nahversorgungszentrum	Mannheimer Straße (Kaufland + Aldi) im Stadtbezirk West Nahversorgungszentrum Schlachthof im Stadtbezirk Nord an der Karlstraße Nahversorgungszentrum Leipziger Tor im Stadtbezirk innerstädtisch Süd an der Franzstraße Nahversorgungszentrum Schillerplatz im Stadtbezirk Roßlau am Schillerplatz Nahversorgungszentrum Magdeburger Straße im Stadtbezirk Roßlau Nahversorgungszentrum Waldesruh im Stadtbezirk Roßlau Nahversorgungszentrum Südstraße im Stadtbezirk Süd
<b>TH</b> = Tierheim	Stadtbezirk Nord am Friedrichsgarten

Zweckbestimmung	Bezeichnung / Lage / Adresse
H= Hafen	Industriehafen Roßlau
<b>Hotel</b>	Hotel an der Sonnenallee im Stadtbezirk Mildensee
 = Sport	Golfpark im Stadtbezirk Alten an der Junkersstraße
 = Bund (Verwaltung)	Umweltbundesamt im Stadtbezirk Nord am Wörlitzer Platz
 = sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Altenpflegeheim im Stadtbezirk Roßlau an der Feldstraße Sondergebiet für Soziale Dienste am Schwarzen Weg im Stadtbezirk Siedlung
<b>WEA</b> = Windenergieanlagen	südlich und südwestlich von Mosigkau
<b>FPV</b> = Freiflächenphotovoltaik	Sondergebiet Photovoltaik an der Hohen Straße im Stadtbezirk Süd  Sondergebiet Photovoltaik an der Lukoer Straße im Stadtbezirk Roßlau  Sondergebiet Photovoltaik an der Lichtenauer Straße im Ortsteil Kochstedt  Freiflächenphotovoltaikanlage an der Köthener Straße im Stadtbezirk Alten  Freiflächenphotovoltaikanlage an der Magdeburger Straße im Stadtbezirk Roßlau
<b>FP</b> = Festplatz	Sondergebiet im Gewerbegebiet Flugplatz im Stadtbezirk Kleinkühnau
 = Kultur	Gastronomie am Zollhaus (östlich der Mulde)

## 12. Maß der Baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan kann nach § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB das allgemeine Maß der baulichen Nutzung darstellen. Nach § 16 Abs.1 BauNVO kann dies durch die Darstellung der Geschossflächenzahl, der Baumassenzahl oder der Höhe der baulichen Anlagen erfolgen. Welches Maß der baulichen Nutzung der Flächennutzungsplan höchstens darstellen darf, ergibt sich auch § 17 BauNVO.

Die Anzahl der Vollgeschosse ist dagegen nicht darstellbar; ebenso nicht die Bauweise und die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen. Dies gehört nicht mehr zu den Grundzügen der Bodennutzung und fällt in die Regelungskompetenz verbindlicher Bauleitpläne.

In den bisher geltenden Teilflächennutzungsplänen wurde von der nach § 5 Abs.2 Nr. 1 BauGB gegebenen Möglichkeit kein Gebrauch gemacht. Das soll dem Grunde nach auch so im Rahmen der Neuaufstellung beibehalten werden. Lediglich für die im Rahmen der Anpassungspflicht des Flächennutzungsplans an die Ziele der Raumordnung zu diskutierende Übernahme des im Sachlichen Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 30.05.2018 dargestellten Vorranggebietes Libbesdorf / Quellendorf / Mosigkau (mit der Wirkung von Eignungsgebietes) wird man die Darstellung einer Höhenbegrenzung der Windenergieanlagen auf

mindestens 80 m bis höchstens 150 m in Erwägung ziehen müssen. Dies entspricht grundsätzlich dem Bestand der vorhandenen Anlagen und dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes mit dem zum UNESCO Welterbe Gartenreich Dessau-Wörlitz gehörenden Schloss und Parks Mosigkau. Diese Anlage mit dem umgebenden Denkmalsbereich ist vor Nachteilen zu schützen, die der dynamischen Höhenentwicklung im Bereich des Windenergieanlagenbaus geschuldet sind.<sup>141</sup>

## **13. Ausstattung des Gemeindegebietes**

### **13.1. Gemeindliche Infrastruktur**

Im Flächennutzungsplan kann gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit

- der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit
- sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen, sowie mit
- Flächen für Sport- und Spielanlagen

dargestellt werden.

Als Oberzentrum stellt die Stadt Dessau-Roßlau als Standort hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung dar, den es zu sichern und zu entwickeln gilt.<sup>142</sup>

Zu den typischen Versorgungseinrichtungen gehören u.a. eine Universität/Hochschule, oberste und obere Landesbehörden, Theater und Museen, Musikschulen, Sportstadien und -hallen, ein ausgewogenes Netz von Einkaufszentren, Warenhäusern und Fachgeschäften, IC/ICE-Halt, BAB-Anschluss und Universitätskliniken/Schwerpunktkrankenhäuser.

Angesichts der gleichermaßen einem Oberzentrum obliegenden Aufgabenerfüllung für die zentralen Orte der nachgeordneten Stufe gehören des Weiteren auch Fachschulen, Gymnasien, Sportplätze und Schwimmbäder, soziale Einrichtungen der Alten- und Jugendhilfe, Krankenhäuser der Basisversorgung Sekundarschulen, Kindergärten, Arztpraxen und Apotheke, Verwaltungseinrichtungen, lokale Sporteinrichtungen, Handelseinrichtungen unter 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche für die Grundversorgung zur gemeindlichen Infrastruktur.

Für einen bestimmten Teil vorhandener Gemeinbedarfseinrichtungen werden auf der Grundlage geltender Bebauungspläne im Flächennutzungsplan bereits Sondergebiete dargestellt. Das trifft beispielsweise für das Umweltbundesamt, das Anhaltische Berufsschulzentrum „Hugo Junkers“ und das Städtische Klinikum zu.

Im vorliegenden Arbeitsstand zu den Grundzügen der Flächenentwicklung wird somit die infrastrukturelle Ausstattung der Stadt, insbesondere die der Allgemeinheit dienenden baulichen

---

<sup>141</sup> vgl. hierzu Sichtbarkeitsanalyse und Visualisierung geplanter und potenzieller Windenergieanlagen um das UNESCO-Weltkulturerbe Gartenreich Dessau-Wörlitz September 2016 im Auftrag des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, S. 31 ff.

<sup>142</sup> Vgl. hierzu Ziel 33 des LEP LSA 2010

Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, entsprechend der über- und örtlichen Erfordernisse berücksichtigt.

Folgende Kriterien wurden dafür herangezogen:

- die jeweilige Anlage oder Einrichtung ist von gesamtstädtischer, oder (über-)regionaler Bedeutung (im Sinne der Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum)
- die Darstellung im Flächennutzungsplan ist für die städtebauliche oder fachplanerische Standortsicherung und Standortvorsorge erforderlich/sinnvoll
- die Darstellung hat eine Rechtfertigung auf der Grundlage gefasster Beschlüsse zur Daseinsvorsorge im Bereich Bildung und Sozialplanung
- die Gesamtfläche der Anlage oder Einrichtung überschreitet die Darstellungsschwelle von 0,5 ha.

Standorte für den Gemeinbedarf unterhalb der Darstellungsschwelle werden prinzipiell mit dem jeweiligen Planzeichen dargestellt und oberhalb der Darstellungsschwelle zusätzlich farblich kenntlich gemacht.

Somit werden folgende Flächen in den Flächennutzungsplan übernommen:



### Verwaltung

**Tabelle 46: Gemeinbedarfsflächen der kommunalen Verwaltung**

Kommunale Verwaltung	Adresse
Rathaus Dessau	Zerbster Straße 4, 06844 Dessau-Roßlau
Rathaus Roßlau	Markt 5, 06862 Dessau-Roßlau
Örtliche Verwaltung Rodleben	Steinbergsweg 3, 06861 Dessau-Roßlau
Technisches Rathaus	Gustav-Bergt-Straße, 06862 Dessau-Roßlau
Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung	August-Bebel-Platz 16, 06842 Dessau-Roßlau
Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst	Innsbrucker Straße 8, 06849 Dessau-Roßlau
DEKITA (Eigenbetrieb)	Antoinettenstraße 37, 06844 Dessau-Roßlau
Stadtarchiv	Heidestraße (Dessau) 21, 06842 Dessau-Roßlau
Stadtpflegebetrieb (Eigenbetrieb)	Wasserwerkstraße 13, 06842 Dessau-Roßlau
Stadtwerke	Albrechtstraße 48, 06844 Dessau-Roßlau und weitere Standorte (Betriebshöfe)
Betriebshof der Verkehrsbetriebe	Erich-Köckert- Str. 48, 06842 Dessau-Roßlau

**Tabelle 47: Gemeinbedarfsflächen der Bundesverwaltung**

Bundesverwaltung	Adresse
Agentur für Arbeit	Seminarplatz 1, 06846 Dessau-Roßlau
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Bundesforst Hauptstelle Roßlau	Berliner Straße 51, 06862 Dessau-Roßlau
Zollamt Dessau	Sollnitzer Allee 2, 06842 Dessau-Roßlau
Deutsche Rentenversicherung Bund	Antoinettenstraße 37, 06844 Dessau-Roßlau

**Tabelle 48: Gemeinbedarfsflächen der Landesverwaltung**

Landesverwaltung	Adresse
Forstbetrieb Anhalt	Heidebrückenweg 28, 06849 Dessau-Roßlau
Landesamt für Verbraucherschutz – Arbeitsschutz / Gewerbeaufsicht Ost	Kühnauer Straße 70, 06846 Dessau-Roßlau
Landesamt für Vermessung und Geoinformation	Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau
Landeseichamt Sachsen-Anhalt	Bitterfelder Straße 32, 06844 Dessau-Roßlau
Landeshauptarchiv Sachsen-Anhalt - Abteilung Dessau	Heidestraße (Dessau) 21, 06842 Dessau-Roßlau
Landesrechnungshof Sachsen-Anhalt	Kavalierstraße 31, 06844 Dessau-Roßlau
Landesschulamt	Nantegasse 6, 06844 Dessau-Roßlau
Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt, Regionalbereich Ost	Gropiusallee 1, 06846 Dessau-Roßlau
Landeszentrum Wald Sachsen-Anhalt	Heidebrückenweg 28, 06849 Dessau-Roßlau
Oberfinanzdirektion Magdeburg	Kühnauer Straße 161, 06846 Dessau-Roßlau
Amt für Landwirtschafts, Flurneuordnung und Forsten	Kühnauer Straße 161, 06846 Dessau-Roßlau
Polizeiinspektion Dessau-Roßlau	Kühnauer Straße 161, 06846 Dessau-Roßlau
Polizeirevier BAB/SVÜ Dessau-Roßlau	Sollnitzer Allee 2, 06842 Dessau-Roßlau
Zentraler Verkehrs- und Autobahndienst	Wolfgangstraße 25, 06844 Dessau-Roßlau
Finanzamt Dessau	Kühnauer Straße 166, 06846 Dessau-Roßlau

**Tabelle 49: Gemeinbedarfsflächen der Justiz**

Justizbehörden	Adresse
Amtsgericht Dessau	Willy-Lohmann-Straße 33, 06844 Dessau-Roßlau
Arbeitsgericht Dessau-Roßlau	Willy-Lohmann-Straße 29, 06844 Dessau-Roßlau
Finanzgericht des Landes Sachsen-Anhalt	Willy-Lohmann-Straße 29, 06844 Dessau-Roßlau
Grundbuchamt Dessau	Willy-Lohmann-Straße 33, 06844 Dessau-Roßlau
Landesverfassungsgericht Sachsen-Anhalt	Willy-Lohmann-Straße 29, 06844 Dessau-Roßlau
Landgericht Dessau-Roßlau	Willy-Lohmann-Straße 29, 06844 Dessau-Roßlau
Sozialer Dienst der Justiz Dessau-Roßlau	Parkstraße 10, 06846 Dessau-Roßlau
Sozialgericht Dessau-Roßlau	Willy-Lohmann-Straße 29, 06844 Dessau-Roßlau
Staatsanwaltschaft Dessau-Roßlau	Ruststraße 5, 06844 Dessau-Roßlau



**Schule**

**Tabelle 50: Schulen**

Schulform	Einrichtung	Adresse
<b>Grundschule</b>	Evangelische Grundschule Dessau	Schillerstraße 37
	Friederikenschule-Grundschule	Friederikenstraße 23
	Grundschule "Am Akazienwäldchen"	Mariannenstraße 12
	"Grundschule Am Luisium"	Wilhelm-Feuerherdt-Straße 7
	Grundschule "An der Heide"	Winklerstraße 4
	Grundschule "Geschwister Scholl"	Mauerstraße 35
	Grundschule "Hugo Junkers" Kühnau	Hauptstraße 200
	Grundschule "Kreuzberge"	Werner-Seelenbinder-Ring 57
	Grundschule Meinsdorf	Lindenstraße 10-12
	Grundschule Rodleben	Erich-Weinert-Weg 3
	Grundschule Tempelhofer Straße	Tempelhofer Straße 52
	Grundschule Waldstraße	Waldstraße 38
	Grundschule "Ziebigk"	Elballee 24
	Grundschule "Zoberberg"	Kastanienhof 14
<b>Sekundarschule</b>	Freie Sekundarschule Dessau-Roßlau	Wasserwerkstraße 19
	SekS am Schillerpark	Ringstraße 48
	SekS an der Biethe	Mitschurinstraße 21
	SekS an der Biethe (Haus 2)	Goethestraße 5
	SekS "Friedensschule"	Elballee 87

Schulform	Einrichtung	Adresse
	SekS "Kreuzberge"	Werner-Seelenbinder-Ring 59
<b>Gemeinschaftsschule</b>	Ganztagsschule Zoberberg Dessau - Gemeinschaftsschule	Kastanienhof 14
<b>Gymnasium</b>	Gymnasium "Philanthropinum"	Friedrich-Naumann-Straße 2
	Gymnasium "Walter Gropius" - Europaschule	Peterholzstraße 58
	„Liberius-Gymnasium"	Rabestraße 19
<b>Förderschulen</b>	"Pestalozzische" Förderschule für Lernbehinderte	Stenesche Straße 88
	"Regenbogenschule" Förderschule für Geistigbehinderte	Breite Straße 6/7
	"Schule an der Muldaue" Förderschule für Körperbehinderte	Kreuzbergstraße 200
<b>Berufsschulzentrum*</b>	Hugo-Junkers	Außenstelle für das Berufsvorbereitungsjahr – Agrarwirtschaft, Am Reitplatz 1
<b>sonstige Schulform</b>	Freie Waldorfschule Dessau	Chörauer Straße 37

\* Darstellung Hauptsitz im Rahmen der Sondergebiete



Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Tabelle 51: Kirchen und kirchliche Einrichtungen

Einrichtung	Adresse
<b>Kirche St. Johannis zu Natho</b>	Nathoer Dorfstraße o. N.
<b>Kirche Streetz</b>	Alte Dorfstraße
<b>Kirche Mühlstedt</b>	Dorfstraße o. N.
<b>Kirche Neeken</b>	Rodlebener Straße 16
<b>Kirche Rietzmeck</b>	Am Dorfplatz o. N.
<b>Kirche Brambach</b>	An der Elbe o. N.
<b>Kirche Rodleben</b>	Schulstraße o. N.
<b>Kirche Großkühnau</b>	Ebenhanstraße o. N.
<b>Kirche Mosigkau</b>	Anhalter Straße 8
<b>Kirche Sollnitz</b>	Alte Dorfstraße o. N.
<b>Kirche Pötnitz</b>	Pötnitz 26
<b>Kirche Kleinkühnau</b>	Mittelstraße 19 C
<b>Auferstehungskirche</b>	Zieibkger Straße 29
<b>Christuskirche Ziebigk</b>	Kirchstraße 2
<b>Petruskirche</b>	Wilhelm-Müller-Straße 1
<b>Katholische Kirche St. Peter und Paul</b>	Zerbster Straße/Teichstraße
<b>Herz-Jesu-Kirche</b>	Schillerplatz 9
<b>St. Marien</b>	Kleine Marktstraße 4

Einrichtung	Adresse
<b>Johanniskirche</b>	Johannisstraße o. N.
<b>Georgenkirche</b>	Georgenstraße 14
<b>Kirche St. Bartholomäi</b>	Goltewitzer Str. 23
<b>Neuapostolische Kirche</b>	Kantorstraße 51
<b>Pauluskirche</b>	Paulusplatz o. N.
<b>Philipp-Melanchthon-Kirche</b>	Auenweg 6
<b>Zwölfapostel-Kirche</b>	Forststraße 1
<b>Kreuzkirche</b>	Peterholzstraße 55
<b>Törtener Kirche</b>	Möster Straße 53
<b>Katholisches Pfarramt Dreieinigkei</b>	Heidestraße 318
<b>Evangelisch-methodistische Kirche</b>	Tempelhofer Straße 30



sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Tabelle 52: Jugentreffs**

Jugentreff	Adresse
Jugendclub Zoberberg	Köthener Straße 63a, 06847 Dessau-Roßlau
Jugendfreizeittreff "Ruine"	Mildensee Oranienbaumer Straße 27, 06842 Dessau-Roßlau,
Jugendklub "Thomas Müntzer"	Thomas-Müntzer-Straße 34, 06842 Dessau-Roßlau,
Jugendtreff Kochstedt	Winklerstraße 8, 06847 Dessau-Roßlau
Jugendtreff Kühnau	Amtsweg 2, 06846 Dessau-Roßlau,
Jugendtreff Mildensee, Außenstelle Waldersee	Horstdorfer Straße 15b,
Jugendtreff Mosigkau	Knobelsdorffallee 4, 06847 Dessau-Roßlau,
Jugendtreff Rodleben	Heidestraße (Rodleben) 38, 06861 Dessau-Roßlau
Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung "Kleine Arche"	Törtener Straße 14, 06842 Dessau-Roßlau,
Kinder- und Jugendtreff "Ölmühle" (Roßlau) 108a, 06862 Dessau-Roßlau,	Hauptstraße
Kinderfreizeiteinrichtung "Baustein", Kinderfreizeitoase (Tanzgruppen "Holiday")	Schochplan 74/75, 06847 Dessau-Roßlau, Am Plattenwerk 13, 06847 Dessau-Roßlau,
Kinder-Treff mit Herz	Ferdinand-von-Schill-Straße 18, 06844 Dessau-Roßlau,
Nordklub	Friederikenplatz 1d, 06844 Dessau-Roßlau,
Platte 15	Waldstraße 15, 06862 Dessau-Roßlau,

**Tabelle 53: Einrichtungen der Altenpflege**

Alten- und Pflegeheim	Adresse
Alten- und Pflegeheim "Haus Elbe-Fläming"	Lukoer Straße 4, 06862 Dessau-Roßlau,
Altenpflegeheim "Am Georgengarten"	Georgenallee 41, 06846 Dessau-Roßlau
Altenpflegeheim "Marienheim"	Oechelhaeuserstraße 22, 06846 Dessau-Roßlau
Altenpflegeheim "Nodus Vitalis"	Plauthstraße 30, 06847 Dessau-Roßlau
Amalienhof Pflegezentrum GmbH	Fröbelstraße 19, 06842 Dessau-Roßlau
DRK Senioren- und Pflegehaus "Akazienwäldchen"	Amalienstraße 138, 06844 Dessau-Roßlau
Heinrich-Deist-Haus AWO Seniorenzentrum	Ellerbreite 42a, 06847 Dessau-Roßlau
K&S Seniorenresidenz Dessau	Ferdinand-von-Schill-Straße 7a, 06844 Dessau-Roßlau
Marthahaus Seniorenresidenz	Bernburger Straße 15, 06842 Dessau-Roßlau,
Marthahaus Seniorenresidenz	Heidestraße (Dessau) 303, 06849 Dessau-Roßlau
Pflege und Wohnen "Palais Bose"	Hausmannstraße 5, 06844 Dessau-Roßlau
Pflege und Wohnen "Waldsiedlung"	Pfaffendorfer Straße 12, 06847 Dessau-Roßlau
Pflegeheim "Haus Elballee"	Elballee 59, 06846 Dessau-Roßlau,
Seniorenhaus "Am Schillerpark"	Alexandrastraße 6, 06844 Dessau-Roßlau
Seniorenresidenz "An den Kienfichten" Haus Maxim Gorki	Oechelhaeuserstraße 62, 06846 Dessau-Roßlau

**Tabelle 54: Kindertagesstätten**

Kindertagesstätten	Einrichtung	Adresse
<b>Stadtbezirk</b>		
10 - Siedlung	Kita Bremer Stadtmusikanten	Brauereistraße 10b
10 - Siedlung	Kita Bussibär	Kühnauer Straße 75
22 - Roßlau	Kita Fuchs und Elster	Prof.-R.-Paulick-Ring 42
02 - Innenstadt, Bereich Mitte	Hort „Am Akazienwäldchen“	Mariannenstraße 12
09 - Ziebigk	Hort „Am Kornhaus“	Elballee 24
08 - Waldersee	Hort „Am Luisium“	Wilhelm-Feuerherdt-Straße 7
01 - Innenstadt, Bereich Nord	Hort „Friedi“	Friederikenstraße 23
22 - Roßlau	Hort „Fuchs und Elster“	Prof.-Richard-Paulick-Ring 42
04 - Süd	Hort „Kreuzbergstraße“	Werner-Seelenbinder-Ring
04 - Süd	Hort Tempelhof	Tempelhofer Straße 52
22 - Roßlau	Hort Waldwichtel	
	Haus I	Waldstraße 38
	Haus II	Fliederweg 10
22 - Roßlau	Hort Waldwichtel	Waldstraße 38
04 - Süd	Kita Kinderland	Südstraße 1c/d

Kindertagesstätten	Einrichtung	Adresse
<b>Stadtbezirk</b>		
12 - Kleinkühnau	Kindertagesstätte und Hort „Pusteblume“	Hauptstraße 200
18 - Kleutsch	Kleutscher Spatzennest	Kastanienweg 10
08 - Waldersee	Kita „Luisenkinder – Sterntaler“	Goltewitzer Straße 5
14 - Alten	Kita „Märchenland“	Am Plattenwerk 15
07 - Mildensee	Kita „Mildenseer Spielbude“	Pötnitz 1
02 - Innenstadt, Bereich Mitte	Kita „Nesthäkchen“	Ballenstedter Straße 22/23
12 - Kleinkühnau	Kita „Pusteblume“	Hauptstraße 200
01 - Innenstadt, Bereich Nord	Kita „Rasselbande“	Flössergasse 5/7
15 - Kochstedt	Kita „Sausewind“	Wolfsgartenstraße 1a
	Kita „Spielhaus“	Pappelgrund 53/54
10 - Siedlung	Kita „Villa Kunterbunt“	Franz –Mehring-Straße 25
10 - Siedlung	Kinderkrippe „Parkwichtel“	Heinz-Röttger-Straße 5
10 - Siedlung	Kita Anhaltische Diakonissenanstalt	Gropiusallee 3
01 - Innenstadt, Bereich Nord	Hort an der Evangelischen Grundschule	Schillerstraße 37
10 - Siedlung	Kita Benjamin Blümchen	Puschkinallee 15
02 - Innenstadt, Bereich Mitte	Evangelische Gemeinde „Alexandraschule“	Johannisstraße 11
03 - Innenstadt, Bereich Süd	Evangelische Jakobusgemeinde „Marienschule“	Stenesche Straße 63
15 - Kochstedt	Hort an der Grundschule „An der Heide“	Winklerstraße 4
02 - Innenstadt, Bereich Mitte	Hort Geschwister Scholl	Mauerstraße 35
14 - Alten	Hort Villa Kunterbunt	Lindenstraße 13
03 - Innenstadt, Bereich Süd	Integrative Heilpädagogische Kita „Wirbelwind I“	Radegaster Straße 1
03 - Innenstadt, Bereich Süd	Integrative Heilpädagogische Kita „Wirbelwind II“	Radegaster Straße
23 - Meinsdorf	Integrative Kita „Buratino“	Kreisstraße 72
04 - Süd	Kindertagesstätte der Kreuzkirche	An der Kreuzkirche 1
14 - Alten	Kita Mäuseland	Auenweg 38
16 - Mosigkau	Kita Mosigkauer Schlosskinder	Knobelsdorffallee 4
01 - Innenstadt, Bereich Nord	Kita Oranienstraße I und II	Oranienstraße 8/9

Kindertagesstätten	Einrichtung	Adresse
<b>Stadtbezirk</b>		
01 - Innenstadt, Bereich Nord	Hort Oranienstraße	Oranienstraße 8/9
21 - Rodleben	Kita Sonnenkäfer	Schulstraße 1
21 - Rodleben	Kita Sonnenkäfer	Erich-Weinert-Weg 3
03 - Innenstadt, Bereich Süd	Kita Sonnenköppchen	Augustenstraße 86/88
22 - Roßlau	Kita St. Marien	Wiesenstraße 10
05 - Haideburg	Waldkindergarten	Wolfener Chaussee
17 - Zoberberg	Hort Zauberburg	Schochplan 74 / 75
03 - Innenstadt, Bereich Süd	Kindertagespflegestelle "Claudias Drachennest"	Heidestraße 62
12 - Kleinkühnau	Kindertagespflegestelle „Ingrid’s Nesthäkchen“	Hauptstraße 4
01 - Innenstadt, Bereich Nord	Kindertagespflegestelle „Kinderzimmer im Kochhaus“	Humperdinckstraße 16
06 - Törten	Kindertagespflegestelle „Klitzeklein“	Damaschkestraße 48
08 - Waldersee	Kindertagespflegestelle „Luisenzwerge“	Griesener Straße 12
16 - Mosigkau	Kindertagespflegestelle „Vier Jahreszeiten“	Mühlenstraße 31
06 - Törten	Kindertagespflegestelle „Villa Sonnenschein“	Damaschkestraße 52
Ersatzneubau Kita Essener Straße <sup>143</sup>	o. N.	Essener Straße
neue Kita Raghuner Straße	o.N.	Raguhner Straße

**Tabelle 55: sonstige soziale Einrichtungen**

sonstige Einrichtungen	Adresse
Anhalt-Hospiz	Kühnauer Straße 40, 06846 Dessau-Roßlau
Arbeiterwohlfahrt (Kreisverband Dessau e.V.)	Parkstraße 5, 06846 Dessau-Roßlau
Begegnungsstätte "Goethe-Schule Roßlau"	Goethestraße (Roßlau) 1, 06862 Dessau-Roßlau
Begegnungsstätte im Gemeinde- und Diakoniezentrum der ev. Kirchengemeinde "St. Georg"	Georgenstraße 15, 06842 Dessau-Roßlau,
Behindertenverband Dessau e. V.	Radegaster Straße 1, 06842 Dessau-Roßlau,
Caritasverband für das Dekanat Dessau	Teichstraße 65, 06844 Dessau-Roßlau,
Integrationshaus "Die Brücke" e.V.	Schillerstraße 39, 06844 Dessau-Roßlau,

<sup>143</sup> Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten im Rahmen STARK III sollen dafür die beiden Kitas „Villa Kunterbunt“ und „Bussibär“ abgelöst werden.

sonstige Einrichtungen	Adresse
Jugend-, Kultur- und Seniorenfreizeitzentrum "Krötenhof"	Wasserstadt 50, 06844 Dessau-Roßlau
Kiez e.V. Kulturelles Informations- und Einwohnerzentrum	Bertolt-Brecht-Str 29/29a, 06844 Dessau-Roßlau,
Kontakt- und Informationsstelle für Selbsthilfegruppen	Schloßplatz 3, 06844 Dessau-Roßlau
Lebenshilfe Roßlau e.V.	Waldesruh 9a, 06862 Dessau-Roßlau
Mehrgenerationshaus "Ölmühle"	Hauptstraße (Roßlau) 108a, 06862 Dessau-Roßlau
Multikulturelles Zentrum Dessau e.V.	Parkstraße 7, 06846 Dessau-Roßlau,
Projektinitiative "WIR MIT EUCH" e.V.	Grenzstraße 5, 06849 Dessau-Roßlau
Sozial-Kulturelles Frauenzentrum Dessau e.V.	Törtener Straße 44, 06842 Dessau-Roßlau,
Jugendherberge	Ebertallee 151, 06846 Dessau-Roßlau
Wohnheim für Auszubildende	Randelstraße 6-12, 06847 Dessau-Roßlau
Kinderheim „Wolkenfrei“	Querweg 24, 06849 Dessau-Roßlau
Erziehungsberatungsstelle DER PARITÄTISCHE	Schlossplatz 1, 06844 Dessau-Roßlau
Erziehungsberatungsstelle Diakonisches Werk im Kirchenkreis Dessau	Georgenstraße, 06844 Dessau-Roßlau



gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Tabelle 56: Krankenhäuser**

Krankenhäuser	Adresse
Anhaltische Diakonissenanstalt	Gropiusallee 3, 06846 Dessau-Roßlau



kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**Tabelle 57: Bauhausbauten**

Einrichtung (Bauhaus)	Adresse
Bauhaus Dessau	Gropiusallee 38, 06846 Dessau-Roßlau
Gaststätte Kornhaus an der Elbe	Kornhausstraße 146, 06846 Dessau-Roßlau
historisches Arbeitsamt	August-Bebel-Platz 16, 06842 Dessau-Roßlau
Konsumgebäude mit Hochhaus	Am Dreieck 1,
Laubenganghäuser	Peterholzstraße 40, 48, 56, 06849 Dessau-Roßlau; Mittelbreite 6, 14 , 06849 Dessau-Roßlau
Haus Anton	Doppelreihe 35, 06849 Dessau-Roßlau
Direktorenhaus Gropius	Ebertallee 59, 06846 Dessau-Roßlau
Meisterhaus Moholy-Nagy Feininger	Ebertallee 63/61, 06846 Dessau-Roßlau,

Einrichtung (Bauhaus)	Adresse
Schlemmer/Muche	Ebertallee 65/67, 06846 Dessau-Roßlau,
Meisterhaus Kandinsky/Klee,	Ebertallee 69/71, 06846 Dessau-Roßlau
Stahlhaus	Südstraße (Dessau) 5, 06849 Dessau-Roßlau

**Tabelle 58: Bibliotheken**

Einrichtung (Bibliothek)	Adresse
Anhaltische Landesbücherei (Hauptbibliothek)	Zerbster Straße (Dessau) 10, 06844 Dessau-Roßlau
Ausleihstelle Rodleben	Steinbergsweg 3, 06861 Dessau-Roßlau
Ludwig-Lipmann-Bibliothek	Hauptstraße (Roßlau) 11, 06862 Dessau-Roßlau
Wissenschaftliche Bibliothek	Zerbster Straße (Dessau) 35, 06844 Dessau-Roßlau

**Tabelle 59: Theater**

Einrichtung (Theater)	Adresse
Anhaltisches Theater	Friedensplatz 1a, 06844 Dessau-Roßlau
Kulturzentrum Altes Theater	Lily-Herking-Platz 1, 06844 Dessau-Roßlau
Puppentheater	Lily-Herking-Platz 1, 06844 Dessau-Roßlau

**Tabelle 60: Museen**

Einrichtung (Museen)	Adresse
Anhaltische Gemäldegalerie Schloss Georgium	Puschkinallee (Dessau) 100, 06846 Dessau-Roßlau
Bauhausmuseum	Mies-van-der Rohe-Platz / Kavaliertstraße
Heimatstube Dessau-Alten	Auenweg 38, 06847 Dessau-Roßlau,
Heimatstube Rodleben	Heidestraße (Rodleben) 38, 06861 Dessau-Roßlau
Johannbau	Schloßplatz 3a, 06844 Dessau-Roßlau
Moses-Mendelssohn-Zentrum	Mittelring 38, 06849 Dessau-Roßlau,
Museum für Naturkunde und Vorgeschichte	Askanische Straße 32, 06842 Dessau-Roßlau
Museum für Stadtgeschichte	Schlossplatz 3a, 06844 Dessau-Roßlau
Museum Schloss Mosigkau	Knobelsdorffallee 3, 06847 Dessau-Roßlau,
Schiffahrtsmuseum	Clara-Zetkin-Straße 30c, 06862 Dessau-Roßlau
Schloss Luisium	Am Luisium 15, 06844 Dessau-Roßlau
Schulmuseum Meinsdorf	Lindenstraße (Meinsdorf) 10-14, 06862 Dessau-Roßlau
Technikmuseum "Hugo Junkers"	Kühnauer Straße

**Tabelle 61: Veranstaltungsstätten**

Einrichtung (Veranstaltungsstätten)	Adresse
Anhalt-Arena	Robert-Bosch-Straße 54, 06847 Dessau-Roßlau
Elbe-Rossel-Halle	Mörikestraße 2, 06862 Dessau-Roßlau
Wasserburg Roßlau	Am Schloßgarten 18b, 06862 Dessau-Roßlau
Gemeindezentrum Haus Elbeland	Steinbergsweg 3, 06862 Dessau-Roßlau
Haus Kühnau	Burgreinaer Straße 1, 06846 Dessau-Roßlau
Hugo-Junkers-Saal im Golfpark Dessau	Junkersstraße 52, 06847 Dessau-Roßlau
Marienkirche	Schloßplatz , 06844 Dessau-Roßlau
Saal der DVV	Albrechtstraße 48, 06844 Dessau-Roßlau,

**Tabelle 62: sonstige kulturelle Einrichtungen**

sonstige kulturelle Einrichtungen	Adresse
Bürger-, Bildungs- und Freizeitzentrum	Erdmannsdorffstraße3, 06844 Dessau-Roßlau
Musikschule "Kurt Weill" Dessau-Roßlau	Medicusstr. 10
ehemalige Einklassenschule Sollnitz	Alte Dorfstraße 12, 06842 Dessau-Roßlau
ehemalige Landjägerei	Oranienbaumer Straße 14, 06842 Dessau-Roßlau
Elbpavillon	Georgenallee 32, 06846 Dessau-Roßlau
Jagdschloß Roßlau	Am Schloßgarten 18a, 06862 Dessau-Roßlau
Mausoleum	Querallee , 06846 Dessau-Roßlau
Napoleonsturm	Oranienbaumer Straße , 06842 Dessau-Roßlau
Räucherturm	Elisabethstraße , 06844 Dessau-Roßlau
Schloß Großkühnau	Ebenhanstraße 8, 06846 Dessau-Roßlau
Schwabehaus	Johannisstraße 18, 06844 Dessau-Roßlau
Schwedenhaus	Kreisstraße (Waldersee) , Dessau-Roßlau
Solitude	am Sieglitzer Berg im Dessau-Wörlitzer Gartenreich
Wallwitzburg	im Beckerbruch , Dessau-Roßlau
Weinberghaus	Burgkühnauer Allee 2, 06846



sportlichen Zwecken diende Gebäude und Einrichtungen

**Tabelle 63: Sporthallen und -gebäude**

Sporthallen / -gebäude	Adresse
Anhalt-Arena	Robert-Bosch-Straße 54, 06847 Dessau-Roßlau,
Elbe-Rossel-Halle,	Mörikestraße 2, 06862 Dessau-Roßlau
Sporthalle Berufschulzentrum "Hugo Junkers"	Junkersstraße 30, 06847 Dessau-Roßlau
Sporthalle Heidestraße	Heidestraße (Dessau) 137, 06842 Dessau-Roßlau
Sporthalle Möster Straße	Möster Straße 30, 06849 Dessau-Roßlau

Sporthallen / -gebäude	Adresse
Kletterturm Alte Brauerei	Brauereistraße , 06846 Dessau-Roßlau
Reithalle und Reitplatz Neeken	Rodlebener Straße 6a, 06862 Dessau-Roßlau
Reithalle und Turnierplatz Rodleben	Hauptstraße (Rodleben) , 06861 Dessau-Roßlau
Ringerzentrum	Hinsdorfer Straße 6, 06842 Dessau-Roßlau
Segelflughalle	Bergens Busch 4, 06846 Dessau-Roßlau
Skatehalle und Dirtplatz	Elisabethstraße 12, 06844 Dessau-Roßlau
Sporthalle Schillerstraße	Schillerstraße 39, 06844 Dessau-Roßlau
Gesundheitsbad	Askanische Straße 50a, 06842 Dessau-Roßlau
Tennisplatz Kreuzbergstraße 179 (Indoor)	Kreuzbergstraße 179, 06849 Dessau-Roßlau

**Tabelle 64: Bootshäuser**

Bootshäuser	Adresse
Bootshaus Junkers Paddelgemeinschaft Leopoldshafen	Leopoldshafen 4, 06846 Dessau-Roßlau
Bootshaus Kleine Mückenberge	Bootshaus Kleine Mückenberge , 06844 Dessau-Roßlau
Bootshaus Ludwigshafener Straße	Ludwigshafener Straße 73, 06842 Dessau- Roßlau
Bootshaus Roßlauer Paddelverein, Sachsenbergstraße	Sachsenbergstraße , 06862 Dessau-Roßlau
Bootshaus Roßlauer Rudergesellschaft, Sachsenbergstraße	Sachsenbergstraße , 06862 Dessau-Roßlau
Bootshaus Seesportverein Leopoldshafen	Leopoldshafen 5, 06846 Dessau-Roßlau
Bootshaus Tiergarten	Tiergarten 3, 06842 Dessau-Roßlau
Bootshaus Yachtclub Leopoldshafen	Leopoldshafen 3, 06846 Dessau-Roßlau
Motorbootclub "Elbe" Leopoldshafen	Leopoldshafen 6, 06846 Dessau-Roßlau
Wassersportanlage Wallwitzhafen	"Am Peisker" , 06844 Dessau-Roßlau

**Tabelle 65: Kegelbahnen**

Kegelbahnen	Adresse
Kegelbahn Askanische Straße	Askanische Straße 152, 06842 Dessau-Roßlau
Kegelbahn Burgwallstraße	Burgwallstraße 50, 06862 Dessau-Roßlau
Kegelbahn Mosigkau	Orangeriestraße 30a, 06847 Dessau-Roßlau
Kegelbahn Oechelhaeuserstraße	Oechelhaeuserstraße 62b, 06846 Dessau-Roßlau



Sicherheit und Ordnung

**Tabelle 66: Sicherheit und Ordnung**

Bezeichnung	Zuständigkeitsbereich
Berufsfeuerwehr	Stadtgebiet
Ortsfeuerwehr Süd	Süd, Haideburg, Törten, innerstädtischer Bereich
Ortsfeuerwehr Mosigkau	Mosigkau
Ortsfeuerwehr Kochstedt	Kochstedt
Ortsfeuerwehr Alten	Alten, Zoerberg, West, Siedlung, Ziebigk
Ortsfeuerwehr Kühnau	Großkühnau, Kleinkühnau, Siedlung, Ziebigk
Ortsfeuerwehr Mildensee	Mildensee, Kleutsch, Sollnitz
Ortsfeuerwehr Mühlstedt	Mühlstedt
Ortsfeuerwehr Rodleben	Rodleben, Brambach, Neeken, Rietzmeck
Ortsfeuerwehr Meinsdorf	Meinsdorf
Ortsfeuerwehr Roßlau	Roßlau, Dessau-Nord, Meinsdorf, Mühlstedt, Streetz, Natho
Ortsfeuerwehr Waldersee	Waldersee und Teile von Dessau-Nord
Ortsfeuerwehr Sollnitz	Sollnitz
Ortslöschgruppen in Streetz und in Brambach mit dem Gerätehaus Neeken	Streetz und Brambach
FFW Mühlstedt (Umnutzung Trauerhalle zum Schulungsraum und Versammlungsraum )	Mühlstedt
Technisches Hilfswerk	Stadtgebiet und Umgebung
Rettungswache Walderseestraße	Stadtgebiet



Flächen für Sport- und Spielanlagen



Sportanlagen

**Tabelle 67: Tennisplätze**

Tennisplatz	Adresse
Eduardstraße / Lessingstraße	Eduardstraße , 06844 Dessau-Roßlau
Tennisplatz Haideburg (Dietrichshain)*	Sportplatz ESV LOK 1, 06847 Dessau-Roßlau
Tennisplatz SG Blau-Weiß e. V.	Kreuzbergstraße 179, 06849 Dessau-Roßlau
Tennisplatz Streetzer Weg*	Streetzer Weg 7, 06862 Dessau-Roßlau

\* erfolgt im Rahmen der Grünflächendarstellung Sportplatz

**Tabelle 68: Schießanlagen**

Schießstände	Adresse
Bogenschießanlage	Walderseestraße , 06844 Dessau-Roßlau
Schießanlage Lukoer Straße	Lukoer Straße , 06862 Dessau-Roßlau
Schießanlage Vorderer Tiergarten	Oranienbaumer Chaussee, Dessau

**Tabelle 69: Stadien und Hallenbäder**

Sonstige Sport- und Spielanlagen	Adresse
Paul-Greifzu-Stadion	Helmut-Kohl-Straße 69, 06842 Dessau-Roßlau
Sportbad Dessau	Helmut-Kohl-Straße 30, 06842 Dessau-Roßlau
Gesundheitsbad	Askanische Str. 50, 06842 Dessau-Roßlau

## 13.2. Klimawandel

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB). Des Weiteren gibt der § 1a Abs. 5 BauGB vor, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll. Im Flächennutzungsplan können hierzu gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 b und c BauGB Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen, dargestellt werden.

Klimarelevante Flächen auf dem Stadtgebiet der Stadt Dessau-Roßlau sind insbesondere die Flächen zur Nutzung von regenerativen Energien (z.B. die Photovoltaikfreiflächenanlage an der Hohen Straße und in Rodleben) sowie die Anlagen auf dem Gelände an der Gärungschemie Dessau GmbH.

Die Kraftwerk Dessau GmbH setzt dort im Heizkraftwerk „An der Fine“ auf eine intelligente Form der Energieerzeugung: die Kraft-Wärme-Kopplung. Bei diesem Verfahren werden mit Strom und Wärme gleich zwei Energieprodukte erzeugt. Der Einsatz von Primärenergien wie Kohle und Erdgas wird dabei stark reduziert. Dies ist nicht nur effizient, sondern in hohem Maße umweltschonend. Der Wirkungsgrad liegt bei über 70%. Darüber hinaus investierten die Stadtwerke auf dem Gelände des Heizkraftwerks in die Errichtung eines Wärmespeichers mit Elektroerhitzer und leisten damit einen weiteren Beitrag zur Energiewende.

Für die Stadtwerke Dessau ist die Errichtung des Wärmespeichers ein integraler Bestandteil der nachhaltigen, wirtschaftlichen Versorgung der Bürger mit Fernwärme.

In den Faultürmen der Dessau-Ziebigker Kläranlage wird mit dem anfallenden Klärschlamm Gas erzeugt, welches im eigenen Blockheizkraftwerk verbrannt wird. Die freiwerdende Energie in Form von Strom und Wärme wird auf der Kläranlage vollständig für die Faultürme, Arbeitsräume sowie die elektrische Stromversorgung der Anlagentechnik genutzt.

Standorte zur Nutzung der Windenergie mit der Qualität eines Eignungs- und Vorranggebietes befinden sich südlich der Ortslage Mosigkau.

Standorte von Biogasanlagen befinden sich im Gewerbegebiet in der näheren Umgebung der Polysiusstraße.

Auf dem Gelände der Abfalldeponie des Stadtpflegebetriebes auf dem Scherbelberg wird seit 2018 eine neue Bioabfallvergärungsanlage (BAV), eine Trockenfermentationsanlage für die Vergärung von Bioabfällen aus der Biotonne gebaut. Die anfallenden Grüngutmengen (12.500 t/a Bioabfall, 2.000 t/a Grünabfall) sollen in der BAV einerseits energetisch und zudem in einer angeschlossenen Nachrotte stofflich verwertet werden. Ca. 1.185.000 m<sup>3</sup>/a Biogas mit einem Methangehalt von bis zu 55 Vol % sollen mit der Anlage erzeugt werden. Die dort erzeugte elektrische Energie entspricht ca. 2.121.000 kWh/a brutto; die erzeugte thermische Energie ca. 2.051.000 kWh/a brutto. Die installierte BHKW Leistung beträgt 360 kW elektrisch. Die damit verbundene CO<sub>2</sub> - Einsparung beläuft sich auf ca. 11.500 t/a. Die produzierte Kompostmenge beträgt ca. 8.000 t/a.

Ein kleines Wasserkraftwerk in der Jonitzer Mühle in Waldersee liefert seit dem Jahr 2000 Strom für ca. 400 Haushalte.

Neue Flächen im Sinne des Klimaschutzes werden – unter Berücksichtigung des kommunalen Klimaschutzkonzeptes – im Flächennutzungsplan an der Lukoer Straße („Berliner Cultur“) in Roßlau dargestellt. Nach einer nach dem städtischen Freiflächenphotovoltaikkonzept (vgl. Kap. 9.2.7.5) erfolgten Einzelfallprüfung hat der Stadtrat im Jahr 2017 die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage auf der Liegenschaft der „Berliner Cultur“ grundsätzlich befürwortet. Die tatsächliche Errichtung der Anlage steht jedoch noch unter dem bauplanungsrechtlichen Vorbehalt der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sobald dafür die nach § 12 Absatz 1 und 2 BauGB erforderlichen Voraussetzungen gegeben sind, wird der Stadtrat abschließend über die Annahme eines Antrages über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens entscheiden. Weiterhin ist die Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage an der Lichtenauer Straße (Kochstedt) sowie in der Köthener Straße (Alten) vorgesehen. Die Flächen werden als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaik“ dargestellt.

Bis auf die Windparkfläche (Sonderbaufläche) und die Photovoltaikflächen an der Hohen Straße, Lukoer Straße, Lichtenauer Straße, Köthener Straße werden alle v.g. Flächen als Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, dargestellt.

Da der Stadtpflegebetrieb an seinem jetzigen Standort bereits auf Kapazitätsgrenzen stößt, ist weiterhin eine kleine Erweiterungsfläche zwischen Kochstedter Kreisstraße, Argenteuiler Straße und der Deponie vorgesehen.

### **13.3. Zentrale Versorgungsbereiche**

Für die Annahme eines zentralen Versorgungsbereichs i. S. des § 5 Abs.2 Nr. 2 c BauGB ist entscheidend, dass

- der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion habe und

- die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen auf Grund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und auf Grund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage seien, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.<sup>144</sup>

Zentrale Versorgungsbereiche können danach Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nichtstädtischen Gemeinden sein.<sup>145</sup>

Dies vorangestellt kann die Stadt Dessau-Roßlau für die Darstellung der zentralen Versorgungsbereiche (keine Flächen<sup>146</sup>) auf ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (siehe Kap. 9.2.6.1) sowie auf den darauf aufbauenden gemeindeweiten Bebauungsplan Nr. 216 zur Steuerung des Einzelhandels zurückgreifen.

Danach sollen folgende zentrale Versorgungsbereiche mit einer zweckmäßigen Symboldarstellung im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden:

- Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt von Dessau-Roßlau / Zentraler Versorgungsbereich – Innenstadt Dessau
- Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Roßlau
- Zentraler Versorgungsbereich Leipziger Tor
- Zentraler Versorgungsbereich Heidestraße/Südstraße
- Zentraler Versorgungsbereich Luchplatz
- Zentraler Versorgungsbereich Kornhausstraße
- Zentraler Versorgungsbereich Wilhelm-Feuerherdt-Straße
- Zentraler Versorgungsbereich Hauptstraße (Kleinkühnau)

Darüber hinaus bestehen in anderen Teilen der Stadt Einzelhandelsbetriebe, Einkaufs- und Fachmarktzentren, die im Sinne oberzentralen Funktionen agieren und für die verbrauchernahe Versorgung von Bedeutung sind. Für diese Anlagen werden entweder Sonderbauflächen (siehe Kap. 11.4) dargestellt, bzw. im Zusammenhang mit der Festsetzung von Baugebieten im Bebauungsplan die Gebietsversorger anderweitig gesichert.

## 14. Verkehr

Das BauGB gibt in seinen Grundsätzen vor, die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Es können gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB insbesondere die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Zu den Flächen für den überörtlichen Verkehr können neben den Autobahnen und autobahnähnlichen Straßen (Schnellstraßen) sowie sonstigen Bundesfernstraßen und Landstraßen auch Flächen für die

---

<sup>144</sup> Urteile des BVerwG v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 und v. 17.12.2009 – 4 C 2.08

<sup>145</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch; § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans Werkstand: 131. EL Oktober 2018

<sup>146</sup> vgl. BVerwG Urt. v. 18.8.2005 – 4 C 13.04

Eisenbahn (Trassen und Bahnanlagen) sowie Flächen für andere überörtliche Verkehrszwecke, z.B. für Flughäfen, gehören. § 5 Absatz 2 Nr. 3 BauGB beschränkt sich somit nicht nur auf die Straßenverkehrsflächen und auch nicht auf „Verkehrszüge“. Die Flächen im Sinne dieser Nummer umfassen hiernach den Straßen-, Eisenbahn-, Luft- und Nachrichtenverkehr, und zwar die größeren zentralen Anlagen neben den „Zügen“ bzw. Trassen.

Zu den im Flächennutzungsplan darzustellenden örtlichen Hauptverkehrszügen zählen

- Verbindungsstraßen zwischen Ortsteilen,
- wichtige Zubringer- und Sammelstraßen,
- Ringstraßen zur Erschließung der zentralen Ortsbereiche,
- wichtige Fuß- und Radwege,
- die Anschlüsse der Baugebiete an Hauptverkehrsstraßen – insbesondere an überörtliche Straßen
- sowie die Anschlüsse der zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen dienenden Wege.

Zu den Hauptverkehrsflächen gehören auch wichtige Flächen für den ruhenden Verkehr, wie Parkplätze und Parkbauten zur Erschließung der Kernbereiche oder in Verbindung mit Gemeinbedarfs-, Erholungs- und Sporteinrichtungen sowie die sog. Park and Ride-Plätze in Verbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Zu nennen sind schließlich auch die innergemeindlichen schienengebundenen Hauptverkehrszüge (Straßenbahn).

Vor diesem Hintergrund und den grundsätzlichen verkehrspolitischen Zielsetzungen der Stadt Dessau:

- zur Verbesserung der Verkehrserschließung von Industrie- und Gewerbegebieten,
- zur Entlastung des Stadtzentrums und der Wohngebiete vom Kfz-Verkehr und,
- zur Förderung des öffentlichen Nahverkehrs, des Fußgänger- und Radverkehrs,

werden im Flächennutzungsplan insbesondere dargestellt:

- die Bundesautobahn A9 (München-Leipzig-Berlin)
- die Bundesstraßen B 184, 185 und 187
- das Netz aus Landes- und Kreisstraßen,
- die Verbindungsstraßen zwischen den Ortsteilen, resp. Stadtbezirken,
- die wichtigen Zubringer- und Sammelstraßen,
- die P+R Parkplätze am Dessauer Hbf. und der Straßenbahnhaltestelle Dessau-Süd,
- die Flächen der Eisenbahn einschl. der dazugehörenden Bahnhöfe und Haltepunkte,
- die Straßenbahnverbindung zwischen der Dessauer Innenstadt und dem Wohngebiet Zoberberg und
- die wichtigen Randwanderwege

Ein wichtiges Ziel bei den Darstellungen des Flächennutzungsplanes besteht darin, entsprechend der hohen verkehrlichen und raumstrukturellen Bedeutung der B 184 den leistungsschwachen innerstädtischen Abschnitt in Roßlau im Hinblick auf dessen hohe Verkehrsbelastung (16.500 Kfz/24h) und der damit verbundenen deutlich negativen Auswirkung des Verkehrs auf Ortskern und Wohnumwelt durch den Bau einer Teilortsumgehungsstraße zu entlasten.

Der Ausbau der bestehenden Ortsdurchfahrt der B 184 ist in der relativ dicht angebauten OD Roßlau nicht möglich. In den letzten 3 Jahren wurden 218 Unfälle auf der OD der B 184 gezählt. Die eingeschränkte Verkehrssicherheit resultiert hierbei aus der hohen verkehrlichen Belegung bei einer Vielzahl von Nutzungsansprüchen entlang der vorhandenen Trasse. Eine Entlastung des Stadtgebietes und damit eine Erhöhung der Verkehrssicherheit sind dringend geboten. Es konnten durch die Elbe, die sich südlich des Untersuchungsgebietes befindet, Neubauvarianten nur nördlich untersucht werden.<sup>147</sup>

Das Bundesverkehrsministerium hat sich zu Beginn dieses Jahres für die Streckenführung über das Werftgelände, westlich der Ortslage Roßlau vorbeiführend bis zum BioPharmapark entschieden. Mit einem Beginn der erforderlichen Planfeststellung ist erst ab 2024 zu rechnen. Ziel ist, den Bau der Straße bis zum Jahre 2030 zu erreichen. Die Streckenführung der Ortsumfahrung wird deshalb in den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Hinsichtlich der Entscheidung zur Übernahme weiterer beabsichtigter Ortsumfahrungen in den Flächennutzungsplan ist die B 185 innerhalb der Ortslage von Mosigkau von Bedeutung. Sie verläuft direkt durch den Stadtbezirk. Mit der SVZ 2010 wurden 6.673 Fahrzeuge /24h mit einem Schwerverkehrsanteil von ca.13% ermittelt. Die bestehende Ortsdurchfahrt (OD) wurde aufgrund der Unfallgefahren für Fußgänger und Radfahrer auf eine zulässige Geschwindigkeit von 30 km/h begrenzt. Es wurde eine signalisierte Fußgängerfurt auf der B 185 eingerichtet. Das Rokoko-Schloss Mosigkau bildet mit seiner Schloßanlage den herausragenden westlichen Abschluss der durch die UNESCO geschützten Kernzone des "Dessau- Wörlitzer Gartenreiches". Unmittelbar an der Südfront der Schlossanlage (Weltkulturerbe) verläuft die Bundesstraße B 185, die hier einen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Missstand darstellt. Zudem wird die Reisezeit für den Durchgangsverkehr aufgrund der Geschwindigkeitsbegrenzung maßgeblich verlängert. Die Ortsdurchfahrt ist folglich mit erheblichen negativen Wirkungen (Emissionen, Gefährdung von Fußgänger und Radfahrern, Trennwirkung, Beeinträchtigung Schloss Mosigkau u. a.) verbunden. Eine Ortsumfahrung (OU) wirkt sich deshalb positiv auf die Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere bezogen auf den überregionale Radwanderer, den Schülerverkehr, den Besucher der Schlossanlage Mosigkau sowie auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum aus.

Der Ausbau der OD stellt keine Alternative zur OU dar. Die OD Mosigkau mit städtebaulichen und denkmalgeschützten Siedlungsbereichen, mit dem Schloss und Schlossgarten, ist derzeit durch die B 185 stark beeinträchtigt. Durch die OD führt der hoch frequentierte überregionale Radwanderweg "Gartenreichtour Fürst Franz", der einen Konfliktpunkt mit den anderen Verkehrsteilnehmern darstellt. Eine OU, die den Durchgangsverkehr z. B. von den Besuchern des Schlosses und Schloßgartens trennt und die OD beruhigt, wird für erforderlich angesehen. Es wurden zwei Südvarianten und eine Nordvariante untersucht. Hinsichtlich qualitativer Wertungsaspekte stellen sich die Varianten wie folgt dar: Durch die zweifache Querung der Bahnlinie und die Querung eines ökologisch hochwertigen Raumes erweist sich die Nordvariante als ungünstig. Die Südvarianten besitzen deutliche Vorteile gegenüber der Nordvariante im Hinblick auf Beanspruchung des Wohnumfeldes. Im überschlägigen schutzgutübergreifenden Vergleich sind die Südvarianten günstiger zu werten.<sup>148</sup>

---

<sup>147</sup> Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 Projekt B184-G10-ST-T1 B 184 OU Roßlau/Tornau

<sup>148</sup> Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 Projekt B185-G10-ST-T1 B 185 OU Mosigkau

Die Ortsumgehung Mosigkau ist im Bundesverkehrswegeplan unter der Nr. 63<sup>149</sup> im weiteren Bedarf berücksichtigt mit der Folge, dass im Flächennutzungsplan eine Übernahme der Vorzugstrasse grundsätzlich durch eine unverbindliche nachrichtliche Übernahme erfolgen kann, die lediglich der Information dient und keine Bindungswirkung nach § 7 BauGB entfaltet. Denn die Aufnahme der Trasse in den Bundesverkehrswegeplan stellt zunächst nur die Grundlage für eine spätere gesetzliche Bedarfsfeststellung im Fernstraßenausbaugesetz dar.

Ebenfalls ohne Bindungswirkung nach § 7 BauGB erfolgt im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes eine nachrichtliche Übernahme der verkehrspolitischen Zielstellungen zum Ringschluss Nord. Die hier anhängige Planfeststellung befindet sich noch im Verfahren. Der diese Maßnahme diskutierende Verkehrsentwicklungsplan befindet sich ebenfalls noch in der Phase der Fortschreibung. Über die Übernahme in den Planentwurf ist deshalb in Abhängigkeit des Fortgangs beider Verfahren zu späterer Zeit zu entscheiden.

## 15. Flächen für die Ver- und Entsorgung

Versorgung als Aufgabe der planrelevanten Darstellungen ist die öffentliche Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser. Die Versorgung mit den lebensnotwendigen Bedarfsgütern wie Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme ist eine öffentliche Aufgabe, die der Daseinsvorsorge angehört.

Zu den Versorgungsflächen, -anlagen, -leitungen und -einrichtungen gehören insbesondere:

Im Bereich der **Wasserversorgung** gehören dazu Wasserwerke, Wasserspeicher, Pumpstationen, Druckerhöhungsanlagen und Wasserhauptleitungen. Zur öffentlichen **Elektrizitätsversorgung** gehören u. a. Gebäude und Freiluftumspannstationen, Elektrizitätserzeugungsanlagen, Schalt-, Umspann- und Regleranlagen sowie Hoch- und Mittelspannungsleitungen, auch reine Durchgangsleitungen, nicht aber Niederspannungsleitungen. Zur **Gasversorgung** zählen Gaswerke, Gasbehälter und Druckerhöhungsanlagen sowie Gashoch- und Gasmitteldruckleitungen. Zur **Wärmeversorgung** gehören u. a. Heizkraftwerke und Fernheizwerke, ferner Hauptleitungen; die Versorgung mit Wärme kann auch mit der Versorgung mit Warmwasser verbunden sein.

Flächen für die **Abfallentsorgung** beziehen sich auf entsprechende Anlagen der Abfallentsorgung. Die Abfallentsorgung umfasst die Verwertung und Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 7 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz – KrW-/AbfG, jetzt: KrWG). Die Verwertung der Abfälle umfasst die stoffliche Verwertung der Abfälle sowie die Nutzung der Abfälle zur Gewinnung von Energie (§ 6 KrW-/AbfG, jetzt: KrWG). Die Beseitigung von Abfällen, die deren Nichtverwertung voraussetzt (§ 11 KrW-/AbfG, jetzt: KrWG), erfolgt in Abfallbeseitigungsanlagen (§ 27 KrW-/AbfG, jetzt: KrWG). Die Abfallbeseitigung umfasst das Bereitstellen, das Überlassen, das Einsammeln, die Beförderung, die Behandlung, die Lagerung und die Ablagerung von Abfällen zur Beseitigung (§ 10 Abs. 2 KrW-/AbfG, jetzt: KrWG).

Unter Berücksichtigung der Aufgabe des Flächennutzungsplans, die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB), kommen vor allem Flächen zum Sammeln verwertbarer Abfälle (sog. Wertstoffhöfe), Abfallsortieranlagen, Kompostierwerke, Müllverbrennungsanlagen und Anlagen für die Endablagerung von Abfällen (Deponien) in Betracht.

---

<sup>149</sup> Bundesverkehrswegeplan 2030 S. 145

Nach § 5 Abs.2 Nr. 4 BauGB können auch **Flächen für die Abwasserbeseitigung** dargestellt werden. Abwasser ist das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser).<sup>150</sup> Die Abwasserbeseitigung umfasst das Sammeln, Fortleiten, Behandeln, Einleiten, Versickern, Verregnen und Verrieseln von Abwasser sowie das Entwässern von Klärschlamm im Zusammenhang mit der Abwasserbeseitigung. Als Flächen für die Abwasserbeseitigung sind insbesondere Kläranlagen, Regenrückhaltebecken und Rieselfelder zu nennen.<sup>151</sup>

Den Darstellungen des Flächennutzungsplans kommt hinsichtlich der Hoch- und Mittelspannungsleitungen sowie von Telekommunikationsleitungen die Funktion einer Standortplanung zu, um auf diese Weise vorsorgend Trassen zu sichern und auf der Ebene der Flächennutzungsplanung einen Beitrag für die planungsrechtliche Zulässigkeit solcher Einrichtungen zu schaffen.

Bauliche Maßnahmen im Bereich ober- und unterirdischer Ver- und Entsorgungsleitungen unterliegen Schutzbestimmungen seitens des jeweiligen Leitungsbetreibers. Dabei handelt es sich vorwiegend um Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Sinne von Schutzstreifen entlang der Leitungen. Die Darstellungen des FNP haben sich auf die Grundzüge zu beschränken. Im Allgemeinen sind die Darstellungen des FNP schon wegen der Größe des Gemeindegebietes umfassenden Plangebietes grobmaschig und von geringerer Schärfe als zeichnerische Darstellung eines Bebauungsplans. Die Darstellung von Freileitungsbereichen und Schutzstreifen ist daher auf Ebene des FNP nicht zielführend, weshalb darauf verzichtet wird. Im Rahmen weiterführender Planungen sind bei entsprechender Betroffenheit die Betreiber der Ver- und Entsorgungsleitungen am Verfahren zu beteiligen sowie deren Schutzbestimmungen zu berücksichtigen.

Im Stadtgebiet Dessau-Roßlaus befinden sich dementsprechende Anlagen sowohl des Hochspannungs- als auch des Mittelspannungs- und Niederspannungsnetzes. Diese Netze werden durch verschiedene Versorgungsträger betreut.

Des Weiteren befinden sich im Stadtgebiet mehrere Mobilfunk- bzw. Richtfunktrassen. Der Ausbau dieses Netzes unterliegt einer dynamischen Entwicklung, bei der der Flächennutzungsplan als langfristiges Planungsinstrument nicht unbedingt steuernd eingreifen kann. Die jeweils zuständigen Betreibergesellschaften gilt es im Rahmen der nachfolgenden Verfahrensschritte zu beteiligen, so dass im konkreten Fall eine Einzelfallprüfung hinsichtlich möglicher Funkfeldbeeinträchtigungen durch die beabsichtigten Darstellungen vorgenommen werden kann.

Unter Berücksichtigung der nächsten Beteiligung der Bedarfsträger im Bereich der Ver- und Entsorgung werden deshalb zunächst folgende Flächen und Anlagen in den Plan zu den Grundzügen der Flächenentwicklung übernommen:

---

<sup>150</sup> vgl. § 54 Abs. 1 Satz 1 WHG

<sup>151</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans Baugesetzbuch Rn. 31-35, Werkstand: 131. EL Oktober 2018

**Tabelle 70: Anlagen der Ver- und Entsorgung**

Zweckbestimmung	Symbol	Standort / Fläche
<b>Elektrizität</b>		110 kV-Umspannwerk Südlich der Biethen an der Clara-Zetkin-Straße/Triftweg  110 kV Umspannwerk Umspannwerk Auenweg / Randstraße  110 KV Umspannwerk Erich-Köckert-Straße
<b>Gas</b>		Gasröhrenspeicher
<b>Fernwärme</b>		Kraftwerk an der Fine, Kraftwerk am Schlachthof  BHKW mit Heißwassererzeugungsanlage  in der Lukoer Straße (beim Altersheim) und die Anlage in der Magdeburger Straße (Busunternehmen Müller)
<b>Wasser</b>		Wasserwerk der TEW GmbH in Tornau  Wasserwerk Roßlau an der B 187 (Hauptstraße 67 B)  Wasserwerk an der Wasserwerkstraße
<b>Abwasser</b>		Kläranlage an der Elbe  Klärbecken Rodleben  Kläranlage auf dem DHW-Gelände  Abwasserentsorgungsanlage Meinsdorf  Kläranlage Brambach (An der Brame)  TEW-Kläranlage (BioPharmapark)
<b>Abfall</b>		Deponie am Scherbelberg
<b>Erneuerbare Energien</b>		Hohe Straße und Flächenanteile Flugplatz entlang der Bahnlinie Dessau-Köthen
<b>Kraft-Wärme-Kopplung</b>		Kraftwerk an der Fine

## 16. Grünflächen

Dessau-Roßlau hat ausgezeichnete und weltweit bekannte grüne Freiräume wie die UNESCO Welterbestätte Gartenreich Dessau-Wörlitz und das Biosphärenreservat Mittlere Elbe. Diese Freiräume sowie die vielen Parkanlagen, Spielplätze und Gärten sind beliebte Orte der Naherholung und Freizeitgestaltung. Sie haben einen hohen Stellenwert für die Wohn- und Lebensqualität dieser Stadt. Ihre Bedeutung und landschaftsgestalterischen Qualitäten sind zu bewahren und für die Entwicklung der Stadt- und der Ortsteile zu nutzen.

Nach § 5 Absatz 2 Nr. 5 BauGB können dementsprechend im Flächennutzungsplan Darstellungen über Grünflächen getroffen werden. Unter Grünflächen sind sowohl öffentliche als auch private Grünflächen zu verstehen. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB zählt eine Reihe von Anlagen auf, die Grünflächen sind, so Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, aber auch Friedhöfe. Die Aufzählung ist zwar nur beispielhaft, aus ihr lässt sich aber entnehmen, was das Gesetz unter dem bauleitplanungsrechtlichen Begriff der Grünflächen verstanden wissen will.<sup>152</sup>

## 16.1. Parkanlagen

Unter Parkanlagen sind prinzipiell weiträumige, häufig landschaftsgemäß oder gärtnerisch gestaltete Anlagen zu verstehen, beispielsweise ein Landschaftspark, aber auch ein Wildpark. Die Erwähnung der Parkanlagen schließt nicht aus, dass auch im Übrigen weiträumige, nicht als Park oder parkähnlich gestaltete Grünflächen dargestellt werden können.

Dazu gehören im Stadtgebiet im Wesentlichen die Anlagen des Dessau-Wörlitzer Gartenreiches mit den Anlagen des Luisiums, des Kühnauer Parks, des Georgengartens, des Beckerbruchs und Teile des Tiergartens. Ebenso zählen der Lorkgrünzug, der Tierpark (inkl. geplanter Erweiterung aus dem Tierpark-Konzept) und die Große Kienheide dazu.

Mit der Darstellung dieser Anlagen als Grünflächen erfolgen grundsätzlich keine Einschränkungen im Hinblick für die Belange der Land- oder Forstwirtschaft. Die Stadt hat sich hier für den Grundsatz einer zweckmäßigen übergreifenden Darstellung entschieden, die den Interessen der Erholung- und Freizeitgestaltung der Bewohner und Gäste der Stadt, des Denkmalschutzes und der Land- und Forstwirtschaft in einer ausgewogenen Art und Weise am ehesten Rechnung trägt.

**Tabelle 71: Parkanlagen**

Zweckbestimmung	Symbol	Standort / Fläche
<b>Parkanlage</b>		Georgengarten
		Landschaftsgärtnerisch gestaltetes Ensemble „Beckerbruch“
		Landschaftspark Großkühnau
		vorderer Tiergarten
		Lehrpark für Tier- und Pflanzenkunde Dessau
		Park Luisium
		Park Mosigkau
		Schillerpark
		Stadtpark

<sup>152</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans Baugesetzbuch Rn. 36-44, Werkstand: 131. EL Oktober 2018

## 16.2. Dauerkleingärten

Die Begriffsbestimmung für Kleingärten ergibt sich aus § 1 Abs. 1 BKleingG. Kleingärten sind im Sinne dieser Vorschrift nur Pachtgärten. Im Flächennutzungsplan sind sie als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ darzustellen.

Zur Bestimmung der Mengenkulisse der darzustellenden Flächen kann auf das Kleingartenkonzept Bezug genommen werden (s. Kap. 9.2.7.2). Die prognostizierte Nachfrage von Kleingärten in Dessau-Roßlau liegt im Jahr 2035 bei rund 4.700 Parzellen. Damit werden – demografisch bedingt – im Jahr 2035 rund 28 Prozent weniger Kleingärten nachgefragt bzw. genutzt. In Folge dessen werden – zusätzlich zu den bereits leerstehenden Kleingärten (rund 800 Parzellen) – bis zum Jahr 2035 weitere rund 1.800 Kleingärten leerfallen.

Angesichts der prognostizierten Nachfrageentwicklung und einem Überangebot an Kleingartenparzellen stehen die Vereine – insbesondere im Werben um neue Pächter – durchaus in Konkurrenz. Die Kleingartenanlagen bringen dabei strukturell unterschiedliche Voraussetzungen ein.

Im Kleingartenkonzept sind daher anhand der Kriterien Lagequalität, Gartenwesen, Ausstattung mit Gemeinschaftseinrichtungen, öffentliche Erholungseignung, Umwelteinwirkung und Leerstandsgefährdung die Zukunfts- bzw. Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Kleingartenanlagen abgebildet worden. Angesichts der Ergebnisse von Bestandsaufnahme, Analyse und Bedarfstrends wurden entwicklungsstabile und entwicklungsgefährdete Kleingartenanlagen typisiert.

Im Ergebnis von Bestandsaufnahme, Bewertung der Entwicklungsfähigkeit und Nachfrageprognose wird deutlich, dass eine zukunftsfähige Stabilisierung des Kleingartenwesens in Dessau-Roßlau eine Entwicklung des Kleingartenwesens an sich, eine strukturelle Anpassung des Kleingartenbestandes und entsprechende Rahmenbedingungen und Unterstützungsansätze erfordert.

Zur nachhaltigen Entwicklung des Kleingartenwesens wurden für Dessau-Roßlau Leitlinien und Handlungsfelder abgeleitet bzw. definiert.

Im Handlungsfeld „Entwicklung des Kleingartenwesens“ sind folgende Strategien definiert:

- Kleingärtnerische Nutzung als wichtigste Grundlage sichern.
- Gemeinschaftsanlagen und infrastrukturelle Ausstattung qualifizieren.
- Kleingartenanlagen als Freizeitangebot auch im Sinne Familienfreundlichkeit optimieren.
- Soziale Funktionen als Stärke des Kleingartenwesens weiter ausbauen.
- Imagepflege und Einbindung in die Stadtgesellschaft forcieren.
- Umweltbildung als Thema des Kleingartenwesens fördern.
- Artenvielfalt und ökologische Funktion zur Anpassung an den Klimawandel nutzen.
- Organisation und Handlungsfähigkeit der Vereine stärken.

Im Handlungsfeld „Anpassung der Kleingartenanlagen“ sind folgende Strategien definiert:

- Kleingartenanlagen bedarfsgerecht erhalten und qualitativ aufwerten.
- Belegung der Kleingärten steuern und vermitteln.
- Notwendige Umstrukturierung der Kleingartenanlagen forcieren.

Handlungsfeld „Rahmgebung und Stadtentwicklung“ sind folgende Strategien definiert:

- Kleingartenkonzept verbindlich implementieren.
- Umsetzung von Maßnahmen (finanziell) unterstützen.
- Nachnutzung für leerstehende und rückzubauende Kleingärten klären.
- Kleingartenkonzept in der Bauleitplanung umsetzen.
- Rückzubauende Parzellen für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen und Ökokonto nutzen.
- Entwicklung des Kleingartenwesens beobachten (Monitoring).

Für die untersetzenden Maßnahmen und entsprechenden Zielvereinbarungen mit den Verbänden und Vereinen des Kleingartenwesens – insbesondere zur Anpassung der Kleingartenanlagen – sind alle Kleingartenanlagen einem der folgenden vier Interventionstypen zugeordnet worden:

- Selbstläufer
- Konsolidierung
- Umstrukturierung mit geringer Priorität
- Umstrukturierung mit hoher Priorität.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes werden grundsätzlich die Kleingartenanlagen dargestellt, bei denen anzunehmen ist, dass sie die Voraussetzungen einer Anlage mit Dauerkleingärten erfüllen; die nicht in Überschwemmungsgebieten liegen und die den Interventionstypen „Selbstläufer“, „Konsolidierung“ und „Umstrukturierung mit geringer Priorität“ zugeordnet werden können und für die es keine anderen Nutzungsansprüche aus den Bereichen Wohnungs- oder Gewerbebau gibt.

Entsprechend dem Verfahrensfortgang werden auf der Grundlage der Beschlusslage zum Kleingartenkonzept mit den Vereinen und Gartenverbänden der entwicklungsgefährdeten bzw. umzustrukturierenden Kleingartenanlagen die Rahmenbedingungen für eine Übernahme in den Planentwurf bzw. die in Frage kommende Nachnutzungsmöglichkeiten erörtert.

**Tabelle 72: Kleingartenanlagen**

Lage im Stadtgebiet	Symbol	Kleingartenanlage
Nord		Am Schillerpark, Bocksbreite, Erbring, Flügelrad, Frühlingslust, Lessing, Peters-Anlage, Pyramide, Scheplake, Sommerfreunde
Mitte		Küchengarten
Süd		DR Gartenfreunde Süd, DR RAW Süd, Gartenfreude Süd e.V., Haideburg, Obstmustergarten, Peterholz, Speckinge, Südend, Teichwiesen
Törten		Am Lerchenweg, Am Lorkpark, Bürgerfeld, Muldestrand, Rebhuhnbreite, Schäferbreite, Signal, Törten
Törten/Süd		Am Schenkenbusch, Am Waldbad
Mildensee		Heideacker, Sommerfreunde Mildensee,
Waldersee		Elbaue, Jonitz, Luisium 48, Luisium I, Luisium II, Waldersee
Ziebigk		Ebertallee, Freundschaft, Kirschberg, Sonnenschein
Siedlung		Am Flugplatz, Fichtenbreite, Heinrich-Förster, Kienheide, Waldkater, Westermannsche Plantage

Lage im Stadtgebiet	Symbol	Kleingartenanlage
Groß-/Kleinkühnau		Am Eiskeller, Am Wald, Bockslache, Eintracht, Harmonie, Lobenbreite, Neue Schule
West		Eichenbreite, Erholung, Flora, Große Schaftrift, Westend
Alten		An der Taube, Dr Schreiber, Kirchbreite, Lindenbreite, Oberbreite, Schwarzebergbreite, Sonneneck, Zoberberggrund
Kochstedt		Einigkeit
Mosigkau		Abendfreunde, Bruchbreite, Gartenfreunde Mosigkau, Sonnenblick,
Rodleben		Am Wäldchen
Roßlau		Amselgrund, An der Biethe, An der Rossel, Erholung, Freundschaft, Friedensgarten, Frühlingsbote, Gartenfreunde, Rosselgarten, Waldesruh,

### 16.3. Sport- und Spielplätze / Freibäder

Mit Ausnahme des Paul-Greifzu-Stadions stellen sich auf dem Stadtgebiet der Stadt Dessau-Roßlau zahlreiche Sportplätze überwiegend als Grünfläche dar bzw. befinden sich in einem zusammenhängenden Grünbereich. Dazu gehören im Wesentlichen:

Tabelle 73: Sportplätze



Sportplatz

Sportplatz	Adresse
Kienfichten (Rasenplätze, Leichtathletikmöglichkeiten)	Peusstr. 43
Modellflugplatz Rodleben, Sportanlage des Modellflugklubs Hugo Junkers Dessau-Rodleben	Apferlallee
Reitplatz Mosigkau, Sportanlage des Reit- und Fahrvereins Mosigkau e.V.	Am Reitplatz
Sportplatz, An der Biethe Rudolph-Harbicht-Stadion / Nutzer: SV Chemie Rodleben	Clara-Zetkin-Str. 40
Sportplatz Brachmeierei, Sportanlage der Sportgemeinschaft Grün-Weiß Dessau e.V.	Schlagbreite 49
Sportplatz Friederikenplatz (Rasenplätze, Freiluftkegelbahn, Volleyballplätze, Leichtathletikmöglichkeiten)	Friederikenplatz 57
Sportplatz Kochstedt, Sportanlage des TUS Kochstedt e.V.	Lichtenauer Str. 60

Sportplatz	Adresse
Sportplatz Mildensee, Sportanlage des SV Mildensee 1915 e.V.	Am Anger 4
Sportplatz/Rossel-Stadion, Sportanlage des SV Mühlstedt 95	Mühlstedt
Sportplatz Schillerstr., Sportanlage des VfL 96 Dessau e.V.	Schillerstr. 39
Sportplatz Haideburg, Sportanlage des Eisenbahner-SV Lokomotive Dessau e.V.	Dietrichshain
Sportplatz Kühnau, Sportanlage der Sportgemeinschaft Kühnau e.V.	Kühnauer Str. 170
Sportplatz Mosigkau, Sportanlage des TSV Mosigkau 1894 e.V.	John-Schehr-Str.
Sportplatz Schillerpark, Sportanlage des SV Dessau 05 e.V.	Scheplake
Sportplatz Streetzer Weg, Sportanlage der SV Germania Roßlau	Streetzer Weg 7
Sportplatz Tannheger, Sportanlage der Sportgemeinschaft Abus e.V.	Ludwigshafener Str. 67
Sportzentrum Schaftrift (1 Rasenplatz, Volleyballplätze, Leichtathletikmöglichkeiten)	Große Schaftrift
Sportzentrum Stahlbau (Sportanlage des SV Stahlbau Dessau 1950)	Querweg 25
Sportzentrum Kreuzberge (Sportanlage der Sportgemeinschaft Blau-Weiß e.V.)	Kreuzbergstr. 179
Sportplatz Waldersee (Sportanlage der Sportgemeinschaft Empor Wldersee e.V.)	Am Luisium

Quelle: Stadt Dessau-Roßlau (Kultur & Sport / Sportanlagen)

Zu den Frei- und Naturbädern, die sich ebenfalls überwiegend begrünt darstellen gehören im Wesentlichen:

**Tabelle 74: Natur- und Freibäder**

Zweckbestimmung	Symbol	Standort / Fläche
<b>Badeplatz / Freibad</b>		Erlebnisbad Roßlau (Am Finkenherd 2, 06862 Dessau-Roßlau)
		Freibad Rodleben (Heidestraße (Rodleben) , 06861 Dessau-Roßlau)
		Naturbad Großkühnau (Freibad Großkühnau 1, 06846 Dessau-Roßlau)
		Naturbad Mosigkau (Prödelweg 1a, 06847 Dessau-Roßlau)
		Schwimmbad Meinsdorf (Rosselstraße , 06862 Dessau-Roßlau)
		Strandbad Adria (Waldbad Adria 1, 06842 Dessau-Roßlau)
		Waldbad (Am Schenkenbusch, 06849 Dessau-Roßlau)

Für die Übernahme der öffentlichen Spielplätze kann die Stadt im Rahmen der Flächennutzungsplanung auf die jüngst beschlossene Spielplatzkonzeption zurückgreifen (siehe Kap. 9.2.4.2). Auf dieser Grundlage sind folgende Spielplätze im FNP dargestellt:

**Tabelle 75: Übersicht der öffentlich zugänglichen Spielplätze**



Spielplatz

Nr.	Spielplatz	Nr.	Spielplatz
1	Rietzmeck	39	Große Loos
2	Brambach	40	Elballee Freizeitplatz
3	Rodleben Siedlung	41	Elballee Müritzweg
4	Rodleben Heidestraße	42	Kornhaus
5	Streetz Deßmatenweg	43	Siegfriedsgang
6	Streetz Dorfstraße	44	Pollingpark
7	Bietheweg	45	Stadtpark
8	Bietheschule	46	Werderanlage
9	Ibbenbürer Straße	47	Am Rondell
10	Anhaltiner Platz	48	Schillerpark
11	Schillerplatz	49	Am Lustgarten
12	Porsestraße	50	Friederikenplatz
13	Bolzplatz porsestraße	51	Reinickestraße
14	Skateranlage Waldstraße	52	Alexandrastraße
15	Elbstraße	53	Angerstraße
16	Rohrwiesenstraße	54	Bolzplatz Eduardstraße
17	Höhenfeldweg	55	Waldspielplatz Haideburg
18	Rotdornweg	56	Schwimmhalle Süd
19	Mozartstraße	57	Lorkgrünzug
20	Europadorf Bolz- und Spielplatz	58	Eichenweg
21	Mühlstedt	59	Am Hang
22	Knobelsdorffallee	60	Walderseer Schule
23	Mosigkauer Straße Kleinkühnau	61	Waldersee Feuerherdtstraße
24	Großkühnau	62	Breitscheidstraße
25	Waldsiedlung vorderer Teil	63	Kleutsch Sportplatz
26	Waldsiedlung hinterer Teil	64	Kleutsch Bürgerhaus
27	Zoberberg Freizeitplatz	65	Sollnitz
28	Zoberberg Kastanienhof	66	Zerbster Straße
29	Zoberberg Schochplan	67	Friedensplatz
30	Neuenhofenweg	68	Bahnhofsvorplatz
31	Birnbaumbreite	69	Ackerstraße
32	Kleine Schaftrift	70	Wohngebiet Elbpavillon
33	Mannheimer Straße	71	Rathenaustraße
34	Lindenplatz	72	Mühleninsel
35	Ebertallee Bolzplatz	73	Chaponstraße
36	Hohe Lache	74	Lobenbreite

Nr.	Spielplatz	Nr.	Spielplatz
37	Bauhausplatz	75	Alte Försterei/An der Landjägerei
38	Kirschberg		

Quelle: Spielplatzkonzeption Dessau-Roßlau 2018

## 16.4. Friedhöfe

Die Friedhöfe der Stadt Dessau-Roßlau sind neben ihrer Hauptfunktion als Bestattungsplätze auch Teile der Stadtlandschaft. Sie bieten neben Freiräumen zur Erholung auch innerstädtische Rückzugsgebiete für gefährdete Pflanzen und seltene Tierarten. Dessau-Roßlau leistet mit seiner Friedhofsfläche von ca. 60 ha einen bedeutenden Beitrag zu dieser naturorientierten Entwicklung.

Der Zentralfriedhof ist seit dem Jahr 1968 der Hauptfriedhof in Dessau-Roßlau, auf dem Beisetzungen und Bestattungen möglich sind. Für Trauerfeiern stehen eine große und eine kleine Feierhalle zur Verfügung.

Auch das Krematorium befindet sich hier, welches 1994 in Betrieb genommen und 2000/2001 mit großem Aufwand umgebaut wurde.

Alle Verwaltungsaufgaben, die mit den 14 kommunalen Friedhöfen der Stadt Dessau-Roßlau verbunden sind, werden von den Friedhofsverwaltungen, welche ihren Sitz auf dem Zentralfriedhof und dem Friedhof II Roßlau haben, wahrgenommen.

Zu den kommunalen Friedhöfen gehören: Friedhof III, Friedhof I, Friedhof Ziebigk, Friedhof Alten, Friedhof Jonitz, Friedhof Kochstedt, Friedhof Kleinkühnau, Friedhof Großkühnau, Friedhof Kleutsch, Friedhof Neeken und der Ehrenfriedhof im Ortsteil Dessau sowie die Friedhöfe Roßlau II und Meinsdorf im Ortsteil Roßlau. Diese werden im Vorentwurf des FNP dargestellt.

## 16.5. sonstige Grünflächen

Zu den sonstigen Grünflächen gehören grundlegend alle Flächen die nicht den Kategorien der Grünflächen mit feststehender Zweckbestimmung, Waldflächen und Landwirtschaft zugeordnet werden können. Dazu zählen in der Planzeichnung: größere zusammenhängende Haus- und Feldgärten, Gewässerauen, innerörtliche Grünzüge (z. B. „Landschaftszug“ und „Lorkgraben“), Reste landwirtschaftlicher Flächen im Siedlungsbereich, u. ä..

## 17. Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

§ 5 Absatz 2 Nr. 6 BauGB regelt die Darstellung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Zweck dieser Darstellungsmöglichkeit ist es, bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung den Belangen des Umweltschutzes durch Darstellungen Rechnung tragen zu können.

Zum Begriff „schädliche Umwelteinwirkungen“ sind die Begriffsbestimmungen des BImSchG heranzuziehen. Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Nach § 3 Abs. 2 BImSchG handelt es sich

bei Immissionen um solche auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.<sup>153</sup>

Dementsprechend erforderliche und zweckmäßige Darstellungen werden auf der Ebene dieses Planstandes nicht vorgenommen. Eine Vervollständigung des Flächennutzungsplanes zur Entwurfsfassung ist dennoch zu folgenden Aspekten beabsichtigt:

- Ermittlung und Bewertung schädlicher Umwelteinwirkungen und speziell in Bezug auf sog. Störfallanlagen (Gasröhrenspeicher an der Mannheimer Straße; Biogasanlage mit Biogaserzeugung und BHKW an der Polysiusstraße, Biomethananlage einschließlich Biogaserzeugung, -lagerung und BHKW an der Polysiusstraße, Wasserstoffspeicher am Brambacher Weg)
- Vorkehrungen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Lärmaktionsplanes

Im März 2017 begann mit dem vom Bundestag und Bundesrat beschlossenen Standortauswahlgesetz für ein atomares Endlager die Suche nach einem Endlager für hochradioaktive Abfälle in Deutschland. Das StandAG regelt die einzelnen Verfahrensschritte für die Suche sowie die Auswahl eines Standortes für eine Anlage zur Endlagerung radioaktiver Abfälle. In einem mehrstufigen Suchverfahren soll der hierfür bestmögliche Standort bis 2031 festgelegt werden. Nach Anwendung von geowissenschaftlichen Ausschlusskriterien, Mindestanforderungen und Abwägungskriterien wurden Gebiete aufgezeigt, welche schon jetzt als Endlagerstandort ausgeschlossen werden können sowie Teilgebiete dargestellt, welche im weiteren Verfahren aufgrund ihrer geologischen Eigenschaften näher untersucht werden sollen. Einer dieser Untersuchungsräume erstreckt sich über einen sich südlich der Elbe befindlichen Teil des Stadtgebietes von Dessau-Roßlau. Derzeit wird eine Methodik zur Anwendung planungswissenschaftlicher Abwägungskriterien nach § 25 StandAG bzw. Anlage 12 zum StandAG entwickelt, deren Anwendung im nächsten Schritt folgen soll. Die Planungen der Bundesgesellschaft für Endlagerung sehen die Veröffentlichung dieser Methodik für das zweite Quartal 2022 vor. Mögliche Auswirkungen der Endlagersuche auf die Bauleitplanung der Stadt Dessau-Roßlau können daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beschrieben werden.

## **18. Wasserflächen und Häfen**

Im Flächennutzungsplan können nach § 5 Abs.2 Nr. 7 BauGB Wasserflächen, Häfen und für die Wasserwirtschaft vorgesehene Flächen sowie Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, dargestellt werden.

### **18.1. Wasserflächen**

Wasserflächen sind oberirdische, stehende oder fließende Gewässer (Flüsse, Seen, Teiche). Zu den Wasserflächen zählen auch Wasserstraßen, auch künstliche Wasserstraßen, wie Kanäle; diese gehören nicht zu den Verkehrsflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB.

Das Planungsgebiet wird maßgeblich durch die Flüsse Elbe und Mulde geprägt.

---

<sup>153</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch BauGB, § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans, Rn. 45-47, Werkstand: 131. EL Oktober 2018

Bei der Elbe handelt es sich sowohl um eine Bundeswasserstraße nach dem Bundeswasserstraßengesetz, Anlage 1 lfd. Nr. 9 (WaStrG) als auch um ein Gewässer I. Ordnung nach § 4 Wassergesetz WG LSA. Entsprechend des WG LSA, Anlage 1 sind weiterhin die Mulde, die Rossel und der Kapengraben Gewässer I. Ordnung.

Westlich der Bundesstraße 184 mündet die Mulde in die Elbe. Die Elbe ist das größte und bedeutendste Fließgewässer in Sachsen-Anhalts. Die Stadt Dessau-Roßlau befindet sich im Abschnitt der Mittleren Elbe. Die Elbe teilt das Planungsgebiet, in den südlich der Elbe gelegene Dessauer Teil sowie das nördlich gelegene Roßlau. Im Zentrum des Planungsgebietes beschreibt die Elbe einen Bogen. Der Elbeverlauf hat im Plangebiet eine Breite von etwa 120 bis 170 Metern. Der Fluss ist hier nicht begradigt oder kanalisiert, weiterhin verfügt die Elbe im Planungsraum über keine Stau- oder Wehranlagen. Dennoch wird die Mäandrierung des Flusses durch beidseitig eingebaute Bühnen verhindert, die Ufer der Elbe sind nicht verbaut und die Sohle nicht befestigt.

Die Mulde verläuft im Plangebiet von Süden nach Norden, in Richtung Elbe und mündet in den Elbbogen zwischen Dessau und Roßlau. Im Planungsraum hat die Mulde eine Breite von 50 –60 m und eine durchschnittliche Tiefe von 2 m. Anders als bei der Elbe sind die Ufer der Mulde im südlichen Abschnitt ausgebaut, dabei findet man vor allem eine Versteinung der Prallhänge.<sup>154</sup>

Die Mulde hat hier eine Fließgeschwindigkeit von 1,5 m/s. Im weiteren Verlauf der Mulde verlangsamt sich die Strömungsgeschwindigkeit. Der unbefestigte Untergrund der Mulde ist im südlichen Teil des Planungsgebietes sandig und wird, wie bei allen Flüssen, im Mündungsbereich schluffiger. Die Mulde besitzt oberhalb der Brücke der Bundesstraße B 185, im Stadtgebiet von Dessau eine große Wehranlage.

An der Jonitzer Mulde, einem Seitenarm der Mulde, befindet sich ein weiteres Wehr. Das Wehr liegt unmittelbar unterhalb der Jonitzer Brücke. Die Jonitzer Mulde zweigt etwa in Höhe des Paul-Greifzu Stadions von der eigentlichen Mulde ab und mündet kurz vor der Brücke der Wörlitzer Eisenbahn wieder in diese. Die Muldeau und der Niederungsbereich sind im Westen durch den angrenzenden Stadtkern von Dessau begrenzt und können sich demnach nur in Richtung Osten erstrecken. Hier befindet sich der sogenannte Tiergarten, eine historische Parkanlage des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs. In diesen Bereich befindet sich auch der Retentionsraum der Mulde, der nah an die Ortslagen heran reicht.

Der Retentionsraum nördlich Waldersee wird durch Deiche gegen den Siedlungsraum abgegrenzt. Im Bereich Kleutsch-Sollnitz besitzt der Retentionsraum an der Grenze zur Niederterrasse seine natürliche Begrenzung. Um die Ortschaften selbst begrenzen ihn die Deichlinien. Die Mulde hat in der Vergangenheit mehrfach ihr Flussbett gewechselt, so dass heute viele Altarme existieren, die zum Teil noch in Verbindung mit dem Fluss stehen.

Ein weiteres Fließgewässer, die Taube, fließt in der alten Abflussbahn der Mulde aus Südosten kommend in nordwestlicher Richtung. Sie ist ein ausgebauter Graben und besitzt nur in Resten naturnahe Strukturen.

Die nördlich an das Elbetal angrenzenden Hochflächen des Flämings werden im Planungsraum durch die Rossel mit ihren Nebenbächen sowie verschiedene kleinere Gewässer (z.B. Olbitzbach oder Nuthe)

---

<sup>154</sup> Landschaftsplan 2014; PUHLMANN, RAST 1997; in NATURSCHUTZ IM LAND SACHSEN-ANHALT SONDERHEFT 1997

entwässert. Die Rossel stellt ein naturnahes Fließgewässer dar, das sich durch Ufergehölze (Erlen) aus der umgebenden Landschaft hervorhebt. Die angrenzenden Nutzungsformen sind Wiesen und Wälder der, deren Wechsel das Landschaftsbild vielfältig gestalten.

Neben den großen Flüssen ist das Gewässernetz Kapengraben-Löbben-Leiner See-Fließgraben-Pelze ein wichtiges Nebengewässer. Letztere stellt ein naturnahes unverbautes Fließgewässer dar. Der Judengraben im Tiergarten mündet in die Altwasser Scholitzer See und Hintersee. Den Auslauf bildet der Schwedenwallgraben, der schließlich in den Kapengraben mündet. Weiter in Süden fließen der Kleutscher Mühlbach und der Sollnitzer Mühlbach der Mulde zu.

Stehende Gewässer unterschiedlicher Genese kommen im Plangebiet zahlreich vor. Dabei stellen die Altwasser (teilweise mit Zu- und Abfluss) und Kolke (kein Zu- und Abfluss) der Mulde und Elbe den größten Anteil an Standgewässern dar. Es sind hier der Kühnauer See in der Großkühnauer Elbeaue zu nennen.

Zu den Altwässern gehören weiterhin Hintersee, Scholitzer See, Trockenhegersee, Halber Mond, Stillinge (am Landhaus), Raumers Stillinge und die Sollnitzer Stillinge. Neben diesen größeren Altwässern zählen eine Reihe von Kolken, Flutrinnen und Kleingewässern ebenfalls zu wichtigen Elementen der Auenlandschaft, die jedoch nicht vollständig aufgeführt werden können.

Zu den anthropogen entstandenen Gewässern zählen die Schwimmbäder Adria, Waldbad sowie der Diepold, die Gewässer am Zoberberg und die großen Baggerseen in Sollnitz. Diese Gewässer besitzen eine ähnliche Entstehungsgeschichte, da alle durch Kiesentnahmen entstanden sind. Des Weiteren kommen im Plangebiet Fischteiche, z.B. Prödelteiche und Neuer Teich bei Mosigkau, und Kleingewässer in der Mosigkauer Heide vor.<sup>155</sup>

## **18.2. Industriefafen Roßlau**

Der Industriefafen Roßlau ist einer der bedeutendsten Binnenhäfen Sachsen-Anhalts. Die Sächsische Binnenhäfen Oberelbe GmbH (SBO), die die Binnenhäfen in Torgau, Riesa und Dresden betreibt, hat sich im September 2004 zu 49 Prozent an der Industriefafen Roßlau GmbH (IHR) beteiligt. 51 Prozent der Geschäftsanteile besitzt die Stadt Dessau-Roßlau. Die IHR vermarktet seitdem ihre trimodalen Hafendienstleistungen gemeinsam mit der Sächsischen Binnenhäfen Oberelbe GmbH.

Ziel der Zusammenarbeit ist es, das Dienstleistungsangebot des Hafens Roßlau bei Umschlag, Lagerung und Transport per Binnenschiff, Eisenbahn und LKW gemeinsam auszubauen. Neben dem klassischen Güterumschlag bietet der Hafenverbund auch komplette logistische Leistungen im Container- und Stückgutverkehr sowie bei der Abwicklung von Großraum- und Schwertransporten an.

Der Hinterlandverkehr per LKW, Bahn und Binnenschiff steigt weiter an. Mit dem aktuell in Umsetzung befindlichen Investitionsvorhaben in die Verkehrsinfrastruktur des Hafens Roßlau wird eine moderne Umschlaganlage für Container, Massen- und Schwergüter für die Bewältigung der prognostizierten Umschlagpotentiale in den Überseehäfen geschaffen.

Zum Produkt- und Dienstleistungsangebot des Industriefafens gehören:

- Transport, Umschlag, Lagerung

---

<sup>155</sup> Landschaftsplan der Stadt Dessau-Roßlau – Fortschreibung 2014

- Logistik, Liniendienste
- Vermietung von Ansiedlungsflächen

Mit der Darstellung im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Hafen, wird einerseits dem Anspruch auf Sicherung und Weiterentwicklung des Hafens – auch als Standort für hafenannexe Nutzungen - Rechnung getragen. Andererseits folgt die Stadt hier dem Grundsatz des § 11 BauNVO, dass als sonstige Sondergebiete solche Gebiete darzustellen sind, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden. Das ist mit der gegebenen Eigenart des Gebietes und der damit verbundenen Ziel- und Zweckbestimmung der Fall.

### **18.3. Wasserwirtschaft**

Flächen für die Wasserwirtschaft sichern die Erfüllung der Aufgaben nach dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und den Landeswassergesetzen. Flächen für die Wasserwirtschaft sichern die Erfüllung der Aufgaben nach dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und den Landeswassergesetzen. Dazu gehören prinzipiell auch Retentionsflächen, wie Regenrückhaltebecken.

Ob für die zuletzt genannten Anlagen im Stadtgebiet (z.B. an der Sollnitzer Allee im Gewerbegebiet Ost) nach den Grundsätzen für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Darstellungsbedarf besteht, ist mit den zuständigen Behörden, dem Straßenbaulastträgern und den Stadtwerken abzustimmen. Das gilt ebenso für beabsichtigte Anlagen, wie im Wohngebiet Zwickmantel im Stadtbezirk Mildensee.

### **18.4. Hochwasserschutz**

Zu den Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes freizuhalten sind, gehören prinzipiell Flächen für Deiche oder Dämme. Flächen, die im Interesse der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind, sind unter anderem Flächen für Gräben, Kanäle, Vorfluter, Hochwasserabflussgebiete und dergleichen.

Der Hochwasserschutz ist rückblickend auf die Ereignisse in den Jahren 2002 und 2013 zwingend zu gewährleisten. Dem wird schon im Leitbild der Stadt Rechnung getragen, indem sich Dessau-Roßlau auch dazu bekennt, die natürlichen Flächenressourcen des Hochwasserschutzes erhalten, schützen und ausbauen zu wollen.

Nach dem Deichrückbau in Roßlau in den 1990er Jahren und der Schaffung von Retentionsraum im Bereich Möster Höhen ist eine weitere Vergrößerung der Retentionsflächen aufgrund der Siedlungsstruktur und der bestehenden Deichanlagen innerhalb des Stadtgebietes nahezu ausgeschlossen. Die Hochwasserschutzanlagen sind in den letzten Jahren bzw. werden derzeit auf den erforderlichen Standard gebracht.

Überschwemmungsgebiete betreffen in Dessau-Roßlau Flächen entlang der Elbe, Mulde und der Rossel. Die Flüsse treten regelmäßig über ihre Ufer, wobei diese Hochwasser in einem relativ naturnahen Auenbereich erfolgen.

Die Überschwemmungsgebiete gehören zu den im Regionalplan dargestellten Vorranggebieten für den Hochwasserschutz. Darüber hinaus sind weite Teile des Dessauer Stadtgebietes Bestandteil von Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz, den überschwemmungsgefährdeten Gebieten, die bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen potentiell überschwemmt werden können. Diese

Gebiete werden im Sinne des § 73 Absatz 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes auch Risikogebiete genannt.

Die im Stadtgebiet entlang der Überschwemmungsgebiete vorhandenen Deiche und Dämme sind in der topographischen Karte, welche die Kartengrundlage für den FNP darstellt, enthalten. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 Nr. 1 WHG werden nachrichtlich übernommen. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich vermerkt (siehe Kap. 23.4 „Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete“).

## **19. Aufschüttungen und Abgrabungen**

Im Stadtgebiet sind den zurückliegenden Jahren Kiese und Sande abgebaut worden. Die Abbauberechtigungen beinhalteten i. d. R. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Rekultivierungsmaßnahmen nach Beendigung des Abbaus. Für das ehemalige Abbau Feld bei Sollnitz besteht eine Bergbauberechtigung in Form eines Bergwerkseigentums für den Abbau von Kiesen und Kiessanden zur Herstellung von Betonzuschlagstoffen. Die Bergbauberechtigung stellt eine durch Art. 14 GG geschützte Rechtsposition dar. Die Bergaufsicht über den Kiessandtagebau wurde am 31.08.2017 beendet. Da die Rechte des Eigentümers der Bergbauberechtigung zu berücksichtigen sind, ist im weiteren Verfahren von diesem eine Stellungnahme einzuholen.

## **20. Landwirtschaft und Wald**

Mit 8.717 ha nehmen die landwirtschaftliche Nutzflächen 35% der Bodenfläche im Stadtgebiet ein. Ca. 33,7 % werden von Wald überstanden. Das entspricht einer Flächengröße von 8.255 ha.<sup>156</sup>

Ziel der Flächennutzungsplanung ist, die Landwirtschaft mit ihren ernährungs- und arbeitsplatzsichernden Funktionen sowie bei der Bewahrung der Kulturlandschaft zu unterstützen.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind als solche und als Existenzgrundlage der Landwirtschaftsbetriebe sowie für den Erhalt und die Pflege der Kulturlandschaft sicherzustellen. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Bau- und Infrastrukturmaßnahmen ist auf ein Minimum zu begrenzen. Es ist darauf zu achten, dass möglichst geringe Beeinträchtigungen durch Zerschneidung bestehender Bewirtschaftungsstrukturen entstehen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind – soweit möglich – auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu vermeiden.

Im Flächennutzungsplan sollen deshalb grundsätzlich die Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden, welche beim Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF Anhalt) als solche auch geführt werden.

Zudem soll mit einer Darstellung der Flächen zwischen Rodleben und Neeken für die Landwirtschaft dem Grundsatz der Regionalplanung für ein entsprechendes Vorbehaltsgebiet Rechnung getragen werden.

Noch ungewiss ist der Umgang mit ehemals der Landwirtschaft dienenden Gebäuden und sonstigen Anlagen, die infolge des Strukturwandels oder auf andere Art und Weise aufgegeben worden sind. In

---

<sup>156</sup> Bericht des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt zu den Bodenflächen nach der Art der tatsächlichen Nutzung Gebietsstand: 2017, Herausgabemonat: August 2018)

der Realität sind diese Flächen und Gebäude häufig das Ziel von Handwerks- und Gewerbebetrieben, um dort Materialien oder Technik zwischenlagern zu können. Von einer Einbeziehung dieser Flächen in die Gewerbeflächen im Stadtgebiet sieht die Stadt bislang aus Gründen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und insbesondere wegen einer Auslastung ihrer erschlossenen Gewerbegebiete ab.

Die Waldflächen bilden im Wechsel mit den Wiesen und Äckern eine strukturreiche Landschaft, die sowohl eine hohe Erholungsfunktion aber auch hohe Bedeutung für den Naturhaushalt hat.

Der Regionale Entwicklungsplan sieht für die Waldgebiete nördlich von Rodleben und Meinsdorf sowie östlich von Roßlau und südlich von Dessau Vorranggebiete<sup>157</sup> für die Forstwirtschaft vor. In denen ist die Bewirtschaftung des Waldes von besonderer Bedeutung. Sie dient dem Erhalt und der Entwicklung naturnaher, leistungsfähiger und ökologisch stabiler Mischwälder mit Dauerwaldcharakter.

Im Flächennutzungsplan sollen zudem als Wald sowohl die Flächen dargestellt werden, welche beim Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF Anhalt) als solche geführt werden, als auch solche Flächen, die als einzelne Baumgruppen in größerem Zusammenhang oder als bereits in Umwandlung (Anpflanzungen, natürliche Vegetation) befindliche Flächen identifiziert werden konnten. Ebenso sollen die Flächen nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung dargestellt werden, wo es als langfristiges Ziel gilt, diese Flächen wieder als Waldfläche zu entwickeln.

## 21. Natur und Landschaft

§ 5 Absatz 2 Nr. 10 BauGB ermöglicht die Darstellung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die danach mögliche Flächendarstellung bezieht sich auf Maßnahmen, jedoch ohne Darstellung dieser Maßnahmen selbst; deren Festsetzung ist dem Bebauungsplan vorbehalten.

Mit der Darstellung nach Nr. 10 werden insbesondere die Aufgaben der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 Satz 1 und 2 sowie die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt, die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a, b und g benannt sind. Die Darstellungen haben auch Bedeutung für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3, dort Satz 2 BauGB.<sup>158</sup>

Dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans wird der Landschaftsplan in seiner vorliegenden Fassung beigelegt. Dieser enthält Aussagen und Darstellungen zu:

- naturschutzrechtlichen Schutzgebieten
- dem gegenwärtigen Zustand von Natur und Landschaft sowie voraussichtliche Änderungen.

Im vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplans sind zunächst die bekannten Flächen der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen dargestellt. Im weiteren Verfahren erfolgt die Aktualisierung des Kompensationsflächenpools. Dieser soll auch bereits Flächenneuausweisungen berücksichtigen, welche im Flächennutzungsplan noch abschließend zu bestätigen sind.

---

<sup>157</sup> Fläming und Mosigkauer Heide

<sup>158</sup> Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch BauGB, § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans, Rn. 58-60, Werkstand: 131. EL Oktober 2018

## 22. Kennzeichnungen

Im Flächennutzungsplan sollen gekennzeichnet werden:

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind;
2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind;
3. für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Nach § 5 Abs. 3 BauGB sind Flächen, deren bauliche Nutzung nur unter Beachtung besonderer Umstände möglich ist, zu kennzeichnen. Über Kennzeichnungen entscheidet die Gemeinde – anders als über Darstellungen des Flächennutzungsplans – nicht. Es handelt sich bei ihnen also nicht um Darstellungen, sie können von diesen aber überlagert werden. Sie unterscheiden sich von Darstellungen aber dadurch, dass sie nicht wie diese die Nutzbarkeit der Grundstücksoberfläche bestimmen, sondern Hinweise auf Einwirkungen geben, die aus dem Untergrund oder der Nachbarschaft des Grundstücks für die beabsichtigte Bodennutzung kommen können.<sup>159</sup>

Nach Nr. 1 sollen Flächen gekennzeichnet werden, bei denen die Gebäude gegen äußere Einwirkungen gesichert werden müssen. Das betrifft im Stadtgebiet grundsätzlich alle festgesetzten und beabsichtigten Überschwemmungsgebiete. Nach Nr. 2 sollen Flächen gekennzeichnet werden, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind. Aufschluss darüber gibt die Beteiligung des Landesamtes für Geologie und Bergwesen, deren Stellungnahme nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung in die Begründung zum Planentwurf übernommen wird. Nach Nr. 3 sollen Flächen gekennzeichnet werden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, aber nur dann, wenn sie zur baulichen Nutzung vorgesehen sind. In diesen Fällen besteht eine Kennzeichnungspflicht, „wenn die Belastung nach Art, Beschaffenheit oder Menge gesundheits-, boden-, luft- oder wassergefährdend ist“.<sup>160</sup> Im Vorentwurf des FNP sind zunächst die Standorte dargestellt, welche bereits in den bisher geltenden Teil-Flächennutzungsplänen als belastet dargestellt waren (siehe nachfolgende Tabelle). Im weiteren Verfahren soll eine Aktualisierung der Standorte nach Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.

**Tabelle 76: Altlasten im Stadtgebiet**

Altlastenkatalog-nummer	Standort / Fläche
<b>50003</b>	chemische Reinigung Wasserstadt
<b>50011</b>	Gärungschemie
<b>50016</b>	ehem. Magnetbandfabrik
<b>50017</b>	ehem. Minoltanklager Erich-Köckert-Straße
<b>50024</b>	ehem. Tafelgerätewerk Robert-Bosch-Straße
<b>50049</b>	Waggonbau Dessau
<b>50061</b>	ehem. Tankstelle Albrechtstraße

<sup>159</sup> Mitschang in Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016, § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans Rn. 36-37a

<sup>160</sup> BT-Drs. 10/4630, 68

Altlastenkatalog- nummer	Standort / Fläche
<b>50078</b>	ehem. Betonsteinwerk Kühnauer Straße
<b>50122</b>	ehem. Junkalor Dessau
<b>60188</b>	ehem. Tanklager Kühnauer Heide
<b>69161</b>	ehem. Truppenübungsplatz Oranienbaum
<b>530</b>	Elbewerk
<b>531</b>	Bahnhof Roßlau
<b>532</b>	SKL-Engineering / WTZ
<b>537</b>	ehem. PGH Kfz-Handwerk / Opel
<b>543</b>	Güterrangierbahnhof Roßlau
<b>544</b>	Umspannwerk Clara-Zetkin- Straße
<b>545</b>	Industriehafen Roßlau
<b>551</b>	ehem. Garnison
<b>552</b>	alte Tankstelle Magdeburger Straße / Bus-Müller
<b>553</b>	Roßlauer Schiffswerft

## 23. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Nach § 5 Abs. 4 BauGB sollen nach anderen Gesetzen festgesetzte Planungen und Nutzungsregelungen in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen werden. Hier kommt die Funktion des Flächennutzungsplans zum Tragen, für das gesamte Gemeindegebiet die geplante Bodennutzung darzustellen, unabhängig davon, auf welchen Gesetzen sie beruht.

In Betracht kommen über die von § 38 erfassten Fachplanungen hinaus insbesondere Festsetzungen nach dem Luftverkehrsgesetz und Nutzungsregelungen nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Natur- und Landschaftsschutzrecht. Sind solche Festsetzungen noch nicht getroffen, sondern erst beabsichtigt, sollen sie vermerkt werden.

Die nachrichtlichen Übernahmen und Vermerke sollen Hinweise geben auf Fachplanungen, die sich auf die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde auswirken oder deren Kenntnis zum Verständnis der Darstellungen des Flächennutzungsplanes beitragen. Die nachrichtlich übernommenen Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen sind nicht Teil des im Flächennutzungsplan dargestellten planerischen Willens der Gemeinde. Ihre rechtliche Bedeutung und Durchsetzungsfähigkeit richtet sich nach für sie geltenden spezialgesetzlichen Regelungen.

### 23.1. Schutzgebiete des Naturschutzes

Folgende Schutzgebiete des Naturschutzes werden nachrichtlich in die Darstellungen des FNP-Vorentwurfs übernommen:

- Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG
- Biosphärenreservat Mittelelbe (§ 24 BNatSchG)
- Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG)
- Naturparke (§ 27 BNatSchG)
- Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG)
- Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG)
- Gebiete des Netzes „NATURA 2000“ (§ 32 BNatSchG)

Eine Auflistung der Schutzgebiete, welche sich mit dem Geltungsbereich des FNP ganz oder teilweise überschneiden, sowie deren Schutzziele sind unter Kapitel 8.6 „Naturraum“ zu finden.

## 23.2. Denkmalschutz

§ 5 Abs.4 BauGB enthält die grundsätzliche Verpflichtung, nach dem Landesdenkmalrecht unter Schutz stehende Mehrheiten von baulichen Anlagen, also so genannte Ensembles oder Denkmalbereiche, nachrichtlich zu übernehmen. Hierin kommt die besondere Bedeutung, die dem Denkmalschutz heute für den Städtebau beigemessen wird, zum Ausdruck.

Für die nachrichtliche Übernahme bzw. der Vermerk von denkmalgeschützten Anlagen kommen aufgrund der grobmaschigen Ebene des Flächennutzungsplans nur größere räumlich zusammenhängende denkmalgeschützten Anlagen in Betracht.<sup>161</sup> Denkmalbereiche sind Ensembles, also im Laufe der Geschichte zusammengewachsene, komplexe Gebilde aus Straßen, Plätzen, Parzellen mit oder ohne Bebauung, Gärten und Grünflächen. Das Denkmalschutzgesetz benutzt die Formulierung "Mehrheiten baulicher Anlagen".<sup>162</sup>

Für den vorliegenden Arbeitstand sollen deshalb zunächst nur folgende Bereiche dargestellt werden:

- Kulturlandschaft Gartenreich Dessau-Wörlitz
- Ortslage Mosigkau

Alle weiteren im Denkmalverzeichnis ausgewiesenen Denkmalbereiche sollen nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes auf ihre räumliche Abgrenzung hin überprüft werden.

## 23.3. Trinkwasserschutzgebiete

Gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind im Interesse der derzeit bestehenden oder künftigen öffentlichen Wasserversorgung die nachstehend beschriebenen Wasserschutzgebiete festgesetzt und entsprechend in den Flächennutzungsplan übernommen:

- Trinkwasserschutzgebiet „Waldersee“ in der Nähe des Schwedenhauses
- Trinkwasserschutzgebiet „Roßlau“ in der Nähe des Wasserwerkes Roßlau südlich der B 187
- Trinkwasserschutzgebiet „Tornau-Rodleben“

Die Wasserschutzgebiete unterliegen den landesrechtlichen geltenden Nutzungseinschränkungen gemäß Wassergesetz Sachsen-Anhalt in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz.

## 23.4. Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete

§ 5 Abs.4a BauGB bestimmt, dass festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Absatz 2 WHG in den Flächennutzungsplan nachrichtlich zu übernehmen sind. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete i. S. d. § 76 Abs. 3 WHG sollen vermerkt werden.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind solche Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung

---

<sup>161</sup> Jaeger in BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz: BauGB § 5 Inhalt des Flächennutzungsplans, 44. Edition, Stand: 01.02.2019 Rn. 81-85

<sup>162</sup> Vgl. § 2 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA S. 368), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionserleichterungsgesetzes vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA S. 769)

beansprucht werden. Maßstäbe für die Festsetzung sind unter anderem Gebiete, in denen Hochwasserereignisse mindestens einmal in 100 Jahren zu erwarten sind, und die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete. In den festgesetzten Überschwemmungsgebieten bestehen weitreichende „bauliche Schutzvorschriften“ insbesondere Restriktionen für die Ausweisung von Baugebieten im Außenbereich sowie die Zulässigkeit von Vorhaben, die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen.<sup>163</sup>

Im Stadtgebiet befinden sich danach folgende durch Verordnung des Landes festgesetzte Überschwemmungsgebiete, welche nachrichtlich in den FNP übernommen wurden<sup>164</sup>:

- Überschwemmungsgebiet Mulde; bekanntgemacht durch Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Anpassung der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Mulde von der Mündung in die Elbe (km 0+000) bis zur Landesgrenze Sachsen (km 64+287) im Amtsblatt LVwA (15. März 2018)
- Überschwemmungsgebiet Rossel; bekanntgemacht durch Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Anpassung der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Rossel von der Mündung in die Elbe (km 0+000) bis zur Mühle Grochewitz (km 21+773) im Amtsblatt LVwA (17. April 2018)
- Überschwemmungsgebiet Elbe 2;

Ebenfalls im Stadtgebiet vorhanden sind die nach §76 Abs. 3 WHG noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiete, die bei einem potenziell signifikanten Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ200) oder bei Extremereignissen überschwemmt werden würden. Diese entsprechen den Flächen, die bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen und bei deren Überströmen vom Extremhochwasser überschwemmt werden können. Die noch nicht festgesetzten Überschwemmungsgebiete sind ebenfalls in kartenform darzustellen. Die Abgrenzung dieser Fläche wurde gemäß den Darstellungen der Hochwassergefahren für ein HQ200/HQextrem vom Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

## 24. Flächenbilanz

Tabelle 77: Flächenbilanz

Nutzung	Hektar
Bahnanlagen	125
Flächen für Gemeinbedarf	133
Flächen für Landwirtschaft	9.359
Flächen für Luftverkehr	63
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	60
Flächen für Wald	9.217
Gemischte Bauflächen	488
Gewerbliche Bauflächen	1011
Grünflächen	1.372
Sonderbauflächen	295

<sup>163</sup> vgl. hierzu §§ 76 und 78 Wasserhaushaltsgesetz WHG

<sup>164</sup> vgl. hierzu <https://lwva.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/>

Nutzung	Hektar
Sport- und Spielanlagen	6
Verkehrsflächen	252
Wasserflächen	738
Wohnbauflächen	1.365

Im Vergleich der dargestellten Bauflächen zu den bislang geltenden Teilflächennutzungsplänen ist folgendes festzustellen:

- Reduzierung der Wohnbauflächen um ca. 30 ha
- Reduzierung der gemischten Bauflächen um ca. 140 ha
- Erweiterung gewerblicher Bauflächen um ca. 97 ha
- Aufwuchs im Bereich der Sonderbauflächen um ca. 133 ha.

## **25. Auswirkungen des Flächennutzungsplanes**

... wird fortgeschrieben zum Entwurf des Flächennutzungsplanes

## **26. Eingriffsregelung**

Im vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplans sind zunächst die bekannten Flächen der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen dargestellt.

## **Ergebnisse der Beteiligungen und Abwägung**

### **27. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

... wird erstellt zum Entwurf des Flächennutzungsplanes

### **28. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

... wird erstellt zum Entwurf des Flächennutzungsplanes

### **29. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

... wird erstellt zum Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes

### **30. Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

... wird erstellt zum Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes

## **31. Schlussabwägung**

... wird erstellt zum Feststellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes

## **Umweltbericht**

... wird erstellt zum Entwurf des Flächennutzungsplanes

## Anlagen

- Flächennutzungsplan – Themenkarte Wohnen, Vorentwurf (Anlage 3a zur BV/190/2021/III-61)
- Flächennutzungsplan – Themenkarte Gewerbe, Vorentwurf (Anlage 3b zur BV/190/2021/III-61)

## Verwendete Quellen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 ; letzte berücksichtigte Änderung: geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten „Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur“ 2018
- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ vom 30.05.2018
- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge – Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ von 2014
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 LEP ST des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA 2011, 160)
- Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau – Wege für eine nachhaltige Stadtentwicklung; Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 02. Februar 2011
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2013; Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 10. Juli 2013
- LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH: Landschaftsplan – Fortschreibung 2014
- Kleingartenkonzept für Dessau-Roßlau; Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 5. Dezember 2018
- Spielplatzkonzeption 2018 der Stadt Dessau-Roßlau; Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 5. September 2018
- Gesamtwirtschaftliches Zukunftskonzept für das Oberzentrum Dessau-Roßlau in der Region Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg und der Metropolregion Mitteldeutschland; Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 13. Juni 2018

- Jugendhilfeplanung der Stadt Dessau-Roßlau - Fachplan "Kindertagesbetreuung 2020" - Aktualisierung der mittelfristigen Bedarfsprognose; Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 5. Dezember 2018
- Fortschreibung zur mittelfristigen Schulentwicklungsplanung ; Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 22.05.2019
- Schulentwicklungsplanung (SEPI) für berufsbildende Schulen der Stadt Dessau-Roßlau im Planungszeitraum 2016/2017 bis 2020/2021, beschlossen im Stadtrat am 09.12.2015 (BV/330/2015/V-40)“
- Sozialplanung für die Stadt Dessau-Roßlau, Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 15.12.2010; zuletzt fortgeschrieben per Stadtratsbeschluss BV/344/2018/V am 5. 12. 2018
- Pflegestrukturplanung für die Stadt Dessau-Roßlau; Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 11.12.2013
- Verkehrsentwicklungsplan Roßlau 2005 und die 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplans Dessau 2005
- Nahverkehrsplan (NVP) der Stadt Dessau-Roßlau; Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 13. 04. 2016 beschlossen
- Radverkehrskonzept der Stadt Dessau-Roßlau; Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 27. 01. 2016
- Arbeitsprogramm Kultur 2020 – 2030 für die Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 16.12.2020
- Arbeitsrichtung zur Umsetzung der Gestaltung „Stadteingang Ost“ und anstehende Arbeitsschritte, Beschlussfassung des Stadtrates vom 08.07.2020
- Brandschutzbedarfsplan der Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates vom 06.12.2017
- Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 Projekt B184-G10-ST-T1 B 184 OU Roßlau/Tornau
- Projektinformationssystem (PRINS) zum Bundesverkehrswegeplan 2030 Projekt B185-G10-ST-T1 B 185 OU Mosigkau
- Fortschreibung des Lärmaktionsplans der Stufe 3 der Stadt Dessau-Roßlau; Stadt Dessau-Roßlau, Beschlussfassung des Stadtrates am 17.10.2018
- IHK – Handelsatlas 2017 der Industrie- und Handelskammer Halle-Dessau
- Regionalbericht der IHK Halle-Dessau von 2016
- Sichtbarkeitsanalyse und Visualisierung geplanter und potenzieller Windenergieanlagen um das UNESCO-Weltkulturerbe Gartenreich Dessau-Wörlitz der Sweco GmbH Koblenz vom September 2016

- Kümpfer: Flächennutzungsplan, Raumordnungsplan und Fachplan – – Vertikale Anpassungs- und horizontale Koordinierungserfordernisse, ZfBR 2012, 631
- Ernst/Zinkhahn/Bielenberg: Kommentar zum BauGB, 129. EL Mai 2018
- Battis/Krautzberger/Löhr, Baugesetzbuch, 13. Auflage 2016,
- BeckOK BauGB/Jaeger, 42. Ed. 1.8.2018
- Hoppe/Bönker/Grotefels: Öffentliches Baurecht, 2. Auflage
- Finkelnburg / Ortloff: Öffentliches Baurecht – Bd. 1 – Bauplanungsrecht, 4. Auflage
- Schlichter / Stich / Driehaus / Paetow: Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch
- Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
- Prognose des Institutes der deutschen Wirtschaft Köln von 2015 zum Wohnflächenbedarf der Generation 65+ in 2030
- Teilflächennutzungspläne der Stadt Dessau-Roßlau (FNP Ortsteil Rodleben von 2003, FNP Stadtteil Dessau von 2004, FNP Stadtteil Roßlau von 2005, FNP Ortsteil Brambach von 2007, FNP Mühlstedt von 2014)
- Tourismuskonzept für das Oberzentrum Dessau-Roßlau in der Tourismusregion Anhalt-Dessau-Wittenberg der IfT GmbH aus dem Jahr 2014
- Wohnbauflächenentwicklungskonzept: empirica ag im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau, Dezember 2016
- Gewerbeflächenentwicklungskonzept: empirica ag im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau, Dezember 2016
- Machbarkeitsanalyse und Projektentwicklungsstudie zur Neuausweisung von Gewerbeflächen, Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH im Auftrag der Stadt Dessau-Roßlau, Mai 2020