

Teilbereich-01

Blatt 1/3

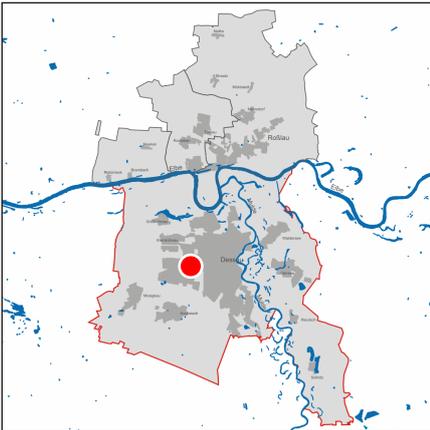
Hugo-Junkers-Kaserne (Dessau-Alten) Lfd. Nr. 02/2008/01

Entwurf

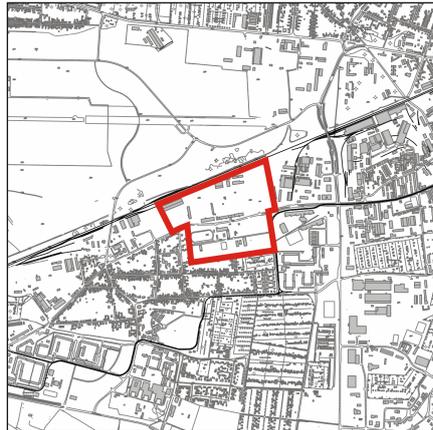
17.11.2008

2. Änderung/Parallelverfahren¹

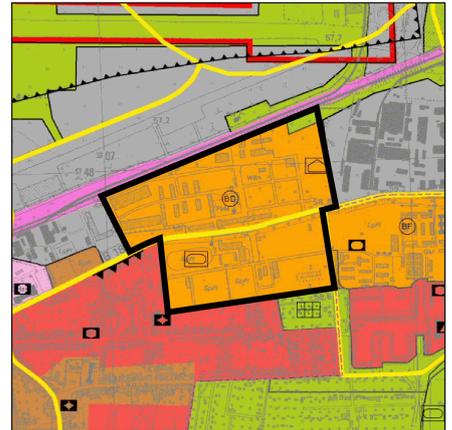
Einleitungsbeschluss 23.04.2008
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteil. 07.07.-18.07.2008
Beteiligung Behörden und TöB 30.06.2008
Öffentliche Auslegung
Stadtratsbeschluss
Bekanntmachung im Amtsblatt



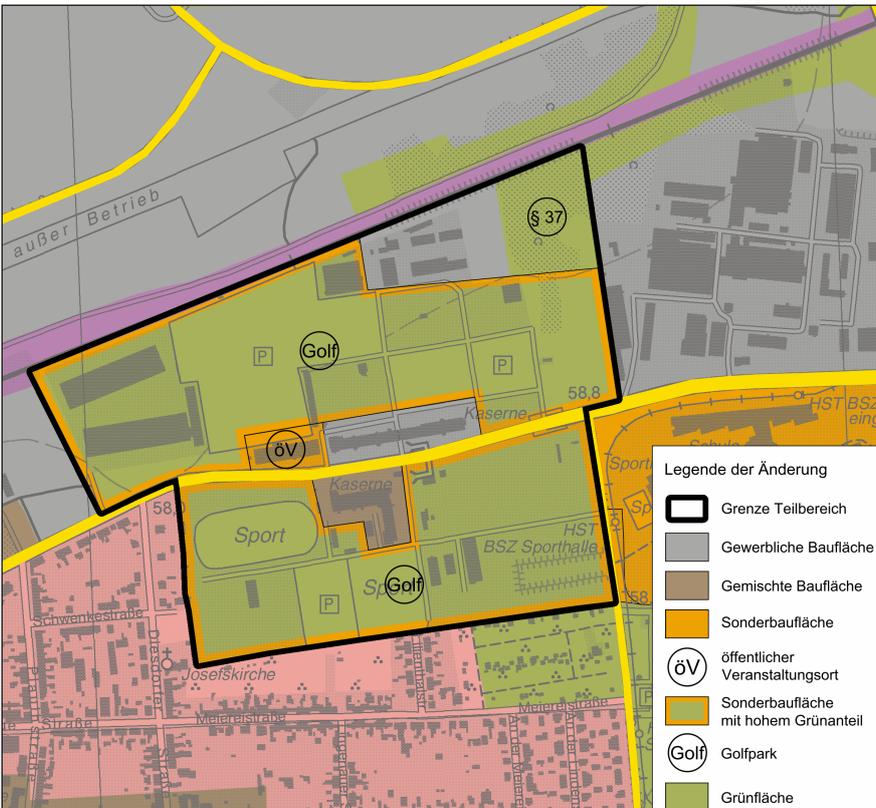
Lage in Dessau-Roßlau



Lage auf der Topographische Stadtkarte
(M 1 : 50.000)



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Dessau 2003 (M 1 : 25.000)



Darstellung auf der Grundlage der Topographischen Karte 1: 10 000 DTK 10 4139 SW
Erlaubnis zur Vervielfältigung und Verbreitung erteilt durch das Landesamt für Vermessung und
Geoinformation Sachsen-Anhalt vom 07.04.2008 Erlaubnisnummer: LVermGeo/A9-1 69-2008-07

Beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung (M 1 : 10.000)

Begründung

Bisherige Darstellung im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dessau:

- Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bund“ auf Grund der Nutzung als Bundeswehrstandort bis zu dessen Auflösung 2007

Vorgeschlagene Darstellungsänderungen:

- * Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Golfpark“ für das eigentliche Golfparkgelände

- * Folgende Bauflächendarstellungen für die unter Denkmalschutz stehende Bau-Substanz zu beiden Seiten der Junkersstraße auf Grund der vorgesehenen differenzierten und nicht mit dem Golfpark in Verbindung stehenden Nutzungen:

1. Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Veranstaltungsort“ für den Bereich des Saalgebäudes („Achterbergbau“)
2. gewerbliche Baufläche sowohl für die östlich an das Saalgebäude grenzende Bebauung entlang der nördlichen Seite der Junkersstraße als auch für einen Teil der bestehenden Bebauung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes an der Eisenbahnlinie
3. gemischte Baufläche für die Bebauung südlich der Junkersstraße

Teilbereich 01

Blatt 2/3

Hugo-Junkers-Kaserne (Dessau-Alten) Lfd. Nr. 02/2008/01

Entwurf

17.11.2008

Anlass und Grund für die Änderung:

Bereits im Erläuterungsbericht für den 2004 genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Dessau (seit der Städtefusion: Flächennutzungsplan - Ortsteil Dessau) ist in Bezug auf die dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bund“ diese zwar mit der seinerzeit noch erforderlich gewesenen Sicherung des Bundeswehrstandortes begründet, jedoch schon auf dessen beabsichtigte Verlegung nach Havelberg hingewiesen und tendenziell eine mögliche gewerbliche und / oder gemischte Nachnutzung in Erwägung gezogen worden.

Mit der Auflösung des Bundeswehrstandortes steht nunmehr das Kasernengelände für eine Nachnutzung zur Verfügung. Der Teilbereich 01 der 2. Änderung vom Flächennutzungsplan für den Ortsteil Dessau befindet sich an einer Schnittstelle zwischen dem urbanen Kern von Dessau-Alten sowie ausgedehnten Industrie- und Gewerbeflächen. Auf Grund dieser historisch gewachsenen Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungsarten ist von einer Gemengelage mit dem daraus erwachsenden Konfliktpotenzial auszugehen. Die planerische Steuerung der weiteren Entwicklung ist u. a. erforderlich, um dem Schutzanspruch der unmittelbar an den Teilbereich 01 angrenzenden vorhandenen sensiblen Nutzungen (Wohnen, Kleingärten) gerecht zu werden.

Die „Golfpark Dessau GbR“ zeigt sich an einer geeigneten neuen Nutzung interessiert, hat das gesamte Gelände erworben und die Absicht, dieses folgendermaßen zu entwickeln:

Umgestaltung zu einem Golfpark, Herrichtung der teilweise unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz für Nutzungen, die nicht mit dem künftigen Golfpark im Zusammenhang stehen, jedoch für die Bewahrung der Straßen begleitenden denkmalgeschützten Bebauung beiderseits der Junkersstraße unerlässlich sind und sich als verträglich mit deren Denkmalstatus erweisen (Räumlichkeiten für

barrierefreies Service- Wohnen, Büronutzung, Lehrzwecke, freiberuflich Tätige und Dienstleistende, wohnheimartige Unterbringung und öffentliche Veranstaltungen sowie Verwaltungszwecke und technischen Service). Deshalb wird der Bereich der denkmalgeschützten Bebauung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Veranstaltungsort“ (Saalgebäude), als gewerbliche Baufläche (östlich vom Saalgebäude befindliche Bebauung an der Nordseite der Junkersstraße) und als gemischte Baufläche (an der Südseite der Junkersstraße befindliche Bebauung) dargestellt. Um Zielkonflikten mit den benachbarten Nutzungsarten vorzubeugen wird bereits im Stadium der Flächennutzungsplanung in ihrer Eigenschaft als vorbereitende Bauleitplanung darauf hingewiesen, dass diese gewerbliche Baufläche in der verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 213) entsprechenden Nutzungsbeschränkungen unterzogen und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt werden soll.

Nicht mit der Nutzung als Golfpark in Verbindung stehendes Gewerbe soll in dem Bereich der vorhandenen Bebauung im nordöstlichen Teil des Teilbereichs 01 untergebracht werden. Das betreffende Areal wird ebenfalls als gewerbliche Baufläche dargestellt und soll wegen der Sensibilität der unmittelbar angrenzenden Golfplatzanlage ebenfalls entsprechenden Nutzungsbeschränkungen unterzogen und im B-Plan Nr. 213 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Das übrige Gelände wird seiner geplanten Nutzung für einen Golfpark gemäß als Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil mit der Zweckbestimmung „Golfpark“ dargestellt.

Die Bearbeitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Dessau erfolgt parallel zur Bearbeitung des am 23.04.2008 in der Stadtratssitzung aufgestellten B-Plans Nr. 213 der Stadt Dessau-Roßlau mit dem Titel „Golfpark“.

Den in der übergeordneten Landes- und Regionalplanung - Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt (1999) und Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (2006) - formulierten Zielen und Grundsätzen entspricht die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Dessau: Die Stadt Dessau-Roßlau bildet als kreisfreies Oberzentrum den Kern für die öffentliche Daseinsvorsorge. Die vorgesehene großflächige Sport- und Freizeitanlage des Golfparks ist an großräumige und überregionale Verkehrswege des ÖPNV angebunden. Mit der Anlegung des Golfparks wird ein Altstandort vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt.

Die im Entwurf vorgeschlagenen Darstellungen entsprechen der Richtlinie für die Planung, Genehmigung, Anlage und den Betrieb von Golfplätzen in Sachsen-Anhalt (Runderlass d. Min. f. Raumordnung, Landwirtschaft u. Umwelt LSA v. 02. Jan. 1997), nach der Golfplätze vorrangig auf solchen ehemals militärisch genutzten Flächen errichtet werden sollen, auf denen sich keine Bestände an schutzwürdigen Tier- und Pflanzenarten entwickelt haben.

In ihrer Stellungnahme vom 07.08.2008 schätzt die obere Landesplanungsbehörde das bereits im Stadium des Vorentwurfs vorgestellte Vorhaben als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ein.

Mit der vorgesehenen Umnutzung des ehemaligen Kasernengeländes und dessen teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz in einen Golfpark ergeben sich für die Stadt Dessau-Roßlau Perspektiven und Chancen, den seit Mitte der 1990er Jahre eingeschlagenen „Dessauer Weg“ - die sofortige Revitalisierung von Altindustriestandorten, Konversionsflächen und Brachen im Rahmen konzentrierter Aktionen zwischen Stadt, Investoren, Versorgungsträgern und anderen interessierten Partnern der Ansiedlung auf „grüner Wiese“ und der damit verbundenen Zersiedlung wertvollen Landschaftsraumes - vorzuziehen.

Durch die geplante Entwicklung des ehemaligen Kasernengeländes wird dem städtebaulichen Ziel der Innenentwicklung eben auch durch die zivile Nachnutzung aufgegebenen militärischer Liegenschaften, den Bedürfnissen der Einwohner der Stadt Dessau-Roßlau an vielfältigen Sport- und Erholungsangeboten, dem Ziel der

Teilbereich 01

Blatt 3/3

Hugo-Junkers-Kaserne (Dessau-Alten) Lfd. Nr. 02/2008/01

Entwurf

17.11.2008

Schaffung weiterer Arbeitsplätze, dem Interesse an der Schaffung besonderer Wohnformen sowie der erforderlichen Bewahrung der denkmalgeschützten Bausubstanz Rechnung getragen.

Im nordöstlichen Bereich des künftigen Golfparks befindet sich östlich neben der dargestellten gewerblichen Baufläche das Gebiet eines gemäß § 37 NatSchG LSA geschützten Biotops, dessen Lage mit dem hierfür entsprechenden Planzeichen innerhalb einer dargestellten Grünfläche gekennzeichnet wird.

Im Teilbereich 01 der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Dessau befinden sich - wie im gesamten Stadtgebiet von Dessau-Roßlau - zahlreiche archäologische Kulturdenkmale, deren Bestand gesetzlich geschützt ist. Dabei handelt es sich sowohl um ur- und frühgeschichtliche Siedlungen und Gräberfelder als auch um aufgelassene mittelalterliche wie neuzeitliche Siedlungsstellen. Durch die Landesaufnahme können jederzeit weitere Denkmale dieser Art erfasst und registriert werden.

Die Aufstellung des B-Plans Nr. 213 - in Verbindung mit der erforderlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Dessau, Teilbereich 01 - bedingt eine vom Gesetzgeber vorgeschriebene Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht formuliert worden sind. Dieser Umweltbereich ist im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 213 angefertigt worden. Die bei der Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen zu erwartenden Umweltauswirkungen werden nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden auf Grund auftretender Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Publikumsverkehr weniger erhebliche Umweltauswirkungen erwartet. Um dem Schutzanspruch vorhandener benachbarter sensibler Nutzungen zu gewährleisten, sind die Ergebnisse eines eigens angefertigten schalltechnischen Gutachtens (Verfasser: Bonk-

Maire-Hopmann GbR, Garbsen, 24.10 2008) mittels entsprechender Festsetzungen in den o. a. B-Plan Nr. 213 eingeflossen.

Bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden wegen des Verlustes von Teillebensräumen auf brach gefallenen Flächen weniger erhebliche Umweltauswirkungen erwartet.

Bezogen auf das Schutzgut Boden wird es keine Auswirkungen geben, weil natürlich gewachsener Boden auf Grund jahrzehntelanger anthropogener Überprägung nicht mehr ansteht.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser ist eine wesentliche Verbesserung der Grundwasserqualität durch Entsiegelung und damit eine Erhöhung der Neubildungsrate von Grundwasser zu erwarten.

Bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima ist eine wesentliche Verbesserung des lokalen Kleinklimas auf Grund der Entsiegelungsmaßnahmen zu erwarten.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft wird eine positive Wirkung durch die Neustrukturierung des Landschaftsraums und dessen damit verbundene Aufwertung erwartet.

Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen zu erwarten, weil die vorhandene - teilweise denkmalgeschützte - Bausubstanz erhalten bleibt.

Bezogen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes sind auf Grund der Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten.

Werden die vorgesehenen Maßnahmen nicht durchgeführt, droht dieser Konversionsstandort brach zu fallen. Damit sind neben den zu erwartenden erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen für die Stadt Dessau-Roßlau die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes im westlichen Bereich der Junkersstraße sowie eine Gefährdung der denkmalgeschützten Bausubstanz infolge Leerstands verbunden. Das wiederum zieht die Bildung eines großflächigen städtebaulichen Missstandes nach sich, der das Image

der Stadt an exponiertem Standort deutlich schädigen wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der vorgesehenen Neustrukturierung und den daraus folgenden Änderungen der Darstellung in der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Dessau (Teilbereich 01) keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch großflächige Entsiegelung und hohen Grünanteil wird sich der Zustand von Natur und Landschaft deutlich verbessern.

Der Umweltbericht und die umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen zum B-Plan Nr. 213 in ihrer Gesamtheit sind Bestandteil der Unterlagen, die öffentlich ausgelegt werden.

Flächenbilanz

Gesamtfläche Teilbereich 30,80ha

davon:

Straßenverkehrsfläche: 1,83ha

gewerbliche Baufläche (Eisenbahn): 1,07ha

gewerbliche Baufläche (Junkersstraße): 0,95ha

gewerbliche Baufläche insgesamt: 2,02ha

gemischte Baufläche (Junkersstraße): 0,96ha

Sonderbaufläche (öffentlicher Veranstaltungsort): 0,86ha

Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil: 23,43ha

Sonderbaufläche insgesamt: 24,29ha

Grünfläche (§ 37-Biotop): 1,70ha

Zunahme und Abnahme an Bauflächen:

gemischte Bauflächen:

- Golfpark Zunahme um ca. 0,96ha

Gewerbliche Bauflächen:

- Golfpark Zunahme um ca. 2,02ha

Sonderbauflächen:

- Golfpark Abnahme um ca. 4,68ha

¹ Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan 213 "Golfpark".