



Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" , 1. Änderung

I. INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1.	ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG	4
2.	RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3.	ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	6
3.1	Übergeordnete Planungen	6
3.2	Vorhandene Planungen	7
3.3	Stand des Verfahrens	7
4.	BESTANDSAUFNAHME	9
4.1	Eigentumsverhältnisse	9
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)	9
4.3	Natur und Landschaft	9
4.4	Altlasten	9
4.5	Verkehrerschließung	10
4.6	Stadttechnische Erschließung	10
5.	PLANUNGSKONZEPT	10
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	10
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	11
5.3	Verkehrskonzept	11
5.4	Planungsalternativen	12
6.	BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN	12
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	12
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
6.1.3	Bauweise	14
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	14
6.2	Grünordnung	15
6.3	Verkehrerschließung	15
6.4	Immissionsschutz	16
6.4.1	Lärm	16
6.4.2	Luft	17
6.5	Örtliche Bauvorschriften	17
6.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	17
6.6.1	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	17
6.6.3	Denkmalschutz	18
6.6.4	Fundmunition	18
7.	STADTTECHNISCHE ERSCHLISSUNG	18
8.	FLÄCHENBILANZ	18

9.	PLANVERWIRKLICHUNG	19
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	19
9.2.	Kostenschätzung	19
10.	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
10.1	Natur und Landschaft	20
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	20
10.3	Ortsbild	20
10.4	Verkehr	20
10.5	Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)	20
10.6	Wirtschaft	21
10.7	Städtischer Haushalt	21
II.	UMWELTBELANGE	22
1.	Schutzgüter Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
1.1	Naturraum	22
1.2	Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen	22
1.3	Mensch	23
1.4	Wechselwirkungen	23
2.	Prognose über Durchführung/ Unterbleiben der Planung	23
3.	Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
4.	Zusammenfassung	23
	RECHTSVORSCHRIFTEN (AUSZUG)	24

1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" mit örtlicher Bauvorschrift gem. § 90 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 408)) ist seit dem 30.04.2005 rechtskräftig. Dieser soll auf der Grundlage des Stadtratsbeschlusses vom 14.06.2006 geändert werden.

Beim Plangebiet des rechtswirksamen Bebauungsplans handelt es sich um das historische Gasviertel, welches aufgrund seines kulturhistorischen Wertes von besonderer städtebaulicher Bedeutung ist.

Ziel des Bebauungsplanes war die Revitalisierung des Standortes in Form der Schaffung eines attraktiven Wohn- und Arbeitsortes. Dabei sollte sichergestellt werden, dass sich die künftigen Nutzungen verträglich in das bestehende Umfeld einfügen.

Eine wesentliche Aufgabenstellung im Rahmen der Erarbeitung des damaligen Bebauungsplanes war die Schaffung der Rahmenbedingungen zur Ansiedlung des Umweltbundesamtes. Des Weiteren sollten auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung der Ortsdurchfahrten gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan geschaffen werden. Im Zuge der Bearbeitung wurde der Bereich der Straßentrasse für die B 184 n aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgelöst und über ein Planfeststellungsverfahren planungsrechtlich abgesichert. Beide Vorhaben wurden zwischenzeitlich realisiert.

Mit der Ansiedlung des Umweltbundesamtes zwischen der Humperdinckstraße, der Hans-Heinen-Straße und der Unruhstraße wurde ein großer Teil der ehemaligen Brachfläche des Gasviertels wieder einer Nutzung zugeführt. Infolge der Realisierung der neuen Stadteinfahrt Nord (Roßlauer Allee) ist das Gebiet jetzt hervorragend an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der nördliche Teil des Plangebietes (nördlich der Humperdinckstraße) wurde im rechtswirksamen Bebauungsplan als Mischgebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. 151 war die Ansiedlung von Verwaltungs- und Dienstleistungsbetrieben. So bot sich das eingeschränkte Gewerbegebiet im Zusammenhang mit dem Umweltbundesamt als Ansiedlungsfläche für funktionell ergänzende Einrichtungen an. Auch durch das Umweltbundesamt wurden mittelfristig Entwicklungschancen für ein Umweltkompetenzzentrum im Bereich Bau- und Umwelttechnik gesehen.

Mittlerweile wurde seitens des Eigentümers ein Teil der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Fläche vermarktet. Die darauf folgende Errichtung eines Discount-Marktes führte dazu, dass ca. 40 % der Gewerbegebietsfläche belegt und nur noch begrenzt Flächen für gewerbliche Nutzung verfügbar sind.

Aufgrund der günstigen Lage dieser noch freien Flächen, direkt an der neuen Stadteinfahrt, besteht insbesondere von Discount-Märkten ein großes Interesse zur Ansiedlung. Ausdruck hierfür sind häufige Anfragen, und seitens des Eigentümers besteht ein hohes Bodenverwertungsinteresse.

Da der Bebauungsplan 151 keine Festsetzung zur Einschränkung von Einzelhandel enthält, sind Discount-Märkte unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zulässig.

Mit der Inanspruchnahme weiterer Flächen durch Einzelhandelseinrichtungen besteht jedoch die konkrete Gefahr, dass die o. g. Planungsziele nicht mehr erreicht werden können. Damit können beispielsweise im näheren Umfeld des Umweltbundesamtes keine freien Flächen für An-Institute oder ähnliche Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden, wodurch der angestrebte räumliche Synergieeffekt nicht mehr gewährleistet ist.

Obwohl zurzeit keine konkreten Ansiedlungsabsichten bestehen, sollen darüber hinaus die Festlegungen des am 10.06.2009 vom Stadtrat beschlossenen Zentrenkonzeptes im Änderungsbereich planungsrechtlich umgesetzt werden.

Das zwischenzeitlich auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Dessau-Roßlau erstellte und vom Stadtrat beschlossene Zentrenkonzept grenzt exakt die Bereiche ab, die als Zentrale Versorgungsbereiche der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung dienen. Außerhalb dieser Zentralen Versorgungsbereiche werden Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m² Verkaufsfläche an zentrenrelevantem Sortiment als zentrenschädlich eingestuft. Entsprechend sind besonders für diesen Bereich Festsetzungen auf der Grundlage des Zentrenkonzeptes zu treffen.

Ansiedlungen von Märkten mit zentrenrelevantem Sortiment auf mehr als 100 m² Verkaufsfläche sollen dementsprechend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

Um dem Rechnung zu tragen und der Errichtung weiterer Discountmärkte entgegenzuwirken, muss der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 151 dahingehend geändert werden, dass die zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente auf 100 m² beschränkt werden.

Da sich diese neue Festsetzung nur auf den Geltungsbereich der 1. Änderung bezieht, bleibt der nördlich gelegene Discount-Markt im Bebauungsplan Nr. 151 davon unberührt.

Damit während der Planaufstellung keine weiteren, den Planungszielen entgegenstehenden Nutzungen im Änderungsbereich etabliert werden können, wurde für das Gebiet eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB erlassen. Diese erlischt nach Ablauf von 2 Jahren nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung (27.09.2010 – letzter Geltungstag) oder mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Im Zuge der 1. Änderung soll auch die Planstraße A entfallen. Gegenwärtig sind alle Grundstücke, die sich auch aus mehreren Flurstücken zusammensetzen können und im Besitz eines Eigentümers sind, über öffentliche Verkehrsanlagen erschlossen. Außerdem besteht für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches die Möglichkeit der Erschließung über das nördlich angrenzende Grundstück des Discount-Marktes. Demzufolge ist eine zusätzliche öffentliche Verkehrserschließung nicht zwingend erforderlich.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Planstraße A ist im rechtswirksamen Bebauungsplan ein Geh-/Radweg am östlichen Rand des Geltungsbereiches vorgesehen. Dieser war als Verbindung zur Werderstraße/Schillerstraße gedacht und soll nunmehr ebenfalls entfallen, da im Zuge des Neubaus der Roßlauer Allee (Stadteinfahrt Nord) ein Rad- und Gehweg errichtet wurde und ein weiterer Rad- und Gehweg in der Werderanlage, ca. 15 m östlich des im Bebauungsplan vorgesehenen Rad- und Gehweges verläuft.

Der vorhandene Weg in der Werderanlage ist die direkte Verbindung zwischen dem Nordteil von Dessau-Nord und dem Bahnhof und wird durch Radfahrer intensiv genutzt.

Infolge des Wegfalls des Geh- und Radweges entfällt auch die daran östlich angrenzende öffentliche Grünfläche. Diese soll im Sinne von Abschirmgrün zur Werderanlage als Fläche für ein Pflanzgebot auf privatem Grund festgesetzt werden.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 umfasst den mittleren Teil des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel". Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Zentrumsbereich von Dessau in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofes.

Das städtebauliche Umfeld wird geprägt durch den Neubau des Umweltbundesamtes im Süden, Wohnnutzungen im Osten, einen Discount-Markt im Norden und großflächige Bahnanlagen im Westen. Weiter westlich der Bahnanlagen liegt das Georgium, als UNESCO-Welterbe eine der bedeutenden Parkanlagen des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs.

Begrenzt wird das Gebiet der 1. Änderung im Süden von der Straßenbegrenzungslinie der Humperdinckstraße und im Westen von der Straßenbegrenzungslinie der Roßlauer Allee (B 184 n).

Im Norden verläuft der Geltungsbereich entlang der Grundstücksgrenze des Discount-Marktes. Östlich an das Plangebiet schließt sich die öffentliche Grünfläche "Werderanlage" an.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung erstreckt sich über 2,03 ha und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 10553 und 10464 in der Flur 14 und deren Verlängerung bis zum Koordinatenpunkt 1
- im Osten: östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 10464 in der Flur 14 beginnend ab dem Koordinatenpunkt 1 in südliche Richtung verlaufend und östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1911 in der Flur 14
- im Süden: südliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 10553, 1907/7, 1908, 1907/9 und deren geradliniger Verlängerung in östliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 1911
- Im Westen: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 10553.

Die Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Dessau.

3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION

3.1 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Stadt Dessau-Roßlau ist laut Gesetz über den **Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA)** vom 23.08.1999 (GVBl. LSA, S. 244), zuletzt geändert durch die zweite Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.07.2000 (GVBl. LSA S. 214) und dem **Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W)** vom 24.12.2006, als Oberzentrum Bestandteil der Struktur der Zentralen Orte.

Der **Landesentwicklungsplan** befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der bis dahin verbindliche LEP-LSA von 1999 stellt die Stadt Dessau-Roßlau in der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum dar. Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Zur Schaffung eines vielfältigen Arbeitsplatz-, Aus- und Fortbildungsangebotes sind entsprechende Standortvoraussetzungen durch Ausbau und Sicherung zu schaffen. Hierfür sollen verstärkt öffentliche Mittel eingesetzt werden.

Im 2. Entwurf des LEP-LSA (September 2009) wird weiterhin an der oberzentralen Funktion Dessau-Roßlaus festgehalten.

Daher kann davon ausgegangen werden, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" die Stadt Dessau-Roßlau den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht wird.

3.2 Vorhandene Planungen

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Dessau seit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau am 26.06.2004 wirksam. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 wird im nördlichen Bereich als gewerbliche Baufläche und im südlichen Bereich als Mischbaufläche dargestellt. Da bereits der Bebauungsplan Nr. 151 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden war und mit der 1. Änderung keine wesentlichen Planinhalte geändert werden, ist auch die 1. Änderung entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Dessau wurde in seiner 2. Fortschreibung im Oktober 2003 abgeschlossen. Er fungiert als Fachgutachten, das die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme als hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen in den Bebauungsplan.

Da der **Bebauungsplan Nr. 151** bereits grünordnerische Festsetzungen auf der Grundlage eines für den gesamten Geltungsbereich aufgestellten **Grünordnungsplans** enthält, gilt es, im Zuge der 1. Änderung die grünordnerischen Festsetzungen den neuen Planungserfordernissen anzupassen, bzw. als weiterhin rechtskräftige Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan kenntlich zu machen.

Das **Zentrenkonzept** der Stadt Dessau-Roßlau wurde auf der Grundlage des aktuellen **Einzelhandelsgutachtens** erstellt und am 10.06.2009 vom Stadtrat als Leitlinie für die künftige Zentrenentwicklung wie folgt beschlossen:

- dem Leitbild Zentrenentwicklung (Kap. 3.),
 - der Zentrenstruktur im Einzelhandel (Kap. 2 und Abb. nach S. 52 und nach S. 56),
 - den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen für die Innenstadt (Kap. 4), die Nebenzentren in Dessau und Roßlau (Kap. 5), Ortsteil- und Nahversorgungszentren (Kap. 6),
 - den nicht integrierten Standorten (Kap. 7)
- und die "Dessau-Roßlauer Sortimentsliste" (Anlage 3)

Die einzelnen Zentren (Stadtzentrum, Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren und nicht integrierte Standorte) sind hier grundstücksscharf begrenzt und ihre Zentren-Funktion über die Dessau-Roßlauer Sortimentsliste detailliert beschrieben. Darüber hinaus ist das Zentrenkonzept Leitfaden in Form einer sachgerechten und durch das Einzelhandelsgutachten empirisch abgesicherten Bewertungsgrundlage für das gemeindliche planerische Handeln auf der Grundlage der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen wie auch der betrieblichen Anforderungen.

Über dieses Zentrenkonzept setzt der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau u. a. fest, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden soll. Das bedeutet für die Stadt im Umkehrschluss, dass außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche angesiedelter/anzusiedelnder Einzelhandel die Grenze von 100 m² Verkaufsfläche bei zentrenrelevanten Sortimenten je Betrieb nicht überschreiten soll. Die entsprechende Obergrenze bei Agglomerationen mehrerer Einzelhandelsbetriebe liegt bei 300 m².

3.3 Stand des Verfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" wurde aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau entwickelt und ist seit dem 30.04.2005 rechtswirksam. Die

2004 erfolgte Genehmigung des FNP der damaligen Stadt Dessau (seit der 2007 erfolgten Städtefusion mit Roßlau: Stadtteil Dessau) ist mit Datum vom 26.06.2004 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht und damit wirksam geworden. In diesem FNP ist der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung vom rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 151 als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 151 und dessen 1. Änderung weichen von dieser Darstellung in den Festsetzungen nicht ab.

Rechtsgrundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Gemäß § 13 BauGB kann das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt und auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet werden.

Die Hauptvoraussetzung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens, dass durch die Änderung des Bauleitplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist gegeben. Mit der Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Beschränkung der Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Sortiment auf 100 m² wird der Charakter der Nutzung der Teilflächen des Änderungsbereiches grundsätzlich nicht verändert.

Eine weitere Änderung betrifft den Verzicht auf die Planstraße A. Da das vorhandene Baugrundstück bereits erschlossen ist und auch weiterhin voll erschlossen bleibt, werden auch durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Durch den Wegfall des Geh-/Radweges entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches entfällt auch die östlich des Weges festgesetzte, 3 m breite öffentliche Grünfläche. Diese soll in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als private Grünfläche mit Pflanzgebot, im Sinne von Abschirmgrün zur Werderanlage, ausgewiesen werden. Somit ergeben sich auch keine Auswirkungen in Bezug auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, da keine zusätzlichen Flächenversiegelungen erfolgen.

Mit der Änderung wird auch nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, welches der Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet.

FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht berührt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass alle Voraussetzungen gegeben sind, den Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB zu ändern.

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in seiner Sitzung am 14.06.2006 den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" gefasst und gleichzeitig beschlossen, das Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen.

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 07/2006 vom 24.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen, da aus den vorliegenden Stellungnahmen zum rechtswirksamen Bebauungsplan und den derzeitigen Erkenntnissen keine neuen Sachverhalte infolge der geplanten Änderung zu erwarten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

4. BESTANDSAUFNAHME

4.1 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" befinden sich in privatem Eigentum.

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches liegt brach. Im südlichen Teil befindet sich entlang der Humperdinckstraße Wohnnutzung in 1- bis 3-geschossigen Wohngebäuden.

Nördlich der Wohnhäuser liegt in der Hinterlage heterogene ungeordnete Bebauung. Bis auf das Gebäude Humperdinckstraße 15 A, in dem sich noch Wohnnutzung befindet und einzelne Garagen, steht die übrige Gebäudesubstanz leer.

Die Wohnhäuser im Plangebiet vervollständigen den in der Humperdinckstraße vorhandenen Altbaubestand. Durch ihre Stellung auf einer Baufluchtenlinie sind sie aus städtebaulicher Sicht für die Raumbildung von wesentlicher Bedeutung.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung sind keine Baudenkmale vorhanden. Archäologische Denkmale sind auf dieser Fläche ebenfalls nicht bekannt.

4.3 Natur und Landschaft

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches liegt seit der Aufgabe der Flächen für den Bahnverkehr (entwidmet mit Wirkung vom 08.08.2002) brach. Hier hat sich nach dem Rückbau der Gleistrassen Ruderalvegetation angesiedelt.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind trotz der Ausbildung von Ruderalvegetation noch Reste der Schotterflächen des ehemaligen Gleisanschlusses erkennbar.

Die Grünflächen im Plangebiet sind gekennzeichnet durch private Gartenflächen im Hinterland der Wohnhäuser und großflächige Ruderalflächen im Norden.

In diesem Zusammenhang hat sich erhaltens- und schutzwürdige Vegetation auf einem Erdhügel im Zentrum des Geltungsbereiches der 1. Änderung herausgebildet.

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen weitere Sukzessionsflächen, durchsetzt mit Resten von Schotterflächen, entstanden.

Fachrechtlich festgesetzte Schutzgebiete und Schutzobjekte sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Des Weiteren sind im Geltungsbereich der 1. Änderung und auch daran angrenzend keine Arten und Lebensräume nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie bekannt und von der Planung betroffen.

4.4 Altlasten

Entsprechend der Ausweisung im rechtswirksamen Bebauungsplan gibt es im Zentrum des Änderungsbereiches eine Fläche "Fassbetankung vor Wagenschuppen", deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Zwischenzeitlich erfolgten keinerlei Sanierungsmaßnahmen und somit sind weiterhin Schadstoffe im Boden vorhanden. Jedoch haben sich auf der Grundlage vorliegender Unterlagen die Kenntnisse über die genaue Lage der Altlastenfläche präzisiert.

Nach Auswertung der im Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau vorliegenden Gutachten und Untersuchungsergebnisse zum Grundstück kann eingeschätzt werden, dass von der bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche kein erhöhtes Gefährdungspotenzial ausgeht. Gesonderte Maßnahmen zur Gefahrenabwehr lassen sich aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht ableiten.

4.5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereiches erfolgt gegenwärtig über die Humperdinckstraße. Über diese Anbindung ist auch das Flurstück 10553 mittels zweier Zufahrten erschlossen. Obwohl dieses Flurstück direkt an der Roßlauer Allee liegt, gibt es keine direkte Anbindung. Hintergrund hierfür ist, dass die Roßlauer Allee (Stadteinfahrt Nord) als Bundesstraße weitgehend anbaufrei gehalten und die erforderlichen Knotenabstände gewahrt werden sollen.

Im Zuge der Bebauung der nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Fläche wurde eine Grundstückszufahrt von der Roßlauer Allee direkt an der Grenze realisiert. Somit besteht eine weitere Möglichkeit der Erschließung für die nördlichen Flächen des Änderungsbereiches. Die Mitnutzung dieser Zufahrt wurde bei der Vermarktung der Fläche vertraglich über eine Baulast geregelt.

Die Erschließung des Hinterliegerflurstückes 10464 erfolgt derzeit ebenfalls von der Humperdinckstraße über die Zufahrt der Flurstücke 10553 und 1911. Dies stellt jedoch gegenwärtig kein Problem dar, da sich alle Flurstücke im Besitz eines Eigentümers befinden.

Der im Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzte Geh- und Radweg entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches wurde zwischenzeitlich nicht hergestellt, da sich durch den Bau der Bundesstraße B 184 n mit Geh- und Radweg sowie den vorhandenen Geh- und Radweg in der Werderanlage nicht mehr die Notwendigkeit ergab.

4.6 Stadttechnische Erschließung

In der Humperdinckstraße sind Leitungen zur Wasser-, Gas- und Stromversorgung sowie zur Abwasserentsorgung vorhanden. Über diesen Leitungsbestand können die Flächen des Änderungsbereiches erschlossen werden.

Aus dem vorhandenen Trinkwassernetz kann Löschwasser nur im Rahmen des Grundschutzes entsprechend der vorhandenen Kapazität zur Verfügung gestellt werden.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Die städtebauliche Grundhaltung der Stadt Dessau-Roßlau besteht darin, in zweierlei Hinsicht klare Aussagen im Sinne qualitativer Vorgaben festzusetzen:

- hinsichtlich bestimmter Arten der baulichen Nutzung
- Reduzierung des Erfordernisses der Herstellung von Verkehrsanlagen.

Im Einzelnen beinhaltet das:

- die Sicherung der Festsetzung von Gewerbeflächen bspw. zur Ansiedlung von Verwaltungs- und Dienstleistungsbetrieben auch für funktionell ergänzende Einrichtungen im Zusammenhang mit dem Umweltbundesamt aber auch von mittleren und kleinen Gewerbe- und Handwerksbetrieben durch Beschränkung der zulässigen Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente in Form einer textlichen Festsetzung,

- den Wegfall der Planstraße A und Zuordnung dieser Fläche dem Mischgebiet,
- den Verzicht auf den ursprünglich geplanten Geh-/Radweg am östlichen Rand des Geltungsbereiches, Integration der Fläche in das Mischgebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet,
- die Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche östlich des Geh-/Radweges in das eingeschränkte Gewerbegebiet und Ausweisung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Ziel ist es, dass keine Flächen zusätzlich versiegelt werden,
- das Beibehalten der geplanten Baumpflanzungen entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches,
- der Verzicht auf die zeichnerische Festsetzung zum Erhalt des Einzelbaumes im Bereich des nicht mehr genutzten Gebäudekomplexes der Gewerbefläche,
- die Anpassung der Baugrenze im eingeschränkten Gewerbegebiet,
- die Zuordnung der öffentlichen Grünfläche östlich der Planstraße A zum Mischgebiet als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Unter Verzicht auf den Geh-/Radweg und die Planstraße A wird die öffentliche Grünfläche dem Gewerbe- bzw. dem Mischgebiet als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugeordnet.
- Die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen bleiben bestehen.
- Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Gewerbegebietes bleibt in ihrer Größenordnung ebenfalls bestehen. Durch den Wegfall des Geh-/ Radweges erfolgt jedoch eine Verschiebung in östliche Richtung bis zum westlichen Rand der o. g. "neuen" Fläche mit Pflanzgebot auf privatem Grund.
- Im Bebauungsplan Nr. 151 ist innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ein Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt. Auf die Übernahme dieser Festsetzung wird in der 1. Änderung verzichtet, da der Erhalt dieses Baumes durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geregelt ist und dieser Baum keiner besonderen Einschätzung wegen anders behandelt werden muss als andere Bäume im Siedlungsbereich.

5.3 Verkehrskonzept

Alle Grundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung sind aufgrund der Eigentümerstruktur oder vorhandener Baulasten erschlossen.

Das noch während der Planaufstellung des Ursprungsbebauungsplans erkannte Erfordernis eines Radweges entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze hat sich als überholt herausgestellt, da mit dem Bau der B 184 n auch ein Geh- und Radweg errichtet wurde, der gemeinsam mit dem vorhandenen Geh- und Radweg in der Werderanlage diesem Erfordernis ausreichend gerecht wird.

5.4 Planungsalternativen

Planungsalternativen bestehen nicht. Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche im Stadtteil Dessau-Nord, deren südlicher Teil bebaut ist. Die nördlichen Flächen hingegen liegen seit dem Rückbau der ehemaligen Gleisanlagen brach. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Umweltbundesamtes südlich der Humperdinckstraße sollen auch die freien Flächen des Änderungsbereiches einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zielstellung ist neben der Ansiedlung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe auch die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Verwaltungsbetrieben, insbesondere von Einrichtungen, die sich typischerweise im Umfeld eines solchen Bundesamtes ansiedeln. Damit sollen bewusst die durch die räumliche Nähe vorhandenen Synergieeffekte ausgenutzt werden.

Die Ansiedlung solcher Einrichtungen auf anderen Flächen in unmittelbarer Nähe zum UBA ist nicht möglich, da über die UBA-Nutzung selbst hinaus keine zugriffsbereiten Flächen zur Verfügung stehen.

Im Osten und Südosten des Plangebietes schließt sich kleinteilige gründerzeitliche Wohnbauung an, in der solche Nutzungen nicht zulässig sind und auch baulich, wegen der dort kleinteiligen Grundstücksstruktur nur unter erheblichen Aufwendungen umsetzbar wären.

Die Flächen südlich des UBA sind bereits genutzt oder stehen aus förderrechtlichen Gründen zeitnah nicht zur Verfügung (Gelände des ehemaligen Baudezernates). Die Flächen westlich der Roßlauer Allee unterliegen noch dem Eisenbahnrecht und sind entsprechend gewidmet. Zeitnah ist hier keine Planungsalternative gegeben, da gewidmete Bahnflächen der Planungshoheit einer Gemeinde nicht zugänglich sind.

Mit der Etablierung neuer Nutzungen im Geltungsbereich ist aber eine Aufwertung im Bereich der Stadteinfahrt Nord verbunden.

Vor diesem Planungshintergrund sind keine Planungsalternativen gegeben.

6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben im Wesentlichen durch die 1. Änderung unverändert. So ist der südliche Teil nach wie vor als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und der nördliche Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO durch den Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzt.

Herausgenommen wird im nördlichen Bereich der ursprünglich in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151 beschriebene, aber im Satzungsplan nicht wirklich festgesetzte Ausschluss von Wohnungen, da er weder in der Begründung erörtert noch im ihm zu Grunde gelegten schalltechnischen Gutachten empfohlen wurde. Diese Einschränkung der Nutzung wäre unverhältnismäßig. Die lärmschützende Festsetzung hebt auf erforderliche Maßnahmen für den Fall der Errichtung schutzwürdiger Nutzungen ab, deren Grundlage keinen Anlass gibt, die ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung vollständig auszuschließen.

Die Festsetzung Nr. 1.2 "Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe, § 8 BauNVO)" gilt also vollinhaltlich weiter, wird aber im Sinne einer Klarstellung neu formuliert und heißt daher neu wie folgt:

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) Gewerbebetriebe nur im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO (Mischgebiet) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Darüber hinaus wurden lediglich redaktionelle Änderungen an den Festsetzungen vorgenommen, die dem besseren Verständnis und der Klarstellung dienen, die Festsetzungen selbst in ihrem Festsetzungsgehalt aber nicht verändern.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 wird zusätzlich folgende Festsetzung aufgenommen:

1.3 Im Geltungsbereich der 1. Änderung sind Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind:

- a) im festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu den Gewerbebetrieben im Plangebiet stehen, ihnen gegenüber jeweils in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Sortiment je Betrieb haben,*
- b) im festgesetzten Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe, die nicht mehr als 100 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Sortiment je Betrieb haben.*

Für die Definition von zentrenrelevanten Sortimenten gilt gem. § 1 Abs. 9 BauNVO die "Dessau-Roßlauer Sortimentsliste" wie folgt:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren*
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher*
- Spielwaren und Bastelbedarf*
- Schnittblumen*
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitätswaren*
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien*
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren*
- Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z.B. Fahrräder)*
- Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren,*
- Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel*
- Uhren, Schmuck, Silberwaren*
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse*
- Musikalienhandel*
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte*
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)*
- Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik*
- Waffen und Jagdbedarf*

Mit dieser Festsetzung sollen die vom Stadtrat am 10.06.2009 in Form des Zentrenkonzepts für die Stadt Dessau-Roßlau beschlossenen gutachterlichen Empfehlungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Berücksichtigung finden. Kern des Zentrenkonzepts der Stadt Dessau-Roßlau ist die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche, die die wohnungsnah Grundversorgung der Bevölkerung sicherstellen sollen. Klar herausgestellt ist in diesem Zusammenhang, dass die Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m² für zentrenrelevantes Sortiment außerhalb dieser zentralen Versorgungsbereiche die Zentrenstruktur schwächen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 151 befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, der über die Versorgung mit Waren des mittelfristigen und langfristigen wie auch des überregionalen Bedarfs hinaus auch die Versorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs zur wohnungsnahen Grundversorgung zu decken hat. Schwerpunkt der Lebensmittelversorgung ist ein in seiner Ausdehnung sehr eingeschränkter Vollsortimenter zwischen Wolfgangstraße und Unruhstraße. Somit dient diese Festsetzung auch im Sinne der §§ 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB dem Schutz von Zentralen Versorgungsbereichen.

Mittlerweile wurde auf einem Teil der freien Flächen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 151 ein Verbrauchermarkt errichtet. Somit stehen lediglich noch ca. 60 % der ursprünglichen Gewerbegebietsfläche für weitere Nutzungen zur Verfügung. Mit der Ansiedlung eines weiteren Verbrauchermarktes besteht die konkrete Gefahr, dass die Planungsziele auf der dann noch verbleibenden Restfläche nicht mehr erreicht werden können.

Daher soll die ursprüngliche Zielstellung des Bebauungsplans Nr. 151, die Entwicklung von emissionsarmen Gewerbestrukturen und die weitere Ansiedlung von Dienstleistungs- und Verwaltungsbetrieben im Geltungsbereich der 1. Änderung gestärkt werden.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Umweltbundesamtes sollten auch Flächen für sich typischerweise im Umfeld ansiedelnde Einrichtungen vorgehalten werden. Da im näheren Umfeld des UBA keine anderen freien Flächen für Aninstitute oder ähnliche Einrichtungen verfügbar sind, ist die Flächensicherung innerhalb des Änderungsbereiches von wesentlicher Bedeutung. Nur so kann der räumliche Synergieeffekt gewährleistet werden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderungen vorgenommen. Demzufolge gelten für das Mischgebiet und das eingeschränkte Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossigkeit von mindestens 2 und bis zu 4 Vollgeschossen.

Für das Mischgebiet bleiben auch künftig eine Geschossflächenzahl von 1,2 und eine Traufhöhe von 12,50 m bzw. Firsthöhe von 16,00 m als Obergrenzen für die Höhe baulicher Anlagen bestehen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind auch weiterhin eine Baumassenzahl von 6,0 und eine Oberkante baulicher Anlagen von 13,50 m als Höchstmaß festgeschrieben.

Lediglich die weiterhin geltende Festsetzung wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung klarstellend formuliert.

6.1.3 Bauweise

Bezüglich der Bauweise wurden die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes beibehalten; für das Mischgebiet gilt die offene Bauweise und für das eingeschränkte Gewerbegebiet eine besondere Bauweise, die sowohl eine offene Bauweise ermöglicht, als auch die Grenzbebauung bei entsprechend vorhandener Bauweise zulässt. Darüber hinaus kann die Längenbegrenzung der offenen Bauweise überschritten werden, um eine größtmögliche Vielfalt im eingeschränkten Gewerbegebiet offen zu halten.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ergaben sich nur geringfügige Veränderungen. Infolge des Verzichts auf den Geh- und Radweg am östlichen Rand des Geltungsbereiches wurde die östliche Baugrenze um die Breite des Weges nach Osten verschoben.

Des Weiteren erfolgte eine Veränderung der Baugrenze südlich der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Aus diesen Änderungen resultiert einerseits eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die mögliche Flächenversiegelung aber wird insofern insgesamt nicht erhöht, da durch die Herausnahme der Planstraße A und des Geh- und Radweges andererseits die versiegelte Fläche reduziert wurde.

Insofern ergeben sich keine Nachteile hinsichtlich der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, da der Geh- und Radweg in der Bilanzierung zur B-Plan Aufstellung als befestigte Fläche berücksichtigt wurde. Bezüglich der Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich damit negativen Auswirkungen.

6.2 Grünordnung

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung ist im rechtswirksamen Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches, direkt neben dem ursprünglich in Nord-Süd-Richtung festgesetzten Geh- und Radweg und der Planstraße A.

Zielstellung war es, in Verbindung mit dem westlich des Geh- und Radweges festgesetzten Pflanzgebot auf den Privatflächen einen Puffer zwischen der Gewerbefläche und der Werderanlage bzw. der Planstraße A und der Werderanlage zu schaffen.

Infolge des Verzichts auf den Geh- und Radweg und die Planstraße A wird die öffentliche Grünfläche dem Gewerbe- bzw. dem Mischgebiet als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zugeordnet. Dabei bleiben die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen bestehen.

Die ursprünglich festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Gewerbegebietes bleibt in ihrer Größenordnung ebenfalls bestehen. Durch den Wegfall des Geh- und Radweges erfolgt jedoch eine Verschiebung in östliche Richtung bis zum westlichen Rand der o. g. "neuen" Fläche mit Pflanzgebot auf privatem Grund. Auf diese Weise bleibt zum einen der Puffer zwischen gewerblicher Nutzung und Werderanlage erhalten und zum anderen werden keine zusätzlichen Flächen als ursprünglich festgesetzt versiegelt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 wurde innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ein Einzelbaum zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzung wird mit der 1. Änderung aufgehoben, da der Erhalt dieses Baumes durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau geregelt ist und dieser Baum keiner besonderen Einschätzung wegen anders behandelt werden muss als andere Bäume im Siedlungsbereich.

6.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des südlichen Teils des Änderungsbereiches erfolgt auch künftig über die Humperdinckstraße.

Für den nördlichen Teil besteht eine Möglichkeit der Erschließung über die neu errichtete Zufahrt des Discount-Marktes. Die Mitnutzung dieser Zufahrt wurde im Zuge der Vermarktung der Fläche an den Discounter vertraglich über eine Baulast geregelt. Eine Erschließung über die westlich angrenzende Roßlauer Allee kommt nicht in Betracht, da diese wegen ihrer Klassifizierung als Bundesstraße (B 184 n) weitgehend anbaufrei gehalten und die erforderlichen Knotenabstände gewahrt werden sollen.

Am östlichen Rand des Plangebietes war im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 151 eine Sticherschließung (Planstraße A) festgesetzt. Diese öffentliche Erschließung ist nicht zwingend notwendig, da sich die Flurstücke, die darüber erschlossen werden sollten, alle im Besitz eines Eigentümers befinden. Bei einer Vermarktung des gesamten Grundstückes besteht somit für den südlichen Bereich eine direkte Zufahrt über die Humperdinckstraße und für den nördlichen Teil eine Anbindung über das nördlich angrenzende Grundstück des Discount-Marktes. Sollte jedoch eine kleinteiligere Vermarktung erfolgen, kann von der Möglichkeit einer Erschließung über Geh- und Fahrrechte Gebrauch gemacht werden. Somit kann auf den Bau einer öffentlichen Erschließung, einschließlich der erforderlichen Wendeeinrichtung verzichtet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde am östlichen Rand des Geltungsbereiches ein Geh- und Radweg in Nord-Süd-Richtung vorgesehen. Ziel war es, für Radfahrer und Fußgänger eine weiterführende Verbindung von der Planstraße A nach Norden zu schaffen. Eine inzwischen bestehende und intensiv genutzte Fußgänger- und Radfahrerverbindung führt von der Antoinettenstraße am Wörlitzer Bahnhof über das Grundstück des Umweltbun-

desamtes und die Werderanlage bis zur Werderstraße. Dieser Geh- und Radweg verläuft in einem Abstand von 15 - 20 m zu dem im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten neu zu errichtenden Weg. Ein weiterer Rad- und Gehweg in Nord-Süd-Richtung ist an der Roßlauer Allee vorhanden.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 151 würden somit auf einer Breite von ca. 110 m drei parallel verlaufende Geh- und Radwegeverbindungen bestehen, wovon ein Weg komplett neu errichtet werden müsste.

Hinzu kommt, dass infolge des Verzichts auf die Planstraße A keine Notwendigkeit der Weiterführung der Verbindung für Fußgänger und Radfahrer nach Norden mehr besteht. Stattdessen soll der vorhandene Geh- und Radweg in der Werderanlage ertüchtigt und fachgerecht an die Werder- und Humperdinckstraße angebunden werden. Probleme sind hierbei nicht zu erwarten, da der vorhandene Querschnitt bereits weitgehend eine Breite von 2,5 m aufweist und der vorhandene Spielplatz keine Sandspielfläche mehr besitzt. Eventuell neu aufzustellende Geräte können vom Weg abgerückt werden.

Aus diesen Gründen wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzung des Geh- und Radweges am östlichen Rand des Plangebietes überplant.

Durch den Wegfall dieses Weges ergeben sich keinerlei Nachteile, da die direkte Verbindung zwischen dem Nordteil von Dessau-Nord und dem Bahnhof über die Werderanlage bestehen bleibt und ausgebaut werden soll.

6.4 Immissionsschutz

6.4.1 Lärm

Im Rahmen der Erarbeitung des rechtswirksamen Bebauungsplanes wurden ein Schalltechnisches Gutachten, eine Schalltechnische Nachuntersuchung und eine gutachterliche Stellungnahme zum Lärmschutz (Neubau "Stadteinfahrt Nord"/Bebauungsplan Nr. 151) erarbeitet. Im Ergebnis der Gutachten wurde festgestellt, dass es fast im gesamten Geltungsbereich infolge des Verkehrslärms (Straße und Schiene) zu deutlichen Überschreitungen (insbesondere nachts) der Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005 kommt. Deshalb wurden im rechtswirksamen Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes getroffen.

Bei den Maßnahmen handelt es sich um die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen für Neu- und Umbauten sowie bei baulichen Veränderungen.

Für die bestehenden Gebäude wurden Schallschutzmaßnahmen im Planfeststellungsbeschluss "Stadteinfahrt Nord" festgesetzt. Auf dieser Basis wurde die 3,5 m hohe und ca. 100 m lange Lärmschutzwand an der Roßlauer Allee errichtet.

Die Lärmschutzwand ist im Änderungsbereich nicht enthalten, befindet sich aber unmittelbar westlich des Geltungsbereiches.

Da hinsichtlich der Belastungen durch Verkehrslärm keine Veränderungen zu erwarten sind, bleiben die im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 151 getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm insofern bestehen.

Korrigiert wird der ursprünglich beabsichtigte, aber tatsächlich nicht festgesetzte Ausschluss von Wohnungen, da er weder in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151 erörtert noch im zu Grunde gelegten schalltechnischen Gutachten explizit empfohlen wurde. Diese Einschränkung der Nutzung ist unverhältnismäßig. Die lärmschützende Festsetzung hebt auf erforderliche Maßnahmen für die Errichtung schutzwürdiger Nutzungen ab, deren Grundlage keinen Anlass gibt, die ohnehin nur ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung vollständig auszuschließen. Durch die Errichtung schutzwürdiger Nutzungen an einer oder mehreren Lärmquellen können keine Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden, wenn diese Lärmquellen schon vor der entsprechenden baulichen Nutzbarkeit bestanden haben.

Zum Schutz der Bevölkerung vor zusätzlichen Immissionen durch Lärm, sowohl im Plangebiet und auch daran angrenzend, wurden im Ursprungsbebauungsplan für das Gewerbegebiet Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung getroffen. Hier sind nur solche Betriebe zulässig, die anhand ihres Emissionsverhaltens auch in Mischgebieten zulässig sind. Dieser Festsetzungsbestandteil bleibt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes erhalten.

Auf Grund des Verzichts auf den Geh- und Radweg am östlichen Rand des Geltungsbereiches und der Zuordnung dieser Fläche in das Gewerbegebiet kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der gewerblich genutzten Fläche.

Aufgrund des geringen Umfangs der Erweiterung des Gewerbegebietes und i. V. m. der getroffenen Festsetzung hinsichtlich des Störgrades der Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf die Belastungen durch Lärm ergeben.

6.4.2 Luft

Mit der 1. Änderung kommt es zu einer geringfügigen Vergrößerung der gewerblichen Baufläche.

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wurden beibehalten. Entsprechend der Gebietsausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet dürfen keine kritischen Emittenten angesiedelt werden. Damit wird es durch die 1. Änderung des Bebauungsplans zu keiner Verschlechterung der Luftsituation gegenüber der bisher festgesetzten Situation kommen.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 151 gelten auch in der 1. Änderung des Bebauungsplanes voll inhaltlich fort.

6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 befindet sich die schon im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 151 gekennzeichnete Fläche "Fassbetankung vor Wagenschuppen". Im Jahr 2002 erfolgte für diese Fläche eine Detailuntersuchung hinsichtlich der weiteren Kennzeichnung. Zur vertikalen und horizontalen Eingrenzung der 1999 festgestellten Bodenkontamination wurden 15 Bohrsondierungen bis max. 6 m abgeteuft. Im Rahmen der Felduntersuchungen zeigte sich anhand der Ansprache eine Kontamination des Bodens an, die sich vorwiegend auf den Teufenbereich zwischen 1,0 m und 5,0 m unter Geländeoberkante konzentriert.

Die analysierten Bodenproben der abgeteuften Bohrsondierungen im Bereich der bisher gekennzeichneten Fläche zeigen eine lokal eng begrenzte Kontamination des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen, die bei Tiefbauarbeiten zu erhöhten Entsorgungskosten führen.

Gesonderte Maßnahmen zur Gefahrenabwehr lassen sich aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht ableiten.

Zusätzlich wurde auch das Grundwasser einer Analyse unterzogen. Dazu wurden 7 Grundwassermessstellen nach LAWA (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser) untersucht. Dabei wurde eine LHKW-Konzentration (Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW) sind niedrigsiedende organische Verbindungen, die außer Kohlenstoff und Wasserstoff auch Halogenatome (Fluor, Chlor, Brom, Jod) enthalten.) zwischen 40 und 48

g/l (Maßnahmeschwellenwert für LHKW_{ges.} gemäß LAWA 20 - 50 µg/l) ermittelt. Die Konzentrationen wurden sowohl im An- und Abstrombereich festgestellt.

Nach Auswertung der im Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau vorliegenden Gutachten und Untersuchungsergebnisse zum Grundstück kann eingeschätzt werden, dass von der bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche kein erhöhtes Gefährdungspotenzial ausgeht. Da jedoch weiterhin Schadstoffe im Boden vorhanden sind, bleibt die Kennzeichnung der Fläche gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, bestehen. Jedoch erfolgt in der 1. Änderung eine Präzisierung der Lage dieser Fläche. Grundlage hierfür bilden die bei der Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen.

6.6.3 Denkmalschutz

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 sind nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen weder Baudenkmale noch archäologische Kulturdenkmale bekannt. Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen archäologische Befunde angeschnitten werden. Beim Auffinden archäologischer Spuren bei Bauarbeiten ist die untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen. Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals "bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen"; eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt ist zu ermöglichen.

6.6.4 Fundmunition

Konkrete Verdachtsflächen für Munitionsfunde liegen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vor.

Da das gesamte Stadtgebiet von Dessau als kampfmittelegefährdet eingestuft ist, muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen.

7. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG

Aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 ergeben sich gegenüber den Aussagen im rechtswirksamen Bebauungsplan keine weiteren Anforderungen. Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches kann bis auf die Bereitstellung von Löschwasser über die bestehenden Leitungssysteme gesichert werden.

Aus dem vorhandenen Trinkwassernetz kann Löschwasser nur im Rahmen des Grundschutzes entsprechend der vorhandenen Kapazität zur Verfügung gestellt werden. Können die erforderlichen Mengen nicht bereitgestellt werden, sind objektkonkrete Maßnahmen (z. B. Wasserbecken, Zisternen) auf den Grundstücken vorzusehen.

8. FLÄCHENBILANZ

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 ergeben sich durch den Wegfall der Planstraße A und des Geh-/Radweges sowie der Umwidmung der öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Geltungsbereiches Veränderungen bezüglich der Größen des Misch- und eingeschränkten Gewerbegebietes sowie der öffentlichen Verkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche.

Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht mehr festgesetzt.

Bezeichnung	Fläche in ha	Flächenanteil in %
Mischgebiet	0,75	36,95
- davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,05	2,46
eingeschränktes Gewerbegebiet	1,28	63,05
davon		
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,08	3,94
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,10	4,93
- Umgrenzung der für baulichen Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind	0,04	1,97
	0,27	13,30
Geltungsbereich	2,03	100,00

9. PLANVERWIRKLICHUNG

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Im Gegensatz zum rechtswirksamen Bebauungsplan sind zum Erreichen der Zielstellung der 1. Änderung keine Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne der §§ 24, 25 BauGB erforderlich. Durch den Verzicht auf die öffentliche Erschließung (Planstraße A) und den Geh- und Radweg am östlichen Geltungsbereich und dem damit verbundenen Wegfall des öffentlichen Grünstreifens ist nun kein Grunderwerb seitens der Stadt mehr erforderlich. Die Flächen bleiben somit im Privatbesitz.

Die Erschließung der Grundstücke des Änderungsbereiches ist über die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen (Humperdinckstraße) bzw. ein Überfahrtsrecht über das Grundstück des nördlich gelegenen Verbrauchermarktes gesichert. Sollte eine Vermarktung von Teilflächen einzelner Grundstücke erfolgen, so ist zu beachten, dass diese an die öffentlichen Verkehrsflächen z. B. über Grunddienstbarkeiten erschlossen werden.

9.2. Kostenschätzung

Aufgrund des Verzichts auf die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzte Planstraße A, den Geh-/Radweg und die öffentliche Grünfläche ergeben sich bei der Umsetzung der 1. Änderung keine zusätzlichen Kosten. Vielmehr werden durch den Ursprungsbebauungsplan verursachte Kosten für Grundstückserwerb und Herstellung von öffentlicher Erschließung bzw. Wegen nicht zustande kommen.

10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1 Natur und Landschaft

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 ergeben sich keine Änderungen zum Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem zur Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans ermittelten. Die Veränderung in den Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen zu privaten Gewerbe- bzw. Mischgebietsflächen mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfordert für Natur und Landschaft keinen kompensatorischen Ausgleich.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 beinhaltet im Wesentlichen die Umsetzung des am 10.06.2009 vom Stadtrat beschlossenen Zentrenkonzeptes. Dieses Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau ist als bei der Bauleitplanung zu berücksichtigendes städtebauliches Entwicklungskonzept (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) in Form einer zusätzlichen Festsetzung in die 1. Änderung aufgenommen worden. Dadurch wird für den Geltungsbereich sichergestellt, dass durch die ansonsten beispielgebende Nachbarschaft des Discount-Marktes keine weitere zentrenrelevante und im Ausmaß zentrenschädliche Nutzung angesiedelt werden kann.

10.3 Ortsbild

Die 1. Änderung trifft keine Festsetzungen, die die bisherigen Festsetzungen bezüglich des Ortsbildes verändern, aufheben oder neu festsetzen. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu Werbeanlagen wird lediglich redaktionell geändert.

10.4 Verkehr

Verkehrliche Auswirkungen entstehen durch die 1. Änderung nicht. Das Straßen- und Wegenetz der Stadt Dessau-Roßlau erhält durch die Herausnahme der ursprünglich festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche eine Reduzierung auf das erforderliche Maß an öffentlicher Erschließung. Vom Wegfall der Erschließungsanlage profitieren sowohl Stadt durch Kostensparnis für Grundstückserwerb und Herstellung als auch die Anlieger (Wegfall Erschließungsbeitrag).

10.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)

Zielstellung der 1. Änderung der rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 151 war die Aufnahme einer textlichen Festsetzung zur Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente auf 100 m² für den Änderungsbereich. Über diese Festsetzung wird gewährleistet, dass keine weiteren Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 151 zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Anspruch genommen werden, denn infolge der Ansiedlung des Verbrauchermarktes im Norden des Bebauungsplanes Nr. 151 stehen nur noch begrenzt Flächen für die geplanten Nutzungen zur Verfügung. Diese freien Flächen sollen zur Umsetzung der Planungsziele, der Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, insbesondere auch von Aninstituten für das Umweltbundesamt freigehalten werden.

Die Nahversorgung der umliegenden Wohnnutzungen ist gesichert. Ein weiterer Verbrauchermarkt ist somit nicht notwendig.

Da sich die getroffene Festsetzung zur Größenbeschränkung von Verkaufseinrichtungen nur auf den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 bezieht, ergeben sich für den vorhandenen Verbrauchermarkt durch die 1. Änderung keine negativen Auswirkungen. Auch hinsichtlich der Einschränkung zur Nutzung der noch nicht bebauten Flächen im Änderungsbereich sind keine Nachteile zu erwarten. Vielmehr sollen Möglichkeiten für ein vielfältiges Nutzungsspektrum offengehalten und damit die Planungsziele umgesetzt werden.

10.6 Wirtschaft

Als wirtschaftliche Effekte der Bebauungsplanänderung sind die Stabilisierung des Gewerbestandortes an der B 184 n, die Möglichkeit der Entwicklung des UBA-Standortes sowie mit der bauleitplanerischen Umsetzung des Zentrenkonzeptes in diesem Geltungsbereich die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und somit die Gewährleistung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung zu erwarten.

10.7 Städtischer Haushalt

Für den Finanzhaushalt der Stadt ergeben sich aus dem Verzicht zum Bau der Planstraße A sowie des Geh- und Radweges erhebliche Einsparungen, auch im Hinblick auf spätere Unterhaltungsmaßnahmen.

II. UMWELTBELANGE

Durch die Besonderheit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, bedarf die 1. Änderung gem. § 13 Abs. 3 BauGB keiner Umweltprüfung nach Maßgabe von § 2 Abs. 4 BauGB, keines Umweltberichts nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und keines Monitorings nach § 4c BauGB. Ungeachtet dessen werden die betroffenen Umweltbelange abwägend berücksichtigt.

1. Schutzgüter Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1.1 Naturraum

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" befindet sich am Westrand des Stadtteils Dessau-Nord, an dessen westlicher Grenze die Bundesstraße B 184 n und die Bahnstrecke die Barriere zum Stadtteil Ziebigk bilden. Im Norden schließt sich die Einzelhandelsnutzung eines Discount-Marktes mit großzügiger Stellplatzanlage an. Östlich wird Plangebiet von der Werderanlage flankiert. Die südliche Abgrenzung bildet die Humperdinckstraße.

Der Landschaftsplan ordnet den Geltungsbereich der Siedlung zu und bewertet ihn aufgrund der Nutzungsgeschichte als Bahngelände als nur sehr eingeschränkt funktions- und leistungsfähig für den Naturhaushalt. Jedoch sind die vorhandenen Gehölze hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz zu beachten. Eine Baumbestandserfassung aus dem Jahr 1997 hat den größten Teil der vorhandenen Bäume als vital und in gutem Zustand bewertet. Die Bestandsdarstellung wird unverändert aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 151 übernommen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden lediglich geringfügige Veränderungen des im Bebauungsplan Nr. 151 geplanten, aber noch nicht geschaffenen Naturraumes vorgenommen. Die Nutzung der ehemaligen Bahnflächen als Gewerbestandort bleibt unverändert zur Ursprungsplanung, so dass insgesamt nicht mit nachteiligen Umweltauswirkungen für den Naturraum gerechnet wird.

1.2 Vorhandene Flächennutzungen und umweltrelevante Vorbelastungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung vorhanden. Einen großen Teil der Fläche macht jedoch die Brache der ehemaligen Bahnanlagen aus. Nach Nutzungsaufgabe entstehen dort Ruderalgebüsche und dauerhafte Hochstaudenfluren. Aufgrund der Lage an der neuen Bundesstraße und in Nachbarschaft zu Gleisanlagen der Bahn bestehen erhebliche Vorbelastungen durch Verkehrs- und Schienenverkehrslärm.

Im Geltungsbereich ist auch eine Altlastenfläche "Fassbetankung vor Wagenschuppen". Die festgestellte Bodenkontamination konzentriert sich vorwiegend auf den Teufenbereich zwischen 1,0 m und 5,0 m unter Geländeoberkante, Bohrsondierungen zeigen eine lokal eng begrenzte Kontamination des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen, die bei Tiefbauarbeiten zu erhöhten Entsorgungskosten führen. Gesonderte Maßnahmen zur Gefahrenabwehr lassen sich aus den vorliegenden Untersuchungsergebnissen nicht ableiten.

Zusätzlich wurde auch eine LHKW-Konzentration zwischen 40 und 48 µg/l sowohl im An- und Abstrombereich des Grundwassers festgestellt.

Von der bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan gekennzeichneten, und in der 1. Änderung korrigiert gekennzeichneten Fläche geht kein erhöhtes Gefährdungspotenzial aus.

Bei Erdarbeiten muss mit dem Auffinden von Kampfmitteln gerechnet werden, daher ist vorher eine entsprechende Überprüfung des Geländes erforderlich.

1.3 Mensch

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung wird durch die 1. Änderung keine weitere Nutzung zulässig. Im Gegenteil, die Nutzung durch Einzelhandel wird eingeschränkt. So dass insgesamt aber von einer immissionsseitig unveränderten Situation für den Menschen ausgegangen werden kann.

Die Einschränkung der gewerblichen Nutzung durch Einzelhandel hat einzig für das Schutzgut Mensch positive Auswirkungen. Ziel dieser Festsetzung ist es, dem Menschen, hier: besonders den Bewohnern der Stadt Dessau-Rosslau die verbrauchernahe Versorgung sicherzustellen. Und gerade für die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung im Rahmen der im Zentrenkonzept festgestellten und festgelegten Zentrenstruktur trifft dieser Bebauungsplan eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2a BauGB im Sinne einer positiven Entwicklung für das Schutzgut Mensch.

Weitere Schutzgüter sind durch die Planung nicht betroffen, genauso wenig wie Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung entsprechend der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union (sog. FFH-Gebiete).

1.4 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern aufgrund der 1. Änderung sind aufgrund der geringfügigen Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151 nicht zu erwarten.

2. Prognose über Durchführung/ Unterbleiben der Planung

Mit den Festsetzungen ist kein Eingriff in Natur und Umwelt verbunden und schädliche Auswirkungen besonders für das Schutzgut Mensch, die durch eine Beurteilung von Bauvorhaben nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 151 (also die Nicht-Durchführung der 1. Änderung) mit sich bringen können, werden unterbunden.

Die 1. Änderung schafft hier die Möglichkeit, des Fortbestehens und sich Entwickelns der im Zentrenkonzept erkannten und festgelegten zentralen Versorgungsbereiche in Abhängigkeit von wirtschaftlichen und bevölkerungsstatistischen Entwicklungen. Für die Entwicklung des Einzelhandels und der Standorte für die wohnungsnah Grundversorgung in Dessau-Roßlau spielt die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 eine wichtige Rolle.

3. Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Da die Planung über die bereits rechtskräftigen Festsetzungen hinaus keine Bebauungs- oder Nutzungsmöglichkeiten schafft, sind Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen nicht erforderlich.

4. Zusammenfassung

Der Bebauungsplan trifft keine umweltrelevanten Festsetzungen. Die Festsetzungen zielen auf den Schutz der Zentrenstruktur und speziell auf die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Stadt.

RECHTSVORSCHRIFTEN (AUSZUG)

Europäische Union

- Richtlinie 92/43/EWG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-Richtlinie) vom 21.05.1992 (ABl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndRL 2006/105/EG vom 20. 11. 2006 (ABl. Nr. L 363 S. 368)

Bund

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. 7. 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. S. 3214)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2009 (BGBl. I S. 2723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) geändert
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2102), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
- Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. August 2009 (BGBl. I S. 2870)

Land Sachsen-Anhalt

- Bauordnung Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 9. Februar 2001 (GVBl. LSA S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juli 2004 (GVBl. LSA S. 408)
- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466, 469)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769, 801)