



## **Bebauungsplan Nr. 101 – B1**

„Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1“

**Entwurf**

**12. Juli 2011**

Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau  
Dezernat VI – Amt für Stadtentwicklung,  
Stadtplanung und Denkmalpflege  
Finanzrat-Albert-Straße 2  
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 I. Schmidt  
Telefon: 03 40/ 2 04 – 11 61

Auftragnehmer:



StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung  
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl Am  
Kirchtor 10  
06108 Halle/S.  
Telefon: 03 45/ 239 772 - 0  
Telefax: 03 45/ 239 772 - 22  
E-Mail: [info@slg-stadtplanung.de](mailto:info@slg-stadtplanung.de)

Autor(en) Frau H. Ebert  
Telefon: 03 45/ 239 772 - 14  
Frau A. Strehl  
03 45/ 239 772 - 12

Stand der Planung: **Entwurf**

Dipl.-Ing. Arch. für Stadtplanung  
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.  
Anke Strehl

## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

|          |                                                                               |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Erfordernis der Planaufstellung .....</b>                                  | <b>6</b>  |
| <b>2</b> | <b>Lage, räumlicher Geltungsbereich .....</b>                                 | <b>7</b>  |
| 2.1      | Lage im Stadtgebiet .....                                                     | 7         |
| 2.2      | Räumlicher Geltungsbereich .....                                              | 7         |
| <b>3</b> | <b>Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation ...</b> | <b>8</b>  |
| 3.1      | Übergeordnete Planungen .....                                                 | 8         |
| 3.1.1    | Landes- und Regionalplanung .....                                             | 8         |
| 3.1.2    | Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....                                 | 9         |
| 3.2      | Sonstige Planungen .....                                                      | 10        |
| 3.3      | Planungsrechtliche Situation .....                                            | 12        |
| 3.4      | Verfahren .....                                                               | 12        |
| <b>4</b> | <b>Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation .....</b>                   | <b>15</b> |
| 4.1      | Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse .....                           | 15        |
| 4.2      | Natur und Landschaft/ .....                                                   | 16        |
| 4.2.1    | Naturräumliche Einordnung/Schutzgebiete .....                                 | 16        |
| 4.2.2    | Schutzgut Boden .....                                                         | 17        |
| 4.2.3    | Schutzgut Wasser .....                                                        | 17        |
| 4.2.4    | Schutzgut Klima/Luft .....                                                    | 19        |
| 4.2.5    | Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....                                | 21        |
| 4.2.6    | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung .....                  | 21        |
| 4.3      | Baubestand (aktuelle Nutzung) .....                                           | 22        |
| 4.3.1    | Nutzung .....                                                                 | 22        |
| 4.3.2    | Bebauungsform/ Gebäudeform .....                                              | 23        |
| 4.3.3    | Gebäudehöhen/ Geschossigkeit .....                                            | 24        |
| 4.3.4    | Gestaltelemente .....                                                         | 25        |
| 4.3.5    | Denkmale .....                                                                | 25        |
| 4.4      | Verkehrerschließung .....                                                     | 26        |
| 4.4.1    | Straßen .....                                                                 | 26        |
| 4.4.2    | Fußwege/Radwege .....                                                         | 27        |
| 4.4.3    | Ruhender Verkehr .....                                                        | 27        |
| 4.4.4    | Öffentlicher Personennahverkehr .....                                         | 28        |
| 4.5      | Stadttechnische Erschließung .....                                            | 28        |
| 4.5.1    | Wasserversorgung .....                                                        | 28        |
| 4.5.2    | Entwässerung .....                                                            | 29        |
| 4.5.3    | Elektroenergieversorgung .....                                                | 29        |
| 4.5.4    | Gasversorgung .....                                                           | 29        |
| 4.5.5    | Fernwärme .....                                                               | 30        |
| 4.5.6    | Fernmeldeversorgung .....                                                     | 30        |
| <b>5</b> | <b>Planungskonzept .....</b>                                                  | <b>31</b> |

|          |                                                                                               |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.1      | Städtebauliches Zielkonzept .....                                                             | 31        |
| 5.2      | Grünordnerisches Zielkonzept .....                                                            | 31        |
| 5.3      | Verkehrs- und Erschließungskonzept.....                                                       | 31        |
| 5.4      | Planungsalternativen.....                                                                     | 32        |
| <b>6</b> | <b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....</b>                                         | <b>33</b> |
| 6.1      | Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....                                                        | 33        |
| 6.1.1    | Art der baulichen Nutzung .....                                                               | 33        |
| 6.1.2    | Maß der baulichen Nutzung.....                                                                | 40        |
| 6.1.3    | Bauweise.....                                                                                 | 42        |
| 6.1.4    | Überbaubare Grundstücksfläche .....                                                           | 43        |
| 6.2      | Grünordnung.....                                                                              | 45        |
| 6.2.1    | Grünflächen.....                                                                              | 45        |
| 6.2.2    | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,<br>Natur und Landschaft ..... | 46        |
| 6.2.3    | Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen<br>Bepflanzungen.....         | 47        |
| 6.2.4    | Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung .....                                                        | 49        |
| 6.3      | Verkehrerschließung .....                                                                     | 50        |
| 6.3.1    | Straßen.....                                                                                  | 50        |
| 6.3.2    | Fußwege/Radwege .....                                                                         | 54        |
| 6.3.3    | Ruhender Verkehr .....                                                                        | 54        |
| 6.3.4    | Öffentlicher Personennahverkehr .....                                                         | 55        |
| 6.4      | Immissionsschutz/ Lärm.....                                                                   | 55        |
| 6.5      | Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....                                           | 62        |
| 6.5.1    | Altlasten/Altlastverdachtsflächen .....                                                       | 62        |
| 6.5.2    | Fundmunition.....                                                                             | 65        |
| 6.5.3    | Denkmalschutz .....                                                                           | 65        |
| <b>7</b> | <b>Stadttechnische Erschließung.....</b>                                                      | <b>66</b> |
| 7.1      | Wasserversorgung .....                                                                        | 67        |
| 7.1.1    | Trinkwasser .....                                                                             | 67        |
| 7.1.2    | Löschwasser .....                                                                             | 67        |
| 7.2      | Entwässerung .....                                                                            | 68        |
| 7.2.1    | Regenwasser .....                                                                             | 68        |
| 7.3      | Energieversorgung.....                                                                        | 69        |
| 7.3.1    | Elektroenergieversorgung.....                                                                 | 69        |
| 7.3.2    | Gasversorgung .....                                                                           | 70        |
| 7.3.3    | Fernwärme .....                                                                               | 70        |
| 7.4      | Fernmeldeversorgung.....                                                                      | 70        |
| 7.5      | Abfallentsorgung .....                                                                        | 70        |
| <b>8</b> | <b>Flächenbilanz .....</b>                                                                    | <b>71</b> |
| 8.1      | Bauflächen.....                                                                               | 71        |
| 8.1.1    | Eingeschränktes Gewerbegebiete .....                                                          | 71        |
| 8.1.2    | Gewerbegebiet .....                                                                           | 71        |

|           |                                                                     |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|-----------|
| 8.2       | Verkehrsflächen .....                                               | 72        |
| 8.2.1     | Straßenverkehrsflächen.....                                         | 72        |
| 8.3       | Grünflächen .....                                                   | 72        |
| <b>9</b>  | <b>Planverwirklichung .....</b>                                     | <b>72</b> |
| 9.1       | Maßnahmen zur Bodenordnung.....                                     | 72        |
| 9.2       | Kostenschätzung .....                                               | 73        |
| <b>10</b> | <b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>                    | <b>73</b> |
| 10.1      | Natur und Landschaft.....                                           | 73        |
| 10.2      | Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils ..... | 74        |
| 10.3      | Ortsbild .....                                                      | 75        |
| 10.4      | Verkehr .....                                                       | 76        |
| 10.5      | Belange der Bevölkerung .....                                       | 76        |
| 10.6      | Wirtschaft.....                                                     | 77        |
| 10.7      | Städtischer Haushalt.....                                           | 77        |
|           | <b>Quellenangabe.....</b>                                           | <b>78</b> |

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 101-B1 „Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet B1“  
(StadtLandGrün, vom 12. Juli 2011)
- Anlage 2: Anlage 3: Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 101-B1 „Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet B1“  
(Hyder Consulting GmbH Deutschland, Ergänzung vom 21. Januar 2011)
- Anlage 3: Bericht über „Hydrogeologische Untersuchungen im Bereich des B-Plans Nr. 101 - Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1“  
(FUGERO-HGN GmbH, vom 04. Februar 2011)
- Anlage 4: Detailerkundung und Sanierungsvorplanung ehemaliger Industriestandort Junkalor, Altener Straße 46 in 06847 Dessau-Roßlau  
(G.U.T Gesellschaft für Umwelttechnologien GmbH, vom 04. März 2011)

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Auflösung des Großbetriebes VEB Junkalor, der Ansiedlung mehrerer Einzelbetriebe sowie dem Bruchfallen eines Teils der Flächen waren Anfang/Mitte der 1990er Jahre für das Areal neue städtebauliche Rahmenbedingungen entstanden. Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Neuordnung des Gebietes wurde zunächst mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Mitte - Teilgebiet B/C1“ begonnen, dessen Geltungsbereich sich im Osten noch bis zur Bahnlinie Dessau-Leipzig erstreckte und auch im Süden bis an die Weststraße reichte. Neben gewerblich-industriellen Flächen war mit dem Rodebilleviertel auch eine Wohnsiedlung Bestandteil des Plangebietes.

Insbesondere aufgrund unklarer Entwicklungsoptionen für brach gefallene Flächen bzw. der Insolvenz ansässiger Unternehmen wurde die Planung nach 2001 nicht weitergeführt.

Die Wohnbebauung innerhalb des Gebietes wurde im Rahmen des Stadtumbaus fast vollständig zurückgebaut und soll künftig Bestandteil eines Landschaftszuges werden. Für von verschiedenen Firmen noch gewerblich genutzte Flächen besteht gegenwärtig kein dringendes Planungserfordernis.

Daher soll das Bebauungsplanverfahren zunächst nur für das Teilgebiet 101-B1 des Gewerbegebietes Mitte fortgeführt und kurzfristig zum Abschluss gebracht werden. Dabei handelt es sich um den Kernbereich des ehem. VEB Junkalor, der bis 1996 in Teilbereichen noch als Junkalor GmbH firmierte.

Die Bebauung stand nach Betriebsaufgabe viele Jahre leer und verfiel zusehends. Erst 2007 konnte die Stadt einen Großteil der Flächen erwerben. Vermarktungsversuche scheiterten, so dass trotz der bau- und industriegeschichtlichen Bedeutung des Standortes zur Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und zur Gefahrenabwehr nur noch ein Abriss des überwiegenden Teils der Bebauung vertretbar war. Dieser erfolgt 2008/2011 innerhalb der kommunalen Flächen anteilig über Fördermittel aus der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW)“. Erhalten bleibt die denkmalgeschützte Bebauung im östlichen Bereich. Die Bebauung der privaten Flächen ist derzeit nicht Bestandteil der GRW-Maßnahme. Hier prüft die Stadt gegenwärtig Möglichkeiten zum Erwerb der Fläche und die Erweiterung der Infrastrukturmaßnahme auf diesen Bereich.

Nach dem Rückbau soll die Fläche für eine Neuansiedlung von gewerblichen Nutzungen vorbereitet werden. Um vermarktbare Teilflächen zu erlangen, ist innerhalb des Plangebietes eine ergänzende öffentliche Erschließung erforderlich.

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der Nachbarschaft von Gewerbe bzw. Industrie aber auch Wohnbebauung, Kleingartenanlagen, Berufsschule etc. handelt es sich bei dem Bereich um eine Gemengeanlage mit den daraus erwachsenden Immissionskonflikten. Auch um hier bei einer künftigen, nicht über das notwendige Maß hinaus einzuschränkenden gewerblichen Nutzung die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen zu sichern, ist eine planerische Steuerung notwendig.

Zur Umsetzung der vg. Vorstellungen ist im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

### 2.1 Lage im Stadtgebiet

Dessau-Roßlau (die beiden Städte schlossen sich am 1. Juli 2007 im Rahmen der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt zusammen) ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt. Zum 31. Dezember 2008 hatte die Stadt 88.693 Einwohner.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Dessau-Mitte, eines historisch gewachsenen Standortes der Dessauer Industrie westlich der Bahnlinie Dessau-Leipzig mit eingestreuten Wohnbauten und Kleingartenanlagen. Es liegt an der Grenze der Gemarkung Dessau zur Gemarkung Alten unmittelbar südöstlich des Kreuzungspunktes zweier Hauptverkehrsachsen, der Junkersstraße/Altener Straße in Ost-West- und der Mannheimer Straße (Westtangente) in Nord-Süd-Richtung.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km.

Die Industrieansiedlung am Standort begann bereits Anfang des 20. Jahrhunderts mit den Dessauer Automobilwerken und später dem Kaloriferwerk der Hugo Junkers Gesellschaft.

Das Plangebiet wird im Norden von der Junkersstraße/Altener Straße, im Osten von dem inzwischen zurückgebauten Rodebilleviertel, im Süden von der Kleingartenanlage „Flora“ und im Westen von der Mannheimer Straße begrenzt. Es beschränkt sich damit im Wesentlichen auf das ehemalige Junkalor-Gelände

In der Nachbarschaft befinden sich nördlich der Junkersstraße Gewerbe- und Industrieansiedlungen, nördlich der Altener Straße zunächst Wohnbebauung, östlich und südwestlich neben den Rückbauflächen noch gewerbliche Nutzungen.

Im Westen jenseits der Mannheimer Straße schließt sich das Berufsschulzentrum und das Wohngebiet „Kleine Schaftrift“ an.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 101-B1 ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1 000 zu ersehen.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Im Norden verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes im südlichen Abschnitt der Junkersstraße/Altener Straße, bezieht jedoch das Straßenflurstück 4602 im Einmündungsbereich der von Norden kommenden Robert-Bosch-Straße sowie im Randbereich das Flurstück 4594/2 (beide Flur 31) jeweils teilweise mit ein.

Im Osten bildet die Westseite der Grundstücke 4613/13 und 4613/14 (Grenze Junkalor-Gelände) den Abschluss.

Im Süden verläuft die Grenze nördlich der Kleingartenanlage "Flora", wobei das ehemalige Grabenflurstück 7714 der Flur 37 anteilig mit zum Geltungsbereich gehört. Im Südwesten bilden die Ost- bzw. Nordseite der Flurstücks 4537/4 der Flur 30 und im Westen die Ostseite der Mannheimer Straße (Flurstück 1168 der Flur 11) die Grenze.

Damit umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke:

Innerhalb der Gemarkung Dessau

Flur 30: 4537/2 und 4537/5

Flur 31: 4592/1 (anteilig), 4594/2 (anteilig), 4602 (anteilig), 4613/7, 4613/13, 4613/14, 4613/15, 4613/17 und 10482

Flur 37: 7714 (anteilig)

Der Geltungsbereich beschränkt sich nunmehr auf den Hauptteil des ehemaligen Junkalor-Geländes. Die gemäß Aufstellungsbeschluss vom 06. Februar 1991 zum Plangebiet 101-B/C1 gehörenden Bereiche südlich bis zur Weststraße (unter Aussparung der Kleingartenanlage) und östlich bis zur Bahnstrecke Dessau-Bitterfeld-Leipzig sind nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans, da dafür nach umfänglichen Rückbaumaßnahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Planungserfordernis besteht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 101-B1 umfasst damit noch ca. 8,34 ha, das Teilgebiet B/C1 hatte 33,3 ha.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wurde der Geltungsbereich gegenüber dem Vorentwurf im Südwesten geringfügig verkleinert, die Flurstücke 4537/4 der Flur 30 sowie 11068 der Flur 11 (bisher anteilig) gehören nicht mehr zum Plangebiet.

Die Plandarstellung erfolgt auf der Grundlage eines Auszugs aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Juni 2010/A18-214-2009-7) sowie der Stadtgrundkarte des Vermessungsamtes der Stadt Dessau-Roßlau mit Stand 01/2011.

### **3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

##### **3.1.1 Landes- und Regionalplanung**

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen (GVBl. LSA S. 255) und zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466).

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne. Als allgemeiner Grundsatz der Raumordnung werden u. a. die zentralen Orte als Kerne der öffentlichen Daseinsvorsorge benannt.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

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

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

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

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

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

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

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

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

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg wurde von der Regionalversammlung am 07. Oktober 2005 beschlossen und ist seit dem 24. Dezember 2006 rechtswirksam.

Nach Punkt 5.2.1 ist Dessau als Oberzentrum eingestuft. Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen u.a. im wirtschaftlichen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln.

Diesen Festlegungen des LEP-LSA und des REP wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Mit der Planung werden für brachgefallene Flächen neue Ansiedlungen vorbereitet, und die Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ eingeschränkt.

Nach Einschätzung der oberen Landesplanungsbehörde handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 101-B1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B 1“ um eine raumbedeutsame Planung, die mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

### **3.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan**

Die (ehemalige) Stadt Dessau hat seit dem 26. Juni 2004 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 08. April 2004, AZ 204-21101/DE, Beitrittsbeschluss des Stadtrats zu den Maßgaben und Auflagen vom 02. Juni 2004). Die Städte Dessau und Roßlau bilden seit dem 01. Juli 2007 die Stadt Dessau-Roßlau. In durch eine kommunale Gebietsreform neu gebildeten Gemeinden gelten verbindliche Flächennutzungspläne fort (§ 204 Abs. 2 BauGB).

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Grundsätzlich erfolgt im FNP Dessau keine Darstellung von Baugebieten (d.h. auch keine Industrie- oder Gewerbegebietsausweisung). Zudem ist die Fläche als Altlastfläche gekennzeichnet.

Angrenzend an das Plangebiet werden weitere gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen, umzustrukturierende Wohn- bzw. Mischbaufläche (mit hohem Grünanteil), eine Sonderbaufläche für Bildung und Forschung (Berufsschulzentrum) sowie Grünflächen (Dauerkleingärten) dargestellt.

Der östlich angrenzende Teil der umzustrukturierenden Flächen soll mit der beabsichtigten Überarbeitung des Flächennutzungsplans als Landschaftszug dargestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte.

Die nordöstlich benachbarte Wohnbaufläche ist gegenüber dem Plangebiet als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen bzw. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gekennzeichnet.

Die Junkersstraße/Altener Straße im Norden und die Mannheimer Straße im Westen sind als überörtliche und örtliche Hauptnetzstraßen dargestellt.

Aufgrund der übereinstimmenden Flächendarstellung ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die naturschutzfachliche Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist der Landschaftsplan. Für die Stadt Dessau liegt ein Landschaftsplan in der Fortschreibung des Entwurfs (Endfassung vom Oktober 2003) vor. Darin wird ausgeführt, dass die stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen qualitativ zu verbessern sind und eine Aufwertung durch Umnutzung zu erreichen ist.

Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch Revitalisierung und Umstrukturierung bestehender und ehemaliger gewerblich und industriell genutzter Flächen kann dieses Prinzip umgesetzt werden.

### 3.2 Sonstige Planungen

Die Leitbilder und Zielstellungen für die gesamtstädtische Entwicklung werden im **Stadtentwicklungskonzept (STEK)** fixiert.

Gravierende Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Leerstände führten dazu, dass sich die Stadt Dessau frühzeitig mit dem Stadtumbau auseinandergesetzt hat. Erste Konzepte aus dem Jahr 2001 flossen in den Flächennutzungsplan ein, so zur Wahrnehmung oberzentraler Funktionen und den daraus abgeleiteten Konsequenzen für die Entwicklung der Stadtstruktur, zum Leitbild der Stadtentwicklung und zu Grundsätzen der Landschaftsplanung.

Zentrale Idee des Leitbildes für den Stadtumbau in Dessau-Roßlau ist es, den innerstädtischen Kern als Pool und Anker für die umliegenden und peripheren Stadtteile zu stärken, in einer aufgelockerten Stadtlandschaft kompakte Strukturen mit subzentralen Funktionen und eigenständigen Milieus zu entwickeln, unattraktive Stadtbereiche aufzulockern oder neu zu ordnen und sie stadtstrukturell wie gestalterisch noch besser in das Gartenreich Dessau-Wörlitz zu integrieren.

Der geplante innerstädtische Grünzug umfasst neben den dauerhaft begrünten Rückbauflächen verschiedenartige Grünräume, in deren Zusammenspiel sich eine vielfältig strukturierte und nutzbare landschaftliche Zone entwickelt.

Darüber hinaus wurden einige kleinere Bereiche festgelegt, in denen nach dem Abriss leer stehender Wohngebäude überwiegend Landschaft entstehen soll. Dazu gehört auch das östlich an das Plangebiet angrenzende (ehem.) Rodebilleviertel als nördlicher Abschluss eines von Süden in die gewerblichen Flächen hinein reichenden Landschaftsraumes. Auch die in dem Konzept noch enthaltenen, zu reduzierenden Wohnbereiche wurden in der Zwischenzeit zurückgebaut.

Ziel des **Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau** (beschlossen am 10. Juni 2009), das sowohl auf dem Stadtentwicklungs- als auch dem Einzelhandelskonzept aufbaut, ist es, die räumliche Konzentration der oberzentralen Funktionen zu fördern.

Mit der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen wird der Zweck verfolgt, den innerstädtischen urbanen Kern der Stadt zu stärken, indem Ansiedlungsanreize gegeben und konkurrierende Standorte vermieden werden. Zugleich ist ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsnetz zur Stärkung der urbanen Kerne zu sichern, indem Ansiedlungsinteressen des Einzelhandels auf geeignete Standorte gelenkt werden.

Neben dem innerstädtischen urbanen Kern im Stadtteil Dessau als Hauptzentrum werden das Stadtzentrum von Roßlau als Stadtteilzentrum sowie weitere Nahversorgungszentren dargestellt.

Im Konzept wird als Ausnahme vorgeschlagen, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln können. Sie stellen wegen ihrer sehr begrenzten Größe und Reichweite keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dar.

Zum **Verkehrsentwicklungsplan** (VEP) der Stadt Dessau-Roßlau liegt mit Stand 2004 die 3. Fortschreibung vor.

Das Ziel der Verkehrspolitik in der Stadt besteht u. a. darin, den Durchgangsverkehr auf leistungsfähige Verkehrsstrassen außerhalb des Stadtzentrums bzw. der Wohnbebauung zu verlagern, den öffentlichen Personennahverkehr attraktiv zu gestalten und die für Dessau traditionelle Nutzung des Fahrrads zu fördern.

Dabei ist die angrenzende Mannheimer Straße Bestandteil der westlichen Nord-Süd-Umfahrung des Zentrums (B 184). Die Randstraße Alten und die Argenteuiler Straße im Süden des Gewerbegebietes Mitte übernehmen die südliche Umfahrung (B 185). Damit wird die Junkersstraße/Altener Straße vom Durchgangsverkehr entlastet (Hauptsammelstraße).

Begleitend zum Bebauungsplan Nr. 101-B/C1 wurde zunächst ein Grünordnungsplan erstellt, der eine Grundlage für die vorliegende Vorprüfung bzw. die Angaben zu den Umweltbelangen darstellt. Zum Bebauungsplan 101-B1 wurden eine Schallimmissionsprognose sowie eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Für die ergänzende öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebietes wird parallel eine Erschließungsplanung erstellt, deren Bearbeitungsstand ebenfalls in den Bebauungsplan übernommen wurde. Weiterhin wurde ein begleitendes hydrogeologisches Gutachten, das die Versickerungsfähigkeit des Bodens am Standort untersucht, erstellt. Für den noch bebauten Teilbereich des Plangebietes liegt eine Detailerkundung und Sanierungsvorplanung zur Altlastensituation vor.

Im Westen grenzen die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 119 A „Berufsschulzentrum und Verwaltung“ und dessen 1. Änderung sowie der Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ an.

Im weiteren Verlauf befinden sich im Osten die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“, sowie im Süden Nr. 101-D/D1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“ mit Flächen des ehemaligen Plattenwerkes sowie einem neu entstandenen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum.

Das Verfahren für den im Norden angrenzenden Bebauungsplan Nr. 101-A2 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A2“ (u.a. mit Flächen des ehemaligen Zementanlagenbaus) ruht gegenwärtig.

Hinsichtlich der Regelungen zum Einzelhandel stellt die Stadt Dessau-Roßlau zur Zeit gemäß § 9 Abs. 2a BauGB den Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ auf, dessen Geltungsbereich sich auf das gesamte nach § 34 BauGB zu beurteilende Stadtgebiet erstreckt.

Für die Straßenbahntrasse Altener Straße/Junkersstraße, die zum Teil innerhalb des Plangebietes verläuft, wurde Baurecht über das Planfeststellungsverfahren „Straßenbahnerweiterung Dessau-West“ geschaffen, das abgeschlossen und umgesetzt ist.

Der Ausbau der Mannheimer Straße (B 184) wird gegenwärtig im Auftrag des Tiefbauamtes der Stadt Dessau-Roßlau geplant. Er berührt das Bebauungsplangebiet im westlichen Randbereich.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Nach vollständiger Nutzungsaufgabe und umfangreichen Rückbaumaßnahmen ist am Standort jedoch nunmehr ein Außenbereich im Innenbereich entstanden und Vorhaben im Gebiet sind nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Für die beabsichtigte kleinteilige Parzellierung der brach gefallenen und zum Teil beräumten Flächen und damit die Schaffung vermarktbarer neuer Strukturen ist eine ergänzende verkehrliche und medientechnische Erschließung in die Tiefe des Plangebietes erforderlich.

Bei dem Standort handelt es sich zudem um eine „Gemengelage“, für deren effektive Ausnutzung unter Berücksichtigung umgebender schutzbedürftiger Nutzungen eine planerische Steuerung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorgenannten Ziele. Seine Aufstellung ist deshalb zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich. Mit der Wiedernutzbarmachung von Flächen handelt es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Daher kann die Planung als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB geführt werden.

### 3.4 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 101-B/C 1, der im Norden durch die Junkersstraße/Altener Straße, im Osten durch die Bahnlinie Dessau-Roßlau, im Süden durch die Kleingartensparte Flora e.V. bzw. die Weststraße sowie im Westen für die zu diesem Zeitpunkt noch in Planung befindliche Westtangente begrenzt war, wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06. Februar 1991 gefasst. Ein Entwurf liegt von 1996 vor.

Wegen unklarer Entwicklungsabsichten und Rahmenbedingungen konnte die Planung über einen langen Zeitraum nicht fortgeführt werden.

Nunmehr wird aus dem Plangebiet Nr. 101-B/C1 ein Teilbereich herausgelöst und als Bebauungsplan Nr. 101-B1 fortgeführt. Für die übrigen Flächen besteht, insbesondere nach dem fast vollständigen Rückbau der Wohnflächen und eines Teils der Industrieflächen im Gebiet, gegenwärtig kein Planungserfordernis.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 27. September 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1“ beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 101-B1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Dies ist möglich, wenn die festgesetzte bzw. zulässige Grundfläche 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist bei einer Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Wenn dabei eingeschätzt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, kann das beschleunigte Verfahren durchgeführt werden.

Die weiteren Bedingungen nach § 13a Abs. 1 BauGB werden ebenfalls erfüllt. Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie berührt. Die Unterlage zur Vorprüfung, die auf den Vorgaben der Anlage 2 BauGB beruht, ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden an der Vorprüfung des Einzelfalls beteiligt. Im Rahmen der Beteiligung gab es keine Einwände - lediglich eine redaktionelle Ergänzung. Das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau folgt den Ausführungen der Vorprüfung, nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Auch seitens der Fachreferate des Landesverwaltungsamtes als obere Behörden gab es keine Ergänzungen.

Unter § 13a Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 BauGB wird ausgeführt, dass u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden soll.

Damit kann von einer Umweltprüfung bzw. einem Umweltbericht abgesehen werden.

Der Rückbau und die neue Erschließung werden über Mittel zur Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ durch die EU und das Land kofinanziert. Dies gibt einen zeitlich engen Rahmen für das Bebauungsplanverfahren vor. Planreife für den Bau der Erschließung sollte daher mit dem Vorentwurf und der darauf folgenden Abwägung geschaffen werden.

Auch ohne gesonderten Umweltbericht sind mit der Planung die Belange des Umweltschutzes nach § 1 bzw. 1a BauGB zu berücksichtigen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Innenstadt ist von einer sehr starken Überprägung aller Schutzgüter auszugehen. Es sind keine natürlichen Ausstattungselemente mehr vorhanden.

Es kann auch davon ausgegangen werden, dass mit Ausnahme der Schutzgüter "Mensch" und „Kulturgüter“ keine weiteren Schutzgüter betroffen sind.

Die Bodenfunktionen wie Ertrags-, Biotop-, und Grundwasserneubildungsfunktion sind durch die bisherige Überbauung, Verdichtung und Versiegelung im Bestand bereits stark gestört.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 06. Dezember bis 21. Dezember 2010 im Technischen Rathaus im Stadtteil Roßlau und in der Anhaltinischen Landesbibliothek im Stadtteil Dessau.

Sie wurde zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt Nr. 12/Dezember 2010 vom 27. November 2010 mit dem Hinweis, dass während der Auslegung für jedermann die Möglichkeit der schriftlichen Äußerung sowie im Technischen Rathaus die Gelegenheit zur Erörterung der Planung besteht, bekannt gemacht.

Neben dem Vorentwurf des Bebauungsplans (Planzeichnung einschließlich Begründung vom 5. November 2010) lagen folgende Unterlagen aus:

- Vorprüfung des Einzelfalls (StadtLandGrün, 29. September 2010) und deren Ergebnis (Stellungnahme des Amtes für Umwelt und Naturschutz, 04. November 2010)
- Schallimmissionsprognose (Hyder Consulting GmbH Deutschland, 10. November 2010)
- Verkehrsgutachten zum Knoten Altener Straße/ Junkersstraße/ Robert-Bosch-Straße (VSC GmbH, Oktober 2010)
- Erschließungsplanung (Büro Richter GmbH, 10. November 2010)

Mit Schreiben vom 06. Dezember 2010 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gab es Hinweise des Kleingartenvereins „Flora“ zum angrenzenden Graben und zum Schallschutz.

Weiterhin erging im Auftrage der Eigentümerin des Flurstückes 4594/2 zunächst der Hinweis, dass eine Zustimmung zur Erstellung des geplanten Verkehrsknotenpunktes mit Linksabbiegerspur zum ehemaligen Junkalorgelände unter Einbeziehung einer Teilfläche aus dem Flurstück 4594/2 nicht erteilt wird. Nach Gesprächen zwischen Stadt und Grundstückseigentümer wurde einer Veräußerung der betroffenen Flächen an die Stadt zugestimmt.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich im Wesentlichen auf die Präzisierung einzelner, bereits aufgeführter Sachverhalte - wie die Konkretisierung der Denkmalbeschreibung.

Seitens der Fachreferate des Landesverwaltungsamtes wurden gegen die Planung keine Einwände vorgebracht. Die Belange der oberen Behörden für Abfallwirtschaft/Bodenschutz, Wasserwirtschaft und Naturschutzbehörde werden von der Planung nicht berührt. Aus ziviler luftverkehrstechnischer Sicht steht dem Vorhaben nichts entgegen.

Hinsichtlich der Erschließung gab es Korrekturen zur Abwasserentsorgung sowie zur Fernwärme- bzw. Gasversorgung in der Begründung. Der Verlauf von Telekommunikationslinien wurde nachrichtlich übernommen.

Von den Ämtern der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau gab es insbesondere Hinweise zu folgenden Punkten:

- laufende Planung für den Ausbau der Mannheimer Straße
- vollwertiger Ausbau des Knotenpunktes Altener Straße/Robert-Bosch-Straße
- Löschwasserversorgung
- geplante Baumpflanzungen
- den das Plangebiet südlich begrenzenden ehemaligen Graben
- Ermittlung der Schallemissionen für die Planstraße.

Den vorgebrachten Anregungen wurde, soweit sie die festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplans betrafen, gefolgt. Sie wurden in den Entwurf übernommen. Zur inhaltlichen Auseinandersetzung mit den Hinweisen wird auf die einzelnen Punkte der Begründung verwiesen.

Durch die Planung für die Mannheimer Straße ergaben sich eine geringfügige Verkleinerung des Geltungsbereichs, die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Randbereich des Bebauungsplanes sowie ein Verzicht auf innerhalb der Bau- bzw. Versorgungsfläche begleitend anzupflanzende Bäume.

Weiterhin konnte ein hydrogeologisches Gutachten (begleitend zum Bebauungsplan für das Areal erstellt durch die FUGRO-HGN GmbH) in die Entwurfsbearbeitung eingestellt werden.

Im Ergebnis wurden im Entwurf die festgesetzte Grundflächenzahl reduziert, die Regelungen zur Regenwasserrückhaltung/Versickerung angepasst sowie die Artenwahl für Baumpflanzungen als Festsetzung gestrichen.

Für den das Plangebiet im Süden begrenzenden ehemaligen Graben wurden sowohl die Breite als auch die textliche Festsetzung für die Grünfläche dahingehend angepasst, dass einer möglichen künftigen Entwässerungsfunktion nichts entgegen steht.

Zu den in Verbindung mit der Planstraße A getroffenen Festsetzungen bestanden keine Einwände. Zur verkehrlichen und technischen Erschließung des Plangebietes besonders auch der Entwässerung fanden laufend Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger, dem -planer und der DVV statt. Die dort gewonnenen Erkenntnisse sind in die Planung

eingeflossen. Die Bauleitplanung gibt mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A einen abgestimmten und ausreichend bemessenen Erschließungskorridor vor. Die technische Detailplanung erfordert keine Änderung der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen. Der aktuelle Stand wird im Entwurf fortgeschrieben.

Durch den Stadtrat wurde in der Sitzung am 13. April 2011 die Abwägung der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen beschlossen. Damit wurde die für die Errichtung der Planstraße A erforderliche Planreife hergestellt.

In seiner Sitzung am 06. Juli 2011 fasste der Stadtrat einen Beschluss zu den Erwerbsabsichten für das noch bebaute Flurstück 10482 im Geltungsbereich. Mit dem Erwerb kann der erforderliche Korridor für die Planstraße A im Entwurf entsprechend reduziert werden.

## **4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Fluren 30, 31 und 37 der Gemarkung Dessau.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich mit Ausnahme der Flurstücke 4594/2 (nur anteilig innerhalb des Plangebietes), 4613/17 und 10482 der Flur 31 im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau.

Bei den Flurstücken 4537/2 der Flur 30 sowie 4592/1, 4613/7 und 4602 der Flur 31 im Norden handelt es sich um Straßenflurstücke der Junkersstraße bzw. der Altener Straße.

Das nicht im Besitz der Kommune befindliche Flurstück 4594/2 nördlich der Altener Straße wurde anteilig mit in das Plangebiet aufgenommen, da es möglicherweise von einem Ausbau des Verkehrsknotens betroffen sein kann.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zunächst der Einwand vorgebracht, dass das Flurstück nicht zur Verfügung steht. Im Ergebnis von Gesprächen, die die Stadt mit dem Grundstückseigentümer geführt hat, wurde dieser Einwand zurückgezogen und einer Veräußerung der betroffenen Teile des Grundstücks an die Stadt zugestimmt. Der Grunderwerb wird derzeit vorbereitet.

Mit dem Entwurf wurden die im Eigentum der Stadt befindlichen Flurstücke 4537/4 der Flur 30 sowie 11068 der Flur 11 (bisher anteilig) aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgelöst, da eine Inanspruchnahme der Flächen einer möglichen Knotenausbildung im Zuge des Ausbaus der Mannheimer Straße entgegen stehen könnte.

Das ebenfalls private Flurstück 4613/17 stellt eine dreieckige Splitterfläche unmittelbar südlich der Junkersstraße dar. Es liegt innerhalb der gewerblichen Baufläche und bindet unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche an. Da das Flurstück aufgrund seiner geringen Größe kaum geeignet ist, einen selbständigen Gewerbebetrieb aufzunehmen, wird es eher bei der künftigen Nutzung der Nachbargrundstücke eine Rolle spielen. Daher hat sich die Stadt in Hinblick auf die zukünftige Vermarktung und die vorliegenden Investorenanfragen für den Erwerb dieser Fläche entschieden.

Das kommunale Flurstück 4613/13 grenzt an die vorgenannten Straßen und nimmt mit einer Fläche von ca. 4,45 ha den nördlichen und östlichen Teil des Plangebietes ein. Im Südwesten befindet sich das Flurstück 10482 mit einer Fläche von 1,64 ha (zuletzt Betriebsstätte Junkalor GmbH/ehem. Junkers-Kalorimeterbau). Es verfügte über wechselnde Eigentümer. Zuvor durch ein internes Werksnetz in die öffentliche Erschließung eingebunden, besteht in der Örtlichkeit lediglich noch eine Grundstückszufahrt von der Mannheimer Straße. Die Stadt hat die Möglichkeiten zum Erwerb des Grundstücks geprüft und am 06. Juli 2011 mit einem Stadtratsbeschluss die Erwerbsabsichten bekundet.

Im Süden des Plangebietes wurden auf der Grundlage des bisherigen Bebauungsplans Nr. 101-B/C1 die Flurstücke 4537/4, 4613/15 und 4613/14 für eine Erschließungsstraße (Planstraße A) herausgelöst, die nach Verschwenkung in den weiter östlich gelegenen Triftweg münden sollte und auch der Erschließung des Flurstücks 10482 gedient hätte.

Das Flurstück 4537/5 mit einer Tiefe zwischen ca. 30 m und 50 m erstreckt sich entlang der Mannheimer Straße und diente ursprünglich als Freihaltekorridor.

Im Süden liegt darüber hinaus das Grabenflurstück 7714 der Flur 37 anteilig innerhalb des Plangebietes. Dessen unmittelbare Einmündung in die Mannheimer Straße gehört ab dem Entwurf nicht mehr zum Geltungsbereich.

Im Plangebiet sind keine Baulasten eingetragen.

Es bestehen jedoch für südöstlich angrenzende, unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtete Gebäude (so eine ehem. Produktionshalle Junkalor, Flurstück 4613/9) faktisch Baulasten, für die entsprechende „ideelle Abstandsflächen“ innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen sind.

Auch Leitungsrechte sind formal nicht eingetragen. Für die innerhalb des Gebietes entlang der Mannheimer Straße verlaufende Trinkwasserleitung ist die Eintragung des Leitungsrechtes im Rahmen des Grundbuchbereinigungsgesetzes beantragt. Die Rohrleitung DN 300 liegt mittig eines Schutzstreifens von 6,0 m Breite.

## **4.2 Natur und Landschaft**

### **4.2.1 Naturräumliche Einordnung/Schutzgebiete**

Das Stadtgebiet von Dessau befindet sich naturräumlich am nordöstlichen Rand der Mosigkauer Heide, an die im Osten die Muldeau und im Norden das Elbtal angrenzen.

Es wird zum einen durch die Landschafts- und Parkgestaltung in der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft und zum anderen durch die Mosigkauer Heide geprägt.

Innerhalb des Stadtgebietes, insbesondere in den dicht besiedelten Bereichen, sind diese Landschaftseinheiten stark überprägt und eine Zuordnung aufgrund fehlender typischer Ausstattungselemente nicht mehr wahrnehmbar.

Das Plangebiet ist aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Nutzung stark überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden.

Der Standort war bereits hochgradig versiegelt. Aufgrund der früheren Nutzungen sind innerhalb des Gebietes auch keine zusammenhängenden Frei- und Grünflächen bzw. nennenswerter Baumbestand vorhanden. Südlich der Junkersstraße wurden mit dem Ausbau beidseitig des Rad-/Gehweges Bäume gepflanzt. Im Süden befindet sich im Bereich des verrohrten Grabens ein schmaler Gehölzstreifen und neben dem noch erhaltenen Verwaltungsgebäude unmittelbar an der Flurstücksgrenze eine Reihe Pappeln. Ansonsten sind mit dem Bruchfallen und dem noch laufenden großflächigen Rückbau auch die gebäudenah angelegten Freiflächen verschwunden und nur noch einzelne Bäume erhalten.

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand vom Rand des Plangebietes zur Mulde als Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 129 „Untere Muldeau“ und des Vogelschutzgebietes A „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ beträgt ca. 1.300 m bzw. 3.300 m. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auch keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Arten (Anhang I) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang II) sowie keine in der Richtlinie genannten Tierarten

festgestellt. Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf ein Vorkommen der in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführten Brutvögel im Untersuchungsgebiet vor.

Auch Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

Das Plangebiet ist eben. Die Höhen liegen zwischen ca. 59,5 m über NHN an der Junkersstraße/Altener Straße und 58,8 m über NHN im Süden. Zudem fällt die Fläche geringfügig Richtung Westen auf bis zu 58,1 m über NHN ab.

#### **4.2.2 Schutzgut Boden**

Die Bodenverhältnisse innerhalb des Stadtgebietes sind weitestgehend durch die geologischen Verhältnisse bestimmt, wobei großflächig anthropogene Überprägungen dominieren.

Im Bereich von Elbe und Mulde sind nährstoffreiche Böden der Auen-Vega sowie bei höherem Grundwasserstand humusreicher Auenlehm ausgeprägt. Die Niederterrasse zur Elbe und die Taubeniederung werden überwiegend durch Böden aus Lehmsand und Decklehmsand bestimmt. Auf der Mosigkauer Hochfläche haben sich Sand-Braunerden entwickelt.

Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen, so wird im Landschaftsplan ausgeführt, sind fast ausschließlich auf Versiegelung zurückzuführen. Insbesondere im Bereich der stark versiegelten, industriell und gewerblich genutzten Flächen sind Beeinträchtigungen des Bodens bis hin zum Verlust seiner Funktionen, die auch durch Altablagerungen und Kontaminationen verursacht wurden, zu verzeichnen.

Auch innerhalb des Plangebietes ist der Boden stark anthropogen überprägt, was auf seine jahrzehntelange gewerblich/industrielle Nutzung zurückzuführen ist. Die anstehenden Schichten zeigen, dass oberflächennah Auffüllmaterialien mit einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 1 m anstehen. Innerhalb des Plangebietes haben diese eine Mächtigkeit von bis zu 1,6 m. Im Liegenden stehen gut durchlässige Sande und Kiese an.

Die im Rahmen des hydrogeologischen Gutachtens mit den Sondierungen erfassten Schichtenverzeichnisse zeigen, dass im Plangebiet sowohl ungünstige als auch schwierige Baugrundbedingungen für die Erschließung des Geländes gegeben sind.

Das Landesamt für Geologie und Bergwesen weist darauf hin, dass bergbauliche Belange von der Planung nicht berührt werden und es keine Hinweise auf umgegangenen Altbergbau gibt. Aus ingenieurgeologischer Sicht bestehen keine Bedenken. Vom tieferen Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Weitere Ausführungen zum Schutzgut Boden sind dem Punkt 6.5.1 (Altlasten/Altlastenverdachtsflächen) zu entnehmen.

#### **4.2.3 Schutzgut Wasser**

Das Stadtgebiet von Dessau wird von der Mulde durchflossen, die in die nördlich der Stadt fließende Elbe entwässert. Hervorzuheben sind die zahlreichen Altarme, Nebenarme und Flutmulden.

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist von einer erhöhten Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen auszugehen.

Die im Stadtteil West bis 1990 großflächig vorhandene industrielle Nutzung hatte auch eine intensive Grundwassernutzung zur Folge. Durch diese Grundwasserentnahmen wurde der Grundwasserstand in dem Bereich bis zur Junkersstraße sowie dem angrenzenden Stadtteil Alten beeinflusst. Durch den Rückgang der Industrie und der damit verbundenen geringeren Grundwasserentnahme stieg der Grundwasserspiegel wieder auf das ursprüngliche Niveau an. In der Dokumentation zur „Ermittlung des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) im Bereich der kreisfreien Stadt Dessau“ (2005) wird angegeben, dass das Grundwasser durchschnittlich 0,5 bis 2,0 m unter OK ansteht. Eine Grundwassermessstelle an der Robert-Bosch-Straße (nördlich des Plangebietes) weist einen MHGW von 2,53 m mit einer Differenz zwischen Min. und Max. von 0,76 m auf. Daraus lässt sich zunächst ableiten, dass im Plangebiet ein hoher Grundwasserstand anzutreffen ist.

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten gerichtet.

Im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser wurde parallel zum Bebauungsplan durch die FUGRO-HGN GmbH ein hydrogeologisches Gutachten für das Plangebiet erstellt. Im Ergebnis war festzustellen, ob das Gelände für eine Versickerung vorgesehen werden kann.

In seiner Erstbewertung der Möglichkeiten der Regenwasserversickerung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis:

Auf Grund des Grundwasserflurabstandes im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld (auch im langjährigen Mittel) kann eine direkte Versickerung von Regenwasser am Standort nicht umgesetzt werden. Die geforderte freie Sickerpassage nach ATV Regelwerk A138 zum Schutz des Grundwassers von einem Meter (Unterkante der Versickerungsanlagen bis zum mittleren höchsten Grundwasserstand) ist hier nicht gegeben.

Dem stehen auch die anthropogenen Ablagerungen von Bauschutt und anderen Auffüllmaterialien entgegen. Diese sind gegen sickerfähige Materialien auszutauschen, damit beispielsweise im Bereich von geplanten Parkflächen mit Rasengittersteinen kein Wasser nach Starkregeneignissen an der Oberfläche stehen bleibt.

Weiterhin ist zu beachten, dass das Grundwasser zum Teil in gespannter Form ansteht.

Es muss davon ausgegangen werden, dass jede Versickerung von Regenwasser die schon angespannte grundwasserdynamische Situation mit flurnahen Grundwasserständen nach erhöhten Niederschlägen weiter verschärfen wird.

Der Gutachter empfiehlt, für die Planung die Kombination einer teilweisen Einleitung in das Kanalnetz mit der Schaffung von Zwischenspeichern zum Abfangen von Extremereignissen (Starkregen) für die Nutzung des Geländes in Betracht zu ziehen.

Zur Erschließung des Geländes muss ggf. auch die Einrichtung einer lokalen Grundwasserhaltung geplant werden, die dann entsprechend der Gründungstiefe von Gebäuden die Grundwasserstände beeinflusst und so Vernässungen vermeidet.

Erhöhte Grundwasserstände stellen ein stadtweites Problem dar. So fiel im Raum Dessau-Roßlau im Jahr 2010 eine Regenmenge von 728 l / m<sup>2</sup> und davon ca. 60 % in der Zeit von August bis Dezember. Diese zeitweise extrem hohen Niederschläge führten zur Überlastung der Grabensysteme, die zu Überflutungen in einigen Ortschaften und wiederum zur Grundwassereinspeisung führten. Einen zusätzlichen Einfluss üben die Wasserstände von Elbe und Mulde auf den Grundwasserstand aus. Allein im Jahr 2010 traten in acht Zeiträumen erhöhte Wasserstände in beiden Flüssen auf.

In Auswertung der Grundwasserstandsmessungen im Oktober/November 2010 und im Vergleich der Grundwasserstände der vergangenen Jahre im gesamten Stadtgebiet von Dessau-Roßlau, wird vom Tiefbauamt eine „Konfliktanalyse bezüglich erhöhter Grundwasserstände in Dessau-Roßlau mit der Ableitung konzeptioneller Lösungsansätze“ in Auftrag gegeben.

#### *Oberflächenwasser*

Innerhalb des Planungsraumes sind keine dauerhaften Fließ- und Stillgewässer vorhanden.

An der südlichen Grenze des Plangebietes zur Gartenanlage wurde der ehemalige Finegraben (hier auch Junkalorgraben) im Jahr 1986 verrohrt, um einen Abwasserstrom des Junkalorgeländes aufzunehmen. Mit der Verrohrung hat er seinen Status als Gewässer verloren und wurde zum Bestandteil der Abwasseranlage.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erging der Hinweis, dass in der südlich angrenzenden Kleingartenanlage seit September 2010 ein Drittel der Gärten unter Wasser stehen. Daher wurde die Forderung nach einer Öffnung und Wiederherstellung des Grabens als Fließgewässer erhoben.

Dieser Forderung konnte im Rahmen der Abwägung mit folgender Begründung nicht gefolgt werden:

Die extremen Grundwasserstände in diesem Jahr ergeben sich unabhängig von der seit 1986 bestehenden Verrohrung des sog. Finegrabens (hier Junkalorgraben genannt) bzw. der Situation im Plangebiet. Zudem ist die Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten gerichtet. Damit sind Beeinflussungen der Kleingartenanlage durch das Plangebiet selbst auszuschließen.

Ein wieder aktivierter Graben hätte zwar einen positiven Einfluss auf die Ortsentwässerung. Wenn die Rohrleitung aufgenommen und wieder ein offener Graben hergestellt würde, könnten die benachbarten Flächen besser entwässert werden. Dazu bedarf es jedoch eines Anschlusses an die Vorflut, einen weiterführenden Graben, ein Fließgewässer oder die Kanalisation. Hier würde sich nur der Raffineriegraben anbieten, der weiter westlich auf dem Gelände des Golfplatzes beginnt. Dazu müssten zwei Straßen und ca. 650 m bebautes Gelände gequert werden. Zudem wäre zu klären, inwieweit das weiterführende Entwässerungssystem das anfallende Wasser aufnehmen kann.

Darüber hinaus sind durch vorhandene Kontaminationen (die Verrohrung des Finegrabens erfolgte für die Neutralisationsabwässer sowie die Überlaufwässer der Fäkalgruben Junkalors) und den Eingriff in private Flurstücke weitere, ganz erhebliche Aufwendungen zu bewältigen und Kosten zu tragen.

All diese Betrachtungen wären in die künftige Planung zur Reaktivierung des Grabens einzustellen. Dies kann rechtlich nicht im Bebauungsplanverfahren sondern nur in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren erfolgen.

#### **4.2.4 Schutzgut Klima/Luft**

Klimatisch gehört der Landschaftsraum zum Übergangsbereich vom Trockengebiet im Regenschatten des Harzes zum mehr atlantisch getönten Raum der Dübener Heide. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt mit 550 mm im Gebiet um Dessau bereits deutlich höher als in den westlich angrenzenden Trockengebieten.

Bei einer Jahresmitteltemperatur von 8,7 °C liegen die Monatsmitteltemperaturen im Juli mit 19,0 °C am höchsten und im Januar mit - 0,5 °C am niedrigsten.

Innerhalb des Stadtgebietes von Dessau hat sich ein Stadtklima herausgebildet, dass durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht.

Der gesamte innerstädtische Bereich Dessaus ist aufgrund des Versiegelungsgrades als Wärmeinsel zu betrachten. Auch das Plangebiet befindet sich noch in dieser Wärmeinsel, die sich bis zum Flugplatz erstreckt. Hervorzuheben sind die lokale Bedeutung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Bahnlinie bzw. der Junkersstraße, die die Funktion von Einströmungsschneisen ausüben.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor. Im Stadtgebiet von Dessau werden jedoch an drei Standorten (Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße) Immissionsmessungen durchgeführt, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation herangezogen werden können. Hinsichtlich des Sedimentationsstaubes können zudem Messgebiet um das Plangebiet ausgewertet werden.

In Auswertung des Jahresberichtes 2009<sup>1</sup> der Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau (Messstation DESSAU 2, Heidestraße, der Stadt Dessau-Roßlau) wird zusammenfassend festgestellt, dass:

- die Immissions-Grenzwerte hinsichtlich der einzuhaltenden Jahresdurchschnittswerte (IW 1-Werte) der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Schwebstaub-PM 10, Kohlenmonoxid (CO) und Sedimentationsstaub nicht überschritten werden<sup>2</sup>;
- der Luftbelastungsindex<sup>3</sup> 2009 (0,83) erstmals in den Bereich der „geringen Belastung“ gesunken ist, während er im langjährigen Mittel im Bereich der „schwachen Belastung“ lag (2008 bei 1,17), 2007 bei 1,16);
- es eine Anzahl von Tagen gab (Heidestraße 2 Tage, Albrechtsplatz 5 Tage), an denen der Feinstaub-Grenzwert in Höhe von 50 µg/m<sup>3</sup> überschritten wurden ohne dabei die maximal zulässige Anzahl von Überschreitungen (35 Tage) zu erreichen, wobei nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde derzeit ein Trend zu einer Zunahme zu beobachten ist;
- sich die Belastung mit Sedimentationsstaub im gesamten Stadtgebiet von Dessau 2009 im gesamten Stadtgebiet nochmals verringert hat.

Die spezielle Auswertung der Sedimentationsstaubbelastung ergab für den Betrachtungsraum 2009 eine durchschnittliche Belastung von 19 µg/(m<sup>2</sup>\*d), für die angrenzenden Punkte lag sie bei 19 bzw. 20 µg/(m<sup>2</sup>\*d). Diese Werte liegen weit unterhalb des Immissionswertes der TA Luft in Höhe von 350 µg/(m<sup>2</sup>\*d). Im Vergleich zu den Vorjahren war eine deutliche Verringerung der Sedimentationsstaubbelastung festzustellen. Weitere wesentliche Senkungen sind nicht zu erwarten.

Auch in Auswertung der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen (Messstation Albrechtsplatz und Lessingstraße) wird eine sichere Einhaltung der bestehenden Richt- und Grenzwerte für die Luftschadstoffbelastung bestätigt. Die Verunreinigung durch den verkehrsrelevanten Luftschadstoff Benzol wird, nachdem sie mehrere Jahre selbst an innerstädtischen Verkehrsschwerpunkten oder in der Umgebung emissionsrelevanter Industrieanlagen auf niedrigem, nicht grenzwertrelevantem Niveau lag, mittlerweile nicht mehr als kritisch angesehen.

---

<sup>1</sup> Der Jahresbericht der Immissionsmessungen für 2009 liegt zunächst nur im Entwurf vor.

<sup>2</sup> Schwefeldioxid (SO<sub>2</sub>) spielt als Schadstoff keine Rolle mehr, daher wurden die Messungen 2009 eingestellt.

<sup>3</sup> Der Luftbelastungsindex ermöglicht eine Beschreibung der Gesamtsituation, in die die Stoffe SO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>2</sub> und Schwebstaub einbezogen werden.

#### 4.2.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die potentielle natürliche Vegetation im Stadtgebiet von Dessau wird durch Stieleichen-Ulmen-Auwälder gebildet, die im Bereich der Talsande in Stieleichen-Birken-Auwälder sowie im Bereich der nicht regelmäßig überschwemmten Aue in den Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchen-Auwald übergehen.

Zum Plangebiet fanden im Sommer 2001 und zuvor 1996/97 im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungs- bzw. Grünordnungsplanes 101-B/C 1 Bestandserfassungen statt. Mit dem laufenden Abriss der Gebäude und einer Entsiegelung der Freiflächen sowie der Vorbereitung für eine neue gewerbliche Nutzung erfolgt auch eine Geländemodellierung, so dass auch davon auszugehen ist, dass der überwiegende Teil der Sukzessionsflächen nicht mehr vorhanden ist.

Die Erfassung 2001 ergab innerhalb des Junkalorgeländes entsprechend der (ehemaligen) Flächennutzung und der ökologischen Wertigkeit versiegelte und teilversiegelte sowie unversiegelte Flächen (letztere im Gebiet als Ruderalflächen). Die Artenkartierungen der Jahre 1996 und 1997 sind dabei hinsichtlich der aktuell vorkommenden Arten ergänzt worden.

Andere Abschnitte auf den Industrie- und Gewerbeflächen trugen Rasen mit Ruderalcharakter sowie Splitterflächen mit Gehölzen/Bäumen. Die wenigen Bäume bilden auf dem Gelände der Firma Junkalor einen alten Bestand. Durch die Rückbaumaßnahmen sind diese im Zuge der Baufeldfreimachung teilweise beseitigt worden.

Insgesamt konnten auf den Flächen des jetzigen Plangebietes 101-B1 folgende Gehölze festgestellt werden:

|                                |   |                        |
|--------------------------------|---|------------------------|
| <i>Abies alba</i>              | - | Weißtanne              |
| <i>Acer negundo</i>            | - | Eschen-Ahorn           |
| <i>Aesculus hippocastanum</i>  | - | Kastanie               |
| <i>Ailanthus altissima</i>     | - | Götterbaum             |
| <i>Betula pendula</i>          | - | Sand-Birke             |
| <i>Crataegus monogyna</i>      | - | Eingriffliche Weißdorn |
| <i>Fraxinus excelsior</i>      | - | Gemeine Esche          |
| <i>Juglans regia</i>           | - | Wal-Nuß                |
| <i>Malus domestica</i>         | - | Apfel                  |
| <i>Morus alba</i>              | - | Weißer Maulbeerbaum    |
| <i>Populus nigra 'italica'</i> | - | Pyramiden-Pappel       |
| <i>Prunus domestica</i>        | - | Pflaume                |
| <i>Robinia pseudoacacia</i>    | - | Robinie                |
| <i>Salix alba 'Tristis'</i>    | - | Trauerweide            |
| <i>Tilia cordata</i>           | - | Winterlinde            |
| <i>Ulmus carpinifolia</i>      | - | Feld-Ulme              |

#### 4.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild wird als sinnlich wahrnehmbare Gesamtheit aller Formen und Ausprägungen von Natur und Landschaft verstanden. Das Zusammenspiel der Landschaftselemente, gekennzeichnet durch Oberflächenformen, Vegetationsbestockung, Nutzungsstruktur sowie Siedlungs- u. Bauformen, bestimmt maßgeblich deren Erscheinungsbild.

Die stark versiegelten Siedlungsbereiche, zu denen auch der ehemalige Junkalorstandort zu zählen ist, werden im Landschaftsplan mit einer geringen bis sehr geringen Bedeutung bewertet.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch landschaftsuntypische Elemente sowie eine fehlende Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum hervorgerufen. Aber

auch Lärm und Barrierewirkungen durch Verkehrsstrassen können das Landschaftserleben beeinträchtigen.

Zudem stellte die ruinöse Bebauung eine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Unterstützt durch umfängliche Rückbaumaßnahmen bestimmen mittlerweile auch der Neubau des Kraftwerkes östlich der Bahn und die Industrieanlagen das Landschaftsbild.

Von einer Erholungseignung kann aufgrund der Vornutzung nur für die an das Gebiet angrenzende Gartenanlage sowie die weiter entfernt liegenden Freiflächen der Wohnbebauung ausgegangen werden.

In diesem Zusammenhang wird jedoch auch auf die seit ihrer Entstehung vorhandene Nachbarschaft zu gewerblich-industriellen Nutzungen verwiesen.

### **4.3 Baubestand (Nutzung)**

#### **4.3.1 Nutzung**

Das Plangebiet unterlag schon lange einer gewerblich-industriellen Nutzung. Auf dem Gelände befanden sich um die Jahrhundertwende zunächst an der Junkersstraße eine Ziegelei sowie die Dessauer Automobilfabrik.

Nach dem Ersten Weltkrieg ging das Gelände in das Eigentum der Junkerswerke über. Im östlichen Teil des Plangebietes entstand das Kaloriferwerk (Wärmeaustauscher).

Aus dieser Zeit stammen die Rundbogenhalle (1929) sowie das 1934/35 errichtete Verwaltungsgebäude an der Altener Straße. Beide stehen unter Denkmalschutz.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde die Bebauung in westlicher Richtung ergänzt. Die Größe der ehemaligen Betriebsfläche betrug ca. 9 ha. Von 1947 bis 1990 stellte der VEB Junkalor Dessau Mess-, Steuer- und Regelungstechnik für die Industrie her. 1996 wurde das Werk, in Teilen weitergeführt als Junkalor GmbH, endgültig geschlossen.

Mit diesem Zeitpunkt wurde auch die letzte Nutzung der baulichen Anlagen im Plangebiet aufgegeben.

Auf Grund dessen, dass es sich bei dem Gebiet um ein noch geschlossenes Werksgelände ohne öffentliche Erschließung in die Tiefe der Grundstücke handelte und innerhalb des Kreuzungsbereiches der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen nicht beliebig viele Grundstückszufahrten eingeordnet werden konnten, war eine kleinteilige Vermarktung kaum möglich. Die Bebauung verfiel zusehends.

Das ebenfalls seit Ende 1996 vollständig leer stehende Verwaltungsgebäude der Junkerswerke wurde zwischenzeitlich verkauft. Es weist jedoch erhebliche Schäden auch an der tragenden Konstruktion auf. Für die südlich angrenzende Rundbogenhalle stand auch eine Umsetzung auf das Gelände des Technikmuseums in der Kühnauer Straße zur Disposition. Da zwischenzeitlich jedoch ein Käufer gefunden werden konnte, verbietet sich die Translozierung nach Denkmalrecht. Die nicht unter Denkmalschutz stehende Jugendstilhalle wurde nach Ablauf eines Moratoriums ebenfalls abgerissen.

Gegenwärtig genutzt wird innerhalb des Plangebietes lediglich eine von der Stadt verpachtete Fläche an der Mannheimer Straße durch mehrere Automobilhändler, jedoch ohne feste bauliche Anlagen.

Während das Plangebiet vor seinem Bruchfallen ausschließlich einer industriell-gewerblichen Nutzung unterlag, war im Umfeld eine Nutzungsmischung zu verzeichnen. Das östlich angrenzende Rodebilleviertel (Zeilen- und offene Quartiersbebauung der 1920er und 30er Jahre) wurde aufgrund eines erheblichen Leerstands im Rahmen des Stadtumbaus Ost

zurückgebaut und soll künftig Bestandteil eines Landschaftszuges werden. Lediglich verschiedene Garagenzeilen, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, blieben bestehen. An der Ecke Altener Straße/Triftweg wurde ein Lebensmitteldiscounter errichtet. Auch die Gewerbeflächen entlang der Bahn wurden zurückgebaut.

Das aus der gleichen Zeit wie das Rodebilleviertel stammende Boschviertel nördlich der Altener Straße wurde mit Ausnahme der unmittelbar an der Straße liegenden Segmente bereits frühzeitig saniert. Das private Flurstück 4594/2, das im Randbereich innerhalb des Plangebietes liegt, ist unbebaut und wird anteilig als Lagerplatz genutzt.

Im Südwesten angrenzend haben sich, ebenfalls auf ehemaligen Junkalorflächen, verschiedene gewerbliche Nutzungen angesiedelt (HUF COR Deutschland GmbH, Rowa Haustechnik GmbH, WIBO Metall- und Stahlbau GmbH, Wolf Toner-Recycling-Systeme etc.). Die Erschließung erfolgt über den Triftweg. Hier befand sich auch der ehemalige Junkalor-Betriebskindergarten.

Südlich an das Plangebiet grenzt eine Kleingartenanlage an. Die an der Mannheimer Straße ehemals als Bauhof bzw. für die Verwaltung von Diringer & Scheidel genutzten Anlagen stehen gegenwärtig leer.

Westlich der Mannheimer Straße befinden sich in Ecklage zunächst eine Tankstelle und daneben das neu errichtete Anhaltinische Berufsschulzentrum „Hugo Junkers“. Auf der derzeit freien Fläche südlich der Tankstelle ist die Ansiedlung eines Imbisses mit geplanter Produktion beabsichtigt. Südwestlich versetzt liegt innerhalb des Wohngebietes „Schaftrift“ Geschosswohnungsbau (Plattenbauten) sowie eine Kindereinrichtung.

Nördlich der Junkersstraße sind neben dem bereits erwähnten Wohnungsbau innerhalb des ehemaligen „Forschungsinstitut für Zement“ ein Teppich- und Restpostendiscounter, Baustoffunternehmen sowie Unternehmensberatung anzutreffen.

Im Nordwesten auf dem Gelände des ehemaligen Junkers-Gasgerätewerkes befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 150 gewerbliche und industrielle Nutzungen.

Damit ist die am nächsten gelegene Wohnbebauung in ca. 25 m Entfernung zur Nordostecke des Plangebietes anzutreffen.

Anhand der vormaligen Nutzung und der im Bestand noch vorhandenen ruinösen Bebauung handelt es sich bei dem Plangebiet um ein Gewerbegebiet.

#### **4.3.2 Bebauungsform/ Gebäudeform**

Entlang der historischen Straßenflucht Junkersstraße/Altener Straße bestand die Bebauung aus verschiedenen Einzelgebäuden, von denen am östlichen Rand noch das unter Denkmalschutz stehende Verwaltungsgebäude von Hugo Junkers sowie südlich davon die Rundbogenhalle erhalten sind (*s. Punkt 5.3.5*). Die übrige Bebauung stand sowohl giebel- als auch traufständig zum Straßenraum und reichte von einem weiteren, in den 1960er Jahren errichteten 6geschossigen Verwaltungsbau im Kreuzungsbereich über die Stirnseite ehemaliger Produktionsgebäude der Vor- und Nachkriegszeit bis hin zu technischen Anlagen. Zur Mannheimer Straße war die Bebauung überwiegend traufständig und bestand aus ein- bis zweigeschossigen Gebäuden in Leichtbauweise.

Insbesondere der zentrale Bereich war das Betriebsgelände hochgradig mit einer Vielzahl von Einzelgebäuden und Komplexen verschiedener Art und Größe überbaut. Die Gebäude hatten vielfach Längen von über 50 Metern, die zuletzt zurückgebaute Jugendstilhalle als kompaktes Bauwerk z. B. wies Abmessungen von ca. 80 x 80 Meter auf.

Im Süden war die Bebauung wieder aufgelockerter. Vor dem Rückbau eines überwiegenden Teils der Gebäude bildete die Bebauung sowohl zur Junkersstraße/Altener Straße als auch zur Mannheimer Straße eine einheitliche Bauflucht. Zur erstgenannten wurden die Gebäude unmittelbar auf der Grundstücksgrenze errichtet.

Das Grundstück 10482 ist noch vollständig überbaut. Allerdings befinden sich alle Gebäude in einem derart ruinösen Zustand, dass nicht von einer Nachnutzung ausgegangen werden kann.

Als Dachformen sind vorrangig Flachdächer (mit Attika) bzw. flach geneigte Satteldächer anzutreffen. Neben den für die historische Bebauung typischen Klinkerfassaden wurden neuere Gebäude aus Betonfertigteilen bzw. in Leichtbauweise errichtet. Sie sind zum Teil verputzt.

In den an den Bebauungsplan Nr. 101-B1 angrenzenden Bereichen sind analog der Nutzungen sehr verschiedene Baustrukturen anzutreffen.

Östlich befinden sich im Anschluss auf der ehemals auch zu Junkalor gehörenden Flächen verschieden Hallen und überdachte Freilager sowie der ehemalige Betriebskindergarten. Nach Rückbau der Wohnbebauung grenzen südlich der Altener Straße nur noch Garagenzeilen an. Die Rückbauflächen wurden mit Bäumen bepflanzt. Der Einkaufsmarkt an der Ecke Altener Straße/Triftweg ist ebenfalls ein typischer Zweckbau.

Bei der Wohnbebauung nördlich der Altener Straße handelt es sich um Zeilenbebauung mit dem Giebel zum Straßenraum, die Länge variiert zwischen 38 m und über 100 m. Das bereits erwähnte, ebenfalls unter Denkmalschutz stehende „Institut für Zement“ ist zur Straße hin 5-geschossig, und erreicht mit der anschließenden 3-geschossigen Halle eine Länge von ca. 85 m.

Südlich parallel zur Mannheimer Straße befinden sich lang gestreckte Bürogebäude in Leichtbauweise. Die Kleingartenanlage verfügt nur über eine untergeordnete Bebauung.

Das Berufsschulzentrum westlich der Mannheimer Straße entstand in den 1990er Jahren als massiver zweiflügeliger Gebäudekomplex in moderner Formensprache.

Das nordwestlich angrenzende Gebiet des Gasgerätewerkes wurde ebenfalls Anfang des 20. Jahrhunderts durch die Junkerswerke erschlossen. Der repräsentative und unter Denkmalschutz stehende Verwaltungsbau mit Pförtnergebäude wurde 1928 errichtet. Auch hier handelt es sich um einen Ziegelbau. Im Übrigen spiegelt die Bebauung verschiedene Epochen im Industriebau der DDR wider.

Das Wohngebiet Schaftrift wird durch 5-geschossige Plattenbauten geprägt.

Damit überwog am Standort (bis vor kurzem) eine massive, vielfältig zusammengesetzte Bebauung, einheitliche Gebäudeformen waren nicht zu verzeichnen. Dennoch wurde durch die hohe Dichte insgesamt eine relativ homogene Wirkung erzielt.

### **4.3.3 Gebäudehöhen/ Geschossigkeit**

Die (noch erhaltenen) Gebäude im Plangebiet sind ein- bis dreigeschossig und wirken relativ homogen. Vor dem großflächigen Rückbau bildete der 6-geschossige Verwaltungsbau, der gemeinsam mit dem gegenüberliegenden 5-geschossigen Kopfbau des ehemaligen Institutsgebäudes (ca. OK 18,35 m über Gelände) die Junkersstraße im Kreuzungsbereich räumlich begrenzte, eine Ausnahme.

Von der verbliebenen Bebauung liegt die Oberkante des herausragenden Treppenhauses des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes bei ca. 16,05 m über Gelände, im übrigen weist der umlaufende Drempele eine Höhe von ca. 14,20 m auf. Die Rundbogenhalle hat am

Giebel eine Oberkante von ca. 8,45 m. Das höchste der ruinösen Gebäude im Südwesten des Plangebietes hat mit drei Geschossen eine Oberkante von ca. 11,85 m.

Die Wohnbebauung nördlich der Junkersstraße ist dreigeschossig mit zum Teil ausgebautem Dachgeschoss und einer Firsthöhe von ca. 15,50 m über Gelände.

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende gewerblich genutzte Bebauung ist überwiegend zweigeschossig. An der Mannheimer Straße im Südwesten hat sie eine Firsthöhe von ca. 7,75 m und eine Traufhöhe von ca. 6,80 m über Gelände, im Südosten eine Firsthöhe von ca. 7,55 m und eine Traufhöhe von ca. 4,95 m.

Im Westen der Mannheimer Straße haben die baulichen Anlagen der Tankstelle eine Höhe von ca. 5,90 m, die Sporthalle von ca. 6,80 m, das dahinter liegende Berufsschulzentrum hat 3 Geschosse und die Wohnblöcke im Gebiet „Kleine Schaftrift“ verfügen über 5 Geschosse.

Die Produktionshallen im nordwestlich angrenzenden Gebiet sind 1- bis 2-geschossig mit einer Höhe von bis zu ca. 10,00 m, die Bürogebäude sind überwiegend 3-geschossig so auch der an die Straße angrenzende denkmalgeschützte Verwaltungsbau.

#### 4.3.4 Gestaltelemente

Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um Industriebauten verschiedener Epochen. Ursprünglich überwogen Klinkerfassaden in sachlich moderner Formensprache der 1920er Jahre mit einem hohen gestalterischen Anspruch, sie wurden in der DDR-Zeit ergänzt. Die verbliebenen ungenutzten Gebäude befinden sich in einem ruinösen Zustand. Angrenzend sind ebenfalls Klinker und geputzte Fassaden anzutreffen.

Innerhalb der Freiflächen zu den angrenzenden Straßen sind großflächige Werbeanlagen eingeordnet.

Das Gelände ist eingefriedet. Dabei wechseln noch erhaltene Klinkermauern mit Betonmauern und neueren Maschendrahtzäunen.

Aus dem Bestand im Umfeld lassen sich keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale ableiten.

#### 4.3.5 Denkmale

Im Plangebiet befinden sich gemäß Denkmalverzeichnis für die Stadt Dessau-Roßlau folgende Baudenkmale:

Altener Straße 43, Verwaltungsgebäude, Junkers Kalorimeter Werk; Junkalor-Werk (Erf.-Nr. 094 40169)

Ausweisungsmerkmale: *kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich, städtebaulich*

Denkmalbegründung: *Büro- und Konstruktionsgebäude von „Junkalor“, hier befand sich eine der innovativen Forschungsstätten im Komplex der Hugo-Junkers-Werke, 1934/35 als Stahlskelettbau mit Ziegelvorhangfassade unter gestalterischer Federführung von Heinrich Ehmsen und Begleitung der Mitarbeiter von Junkers Baubüro Erich Hänze und Wilhelm Klingenberg, nah funktionalen Gesichtspunkten in der Formsprache des neuen Bauens errichtet, einziges von dem Künstler geschaffenes Architekturzeugnis; der asymmetrische, kubische Baukörper mit risalitartiger Hervorhebung des Treppenhauses, die Fassade von sachlicher Erscheinung, gegliedert durch Fensterreihung sowie die durch hellen Putz sich abhebenden Horizontallinien von Sohlbank- und Traufgesims, einen Akzent setzt die vertiefte Eingangssituation mit gerundeten Ecken und Freitreppe, das markante Erscheinungsbild des Gebäudes signalisiert den Beginn der sich ehemals nach Westen fortsetzenden Produktionsstätten der weltbekannten Junkers-Werke („Junkers-Stadt“)*

sowie die Werkhalle - Rundbogenhalle (Erf.-Nr. 094 40943)

Ausweisungsmerkmale: *geschichtlich, kulturell-künstlerisch, technisch-wirtschaftlich*

Denkmalbegründung: *Rundbogenhalle, um 1926 als Stahl-Lamellen-Konstruktion für das Kaloriferwerk von Hugo Junkers errichtete, Prototyp von zwei in Dessau erhaltenen Beispielen der seinerzeit weltweit vertriebenen Hallenkonstruktion, die durch schnelle Montage aus Stahlblechen in Netzgewölbeform zusammenfügbar war, das Patent von Hugo Junkers aus dem Jahr 1928, benannt als „Junkers Zollbau-Lamellendächer“, entstanden als Abfallprodukt bei der Entwicklung von Tragflächen der Flugzeuge*

Gegenüber des Plangebietes befindet sich das Institutsgebäude in der Junkersstraße 27 (Erf.-Nr. 094 40823)

Ausweisungsmerkmale: *kulturell-künstlerisch, städtebaulich*

Denkmalbegründung: *1961 als Forschungsinstitut für Zement im Zusammenhang mit dem in Dessau befindlichen Betrieb für Zementanlagenbau errichtet; das Institut, bestehend aus einem straßenseitigen Kopfbau und dem anschließenden, leicht eingerücktem Laborgebäude, von architektonisch originärer Lösung und einer der wenigen interessanten Architekturentwürfe Dessaus in der Zeit. Architekt Jürgen König, der fünfgeschossige Kopfbau zeigt einen durch Fensterraster aufgelösten Bürotrakt, der in Fensterbreite durch Monumentalplaster gegliedert wird sowie das durch eine gestaltete Glasfront abgesetzte Treppenhaus, die sich mit dem weit vorkragendem Dach verbindenden Giebelschrägen aus Klinkersteinen geben dem Bau eine expressiv-monumentale Erscheinung, der Laborteil durch seine leicht gerasterte Glashaut von transparenter Wirkung.*

## **4.4 Verkehrserschließung**

### **4.4.1 Straßen**

Der Stadtteil Dessau liegt am Kreuzungspunkt zweier Bundesstraßen. In Nord-Süd-Richtung verläuft die B 184 (Magdeburg-Leipzig) und in Ost-West-Richtung die B 185 (BAB A 9 – Harz/Alexisbad). Beide überregionale Verkehrsadern kreuzten sich bis vor Kurzem noch in der Innenstadt am Knoten Askanische Straße/Kavalierestraße (Museumskreuzung). Gemäß Umstufungsverfahren werden die Bundesstraßen B184/ B185 seit dem 01. Juni 2010 nicht mehr im Stadtzentrum geführt.

Im Osten wird Dessau-Roßlau von der Bundesautobahn A 9 (Berlin-München) tangiert. Die Hauptanbindung des städtischen Straßennetzes erfolgt über die Anschlussstellen Dessau-Ost und Dessau-Süd.

Mit der das Plangebiet im Norden begrenzenden Junkersstraße/Altener Straße, die eine wichtige Ost-Westverbindung darstellt (ehem. B 185) und der westlich angrenzenden Mannheimer Straße (Westtangente und nunmehr B 184), verfügt das Plangebiet innerhalb der Stadt und darüber hinaus regional über eine sehr gute verkehrliche Einbindung.

Die Junkersstraße/Altener Straße wurde im angrenzenden Abschnitt auf der Grundlage der Planfeststellung für die Straßenbahntrasse ausgebaut. Nördlich etwa mittig des Plangebietes befindet sich ein signalisierter Knoten, an dem die Junkersstraße nach Norden verschwenkt und die (ehem.) B 185 geradlinig als Altener Straße weiter Richtung Zentrum führt. Zudem mündet hier rechtwinklig von Norden kommend die Robert-Bosch-Straße in den Knoten ein. Zwischen dem vg. Knoten und dem Kreuzungsbereich weitet sich die Straße 4spurig auf.

Die Mannheimer Straße ist im Kreuzungsbereich mit der Junkersstraße sowie weiter südlich mit der Weststraße bereits vierspurig ausgebaut. In dem an das Plangebiet angrenzenden

Abschnitt ist sie noch zweispurig, ein Ausbau der Fahrbahn ist in westlicher Richtung geplant, so dass es mit dem Plangebiet im Randbereich lediglich geringfügige Überschneidungen beim Bau des begleitenden Geh-/Radweges gibt. Um in Zukunft auch die Möglichkeit für eine Knotenausbildung gegenüber der Zufahrt zum Berufsschulzentrum im südwestlichen Randbereich des Plangebietes zu geben, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit dem Entwurf verkleinert.

Weitere Einmündungen sind aufgrund der übergeordneten Straßenfunktion nicht möglich. Die ursprünglich geplante Freihaltetrasse für die Straßenbahn entfällt.

Innerhalb des Plangebietes befanden sich verschiedene Grundstückszufahrten. Genutzt wird gegenwärtig von der Mannheimer Straße aus eine etwa mittig des Plangebietes gelegene Zufahrt für die verpachtete Fläche.

Für die künftige Anbindung des Gebietes wurden verschiedene Varianten betrachtet.

Im ursprünglichen Bebauungsplan 101-B/C 1 sollte mit einer, südlich in Verlängerung der rückwärtigen Anbindung für die Berufsschule geplanten, Straße eine Verbindung zwischen Mannheimer Straße und Triftweg hergestellt werden. Entsprechend erfolgte auch eine Herauslösung von Grundstücken. Diese Variante wird jedoch nicht weiter verfolgt, da sie für das Junkalorgelände keine kleinteilige Gliederung zulässt.

In der Mannheimer Straße besteht darüber hinaus im Bereich der jetzigen Grundstückszufahrt auf Grund erforderlicher Knotenpunktabstände lediglich die Möglichkeit, jeweils nach rechts abzubiegen. Eine Anbindung in alle Fahrtrichtungen ist erst, wie im ursprünglichen Plan vorgesehen, im Süden des Plangebietes möglich.

Von Norden besteht nur an der Kreuzung Junkersstraße/Altener Straße/Robert-Bosch-Straße eine Möglichkeit zur Anbindung des Plangebietes. Die dadurch notwendigen baulichen und verkehrstechnischen Änderungen innerhalb des Knotenpunktes, der in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen wurde, wurden in einer parallel zum Bebauungsplan erstellten verkehrstechnischen Untersuchung ermittelt.

Gegenstand waren die zu einer leistungsgerechten Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an die Junkersstraße notwendigen baulichen und verkehrstechnischen Änderungen am Anschlussknoten. Ziel war es, alle Fahrtrichtungen in und aus der Erschließungsstraße zuzulassen und die Qualität des Verkehrsablaufes am lichtsignalisierten Knotenpunkt Junkersstraße/Altener Straße/Robert-Bosch-Straße auch nach der Anbindung der Erschließungsstraße gegenüber dem gegenwärtigen Zustand nicht zu verschlechtern.

Eine Erschließung des Gebietes aus östlicher Richtung ist nicht möglich. Die nächste Kreuzung (Altener Straße/Triftweg) befindet sich im Abstand von über 200 m zum Plangebiet. Die dazwischen liegende Dieselstraße war ein reiner Anliegerweg, überwiegend in wassergebundener Decke befestigt, und bildet heute nur noch die Zufahrt für die Garagen. Das Grundstück ist nicht im städtischen Eigentum.

#### **4.4.2 Fußwege/Radwege**

Die das Plangebiet begrenzenden Straßen verfügen über begleitende Geh-/Radwege.

#### **4.4.3 Ruhender Verkehr**

Im Plangebiet waren in Verbindung mit den früheren Nutzungen erforderliche Stellplätze auf den eigenen Grundstücken untergebracht. Ein Parkplatz an der Mannheimer Straße war der Junkalor GmbH zugeordnet. Im (angrenzenden) öffentlichen Straßenraum sind keine Stellplätze vorhanden.

#### **4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Der das Plangebiet tangierende Ausbau der Straßenbahntrasse zur Anbindung von Alten/Zoberberg an das Zentrum ist abgeschlossen. Haltestellen der Linie 3 (Hauptbahnhof-Junkerspark) befinden sich nördlich angrenzend (R.-Bosch-Str./Anhalt Arena).

Zudem wird das Plangebiet im Westen von der Buslinie 16 tangiert. Haltestellen befinden sich am Berufsschulzentrum (BSZ). Die Nachtlinie N 2 fährt sowohl die R.-Bosch-Str./Anhalt Arena als auch die Haltestellen am BSZ an.

Damit verfügt das Gebiet über eine gute Anbindung an das örtliche Hauptnetz.

Der ursprüngliche Gedanke, östlich der Westtangente einen Korridor für eine zukünftige Straßenbahntrasse freizuhalten, ist durch den Beschluss des Stadtrates (02/98) verworfen worden. Die dafür nicht mehr benötigten Flächen wurden deshalb den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen.

#### **4.5 Stadttechnische Erschließung**

Innerhalb der das Plangebiet begrenzenden öffentlichen Straßenräume sowie in der ursprünglichen Freihaltetrasse parallel zur Mannheimer Straße ist ein umfangreicher Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) vorhanden, über die das Plangebiet insgesamt versorgt wird.

In der Planzeichnung wurden die für die Umsetzung der Planung relevanten Leitungen dargestellt, ihre Lage wurde nachrichtlich digital aus Bestandsplänen der DVV übernommen.

Das ehemalige Junkalorgelände verfügte über ein separates Ver- und Entsorgungsnetz.

Da zu seiner Lage und seinem baulichen Zustand jedoch keine Angaben vorliegen und davon auszugehen ist, dass verschiedene Trassen künftige Baufelder zerschneiden, ist eine Weiternutzung nicht sinnvoll. Daher ist eine neue medientechnische Erschließung weitestgehend innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen.

##### **4.5.1 Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau-Roßlau.

Im Bereich der öffentlichen Straßenräume bzw. in dem Freihaltbereich entlang der Mannheimer Straße befinden sich Trinkwasserleitungen, an die angeschlossen werden kann.

Dabei tangieren zwei Leitungen das Plangebiet:

Im Westen verläuft eine 300er Leitung parallel zur Mannheimer Straße im ehem. Freihaltbereich, die dann nördlich der Junkersstraße weiter Richtung Westen führt. Den Nordosten des Plangebietes berührt eine 150er Leitung in der südlichen Fahrbahn der Altener Straße, die noch östlich der Einmündung Robert-Bosch-Straße die Fahrbahn quert und weiter Richtung Norden bzw. auf der Nordseite der Junkersstraße verläuft. Von dieser Leitung quert zusätzliche ein 100er Erschließungsstich westlich der Einmündung.

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Rahmen des Grundschutzes gewährleistet. Ergänzend sind jedoch Löschwasserentnahmestellen erforderlich.

#### 4.5.2 Entwässerung

Die Stadt Dessau-Roßlau hat ihre hoheitliche Aufgabe zur Abwasserbeseitigung der Grundstücke auf die Dessauer Wasser- und Abwasser (DESWA) GmbH, Tochtergesellschaft der DVV, übertragen. Es gelten die „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau-Roßlau“ sowie die „Allgemeinen Bestimmungen für die Entwässerung und die Entgelte der DESWA GmbH (ABE)“ in ihrer gültigen Fassung.

Am südöstlichsten Punkt des Plangebietes endet ein Mischwasserkanal DN 600 in Zuständigkeit der DVV, der weiter in südliche Richtung führt. Hier erfolgte eine Einbindung des ehemaligen Netzes Junkalor.

Das angrenzende Netz entwässert in zwei Richtungen.

Im südlichen Fahrbahnbereich der Junkersstraße/Altener Straße verläuft ein Mischwasserkanal DN 300 in westliche Richtung, in den auch ein Regenwassersammler im nördlichen Abschnitt der Mannheimer Straße mündet. Der überwiegende Teil der an das Plangebiet angrenzenden Mannheimer Straße entwässert in Richtung Süden (mittig der Straße Regenwasserkanal DN 500).

Regenwasserleitungen befinden sich in Teilabschnitten der neu ausgebauten Straßen, sie binden ebenfalls in das vorgenannte Mischsystem ein.

Der ehem. Graben im Süden des Plangebietes wurde 1986 kanalisiert. Mit der Verrohrung und Anbindung an die öffentliche Abwasseranlage diente er ausschließlich der Schmutzwasserleitung. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind weder weitere Einleitungen in die Verrohrung bekannt, noch deren genauer Verlauf. Da auch der Zustand und die Verlegetiefe der Rohrleitung unbekannt sind, kann nicht eingeschätzt werden, ob Grundwasser durch mögliche Undichtheiten in die Rohrleitung eindringen kann. In dem Fall könnte der Graben eine nicht definierte, örtlich begrenzte Entwässerungsfunktion ausüben. Er verfügt aber über kein eigenes Einzugsgebiet.

Da die Grundwasserfließrichtung nach Nordwesten gerichtet ist, kann eine Funktion des verrohrten Grabens für die Erschließung des Plangebietes ausgeschlossen werden.

#### 4.5.3 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet wird von dem 15-KV-Stromkabelnetz der DVV berührt. Parallel zur Mannheimer Straße verläuft innerhalb des Geltungsbereiches eine Mittelspannungsleitung, die dann im Bereich der Kreuzung die Junkersstraße quert. Im südlichen Gehwegbereich der Junkersstraße zweigen Niederspannungskabel ab, die bis in Höhe der Einmündung der Robert-Bosch-Straße führen. Von Osten reicht das Netz nicht bis zum Geltungsbereich

Innerhalb des Plangebietes befanden sich betriebseigene Trafostationen, die zurückgebaut wurden.

#### 4.5.4 Gasversorgung

Nördlich der Junkersstraße und westlich der Mannheimer Straße befinden sich Gashochdruckleitungen im Eigentum der DVV. Innerhalb der unmittelbar angrenzenden Straßenseiten sind keine Leitungen vorhanden.

#### **4.5.5 Fernwärme**

Das Plangebiet war in das Fernwärmenetz eingebunden, das zwischenzeitlich stillgelegt wurde. Der nächste Anbindepunkt an das bestehende Netz liegt westlich der Mannheimer Straße.

#### **4.5.6 Fernmeldeversorgung**

Der Standort ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. In der Altener Straße im südlichen und in der Junkersstraße im nördlichen Gehwegbereich verläuft eine wichtige Telekommunikationslinie mit überregionaler und regionaler Bedeutung. Vor dem Kreuzungsbereich mit der Mannheimer Straße verfügt sie zudem über einen Abzweig nach Süden. Änderungen an dieser sind möglichst zu vermeiden. Darüber hinaus verläuft eine Hausanschlussleitung zum denkmalgeschützten Verwaltungsbau sowie zu westlich davon zurückgebauten Gebäuden.

Eine oberirdische Leitung mit drei Erschließungsstichen zum Plangebiet liegt im östlichen Randbereich der Mannheimer Straße. Da die Gebäude zurückgebaut wurden bzw. werden, sind diese Anschlüsse funktionslos. Das oberirdische Kabel parallel zur Mannheimer Straße wird gegenwärtig noch benötigt. Es befindet sich in dem Bereich, der vom geplanten Ausbau der Mannheimer Straße betroffen ist.

Das Netz der Kabel Deutschland entspricht den vorgenannten unterirdischen Linien.

Im südlichen Fußweg wurden im Zuge des Neubaus der Straßenbahntrasse Dessau-West Leerrohre verlegt. Die DATEL hat die Möglichkeit, das Gebiet sowohl mit Kupfer- als auch mit Glasfaserkabel zu versorgen.

## 5 Planungskonzept

### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

- Beseitigung eines städtebaulichen Missstands
- Nachnutzung von Brachflächen
- Vorbereitung neuer gewerblicher Nutzungen am Standort, insbesondere produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Dienstleistungen
- Förderung der Belange der Wirtschaft, Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Schaffung der Voraussetzung für eine kleinteilige Parzellierung entsprechend der erkennbaren Marktbedürfnisse
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Umgebung
- Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme
- Sicherung einer hohen Nutzungsintensität zur Schonung der Ressource Boden in bisher nicht bebauten Bereichen außerhalb des Plangebietes
- Berücksichtigung denkmalgeschützter Bebauung im Kontext zur ursprünglichen Nutzung
- Beschränkung zentrenrelevanter Einrichtungen zur Stärkung der Innenstadt
- Freihaltung des ehemaligen Junkalorgrabens von einer, der möglichen Wiederaufnahme der Entwässerungsfunktion entgegenstehenden, Planung

### 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Erhalt und Entwicklung der Grünverbindung entlang des öffentlichen Straßennetzes
- Erhaltung der durchgängigen Grünverbindung im Süden des Plangebietes (entlang des ehemaligen Grabens) zur Kleingartenanlage
- Gliederung der Bauflächen durch Baumpflanzungen
- aufgrund der Lage des Plangebietes und der Vorbelastung keine weiteren Einschränkungen der Bebaubarkeit innerhalb des Gebietes

### 5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Schaffung einer neuen, optimierten inneren Erschließung
- Sicherung des erforderlichen Knotenausbaus Junkersstraße/Altener Straße/Robert-Bosch-Straße
- keine Behinderung für die Flüssigkeit des Verkehrs im angrenzenden, übergeordneten Straßennetz
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken
- Neuordnung der medientechnischen Erschließung
- öffentliche Regenrückhaltung im Plangebiet

## 5.4 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen für den Standort ergeben sich nicht, da es sich um einen ehemaligen Gewerbe- bzw. Industriestandort innerhalb eines ebenso geprägten Areals handelt. Im Stadtgebiet Dessau ist das Gewerbegebiet Mitte, zu dem das Teilgebiet B 1 gehört, für eine weitere gewerbliche Entwicklung besonders geeignet.

Das Plangebiet verfügt mit seiner Lage am Tangentennetz über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Netz. Als einem wichtigen Zugang zum Zentrum ist eine erneute bauliche Fassung und städtebauliche Aufwertung des Kreuzungsbereichs anzustreben. Für die innerhalb des Plangebietes verbliebene, historisch wertvolle Bebauung ergeben sich im Kontext ihrer Entstehung Möglichkeiten zur Nachnutzung.

Der laufende Rückbau innerhalb des Gebietes erfolgt als Infrastrukturmaßnahme zur Förderung der gewerblichen Wirtschaft und gleichzeitig zur Beseitigung eines städtebaulichen Missstands über GRW-Fördermittel. Diese stehen in Verbindung mit der Vorbereitung auf eine neue gewerbliche Nutzung.

Die Entwicklung eines Industriegebietes stellt keine Alternative dar, da dadurch angrenzende Nutzungen in ihrem Schutzanspruch insbesondere während der Nachtstunden beeinträchtigt würden. Ebenso wenig die Festsetzung einer gemischten Baufläche, die die Ansiedlung weiterer schutzbedürftiger Wohnnutzungen im Gebiet erlauben und damit wiederum das anzusiedelnde Gewerbe einschränken würde.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird mit den Festsetzungen eine möglichst intensive Ausnutzung der Fläche angestrebt. Daher werden keine ergänzenden Grünflächen eingeordnet. Weiterhin bestimmt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) die Ausnutzbarkeit der Flächen. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 an der in Gewerbe- und Industriegebieten nach BauNVO zulässigen Obergrenze festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ zu wählen, ohne die geplante gewerbliche Nutzung zu restriktiv einzuschränken. Im vorliegenden Falle war in die Abwägung einzustellen, dass das auf den versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes anfallende Regenwasser abzuleiten ist und das angrenzenden Netz/Vorflut nur über eine begrenzte Kapazität verfügt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, innerhalb des Plangebietes eine Regenrückhaltung zu schaffen, die mit zunehmendem Versiegelungsgrad immer umfänglicher wird.

Die bisher nicht im städtischen Eigentum befindliche Teilfläche Junkalor (ehem. Kalorimeterbau), die derzeit auch nicht Bestandteil der laufenden GRW-Maßnahme ist und damit bisher nicht zurückgebaut wurde, aus der Planung auszuklammern, würde einen städtebaulichen Missstand weiter verfestigen und sich erschwerend auf die künftige Vermarktung des Gesamtstandortes auswirken. Von daher wird parallel zur vorliegenden Planung der Flächenerwerb des Grundstücks durch die Stadt verfolgt.

Dagegen besteht für die Fortführung des Bebauungsplans in den Grenzen des erstmaligen Aufstellungsbeschlusses zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Planungserfordernis.

## 6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

### 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Oberstes Planungsziel ist die künftige intensive gewerbliche Nutzung des Plangebietes. Um in diesem Zusammenhang vermarktbar Grundstücksgrößen zu erreichen, ist eine zusätzliche öffentliche Erschließung in die Tiefe des Plangebietes erforderlich.

Um die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Wohn- und Kleingartennutzung sowie weiterer Einrichtung planungsrechtlich abzusichern, ist das Gebiet im Sinne des Schallimmissionsschutzes für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zoniert. Grundsätzlich fordern die vg. Nutzungen erhebliche Einschränkungen des Störgrades zulässiger Gewerbebetriebe besonders in den Randbereichen.

Die Baufläche innerhalb des Plangebietes Nr. 101-B1 wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in verschiedene Teilgebiete (TG 1 bis 4) untergliedert, wobei das TG 4 noch einmal unterteilt wird.

Eine Abgrenzung der Teilgebiete untereinander erfolgt in der Planzeichnung mittels Knötellinie (Planzeichen 15.14 PlanzV) nach § 1 Abs. 4 bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO oder durch angrenzende öffentliche Verkehrsflächen.

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird bezüglich der Nutzungsart insbesondere unter Berücksichtigung von schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Gebietes gegliedert. Durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallkontingenten wird dabei hauptsächlich auf die Lärmemissionen abgestellt.

Da das Gebiet insgesamt gegenwärtig keiner Nutzung unterliegt, sind diesbezüglich keine Anforderungen zu berücksichtigen. Die Verpachtung der Flächen entlang der Mannheimer Straße erfolgt nur vorübergehend, eine Kündigung der Pachtverträge ist kurzfristig möglich.

Von einer an die Vornutzung anbindenden Produktion innerhalb des Gebietes ist auch für die auf dem Flurstück 10482 der Flur 31 (ehem. Kalorimeterbau) verbliebene Bebauung nicht auszugehen. Die Stadt prüft gegenwärtig den Erwerb und einen Rückbau. Die Fläche ist Bestandteil des Gesamtareals und entsprechender Vermarktungskonzeptionen.

Für die denkmalgeschützten Objekte (Verwaltungsgebäude und Rundbogenhalle) liegen Kaufanträge vor bzw. wurden bereits Kaufverträge geschlossen. Hier sind Nutzungen entsprechend dem historischen Vorbild (Verwaltungsgebäude als Verwaltungstrakt, Rundbogenhalle als Produktionsstätte für Maschinen und Technik) vorgesehen.

Bedingt durch den Schutzanspruch der angrenzenden Nutzungen und die in diesem Bereich bereits vorhandene Vorbelastung wird im Südwesten ein eingeschränktes Gewerbe(teil)gebiet festgesetzt. Im Übrigen werden die Gewerbe(teil)gebiete im östlichen Bereich im Hinblick auf die nördlich angrenzende Wohnnutzung entsprechend ihrer Schallemissionen gestaffelt. Damit wird der Gliederung des Gebietes Rechnung getragen und die Beeinträchtigung angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen soweit möglich eingeschränkt.

Als **Gewerbegebiet** nach § 8 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die Teilgebiete TG 1, 3 sowie 4.1, 4.2 und 4.3 ausgewiesen.

Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Nach BauNVO allgemein zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Als **eingeschränktes Gewerbegebiet** wird das Teilgebiet TG 2 im Südwesten festgesetzt. Die Abgrenzung des TG 2 zu der unmittelbar entlang der Mannheimer Straße dargestellten Fläche zur Rückhaltung von Regenwasser erfolgt im Vorentwurf zunächst so, dass der für eine Ableitung bzw. Versickerung im Gebiet ungünstigste Fall angenommen wurde. Mit Vorlage des hydrologischen Gutachtens und der Fortschreibung der Erschließungsplanung kann das TG 2 entsprechend vergrößert werden. In die Schallimmissionsschutzprognose wurde für das TG 2 zunächst - ebenfalls als „worst-case“ - die gesamte Fläche bis zur Mannheimer Straße eingestellt.

Bedingt durch den Schutzanspruch der an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlage, des Wohngebietes Schaftrift einschließlich Kindereinrichtung, des Berufsschulzentrums sowie der in diesem Bereich bereits vorhandenen Vorbelastung erfolgt hier die deutlichste Begrenzung des Störgrades der gewerblichen Nutzung.

*TF 1.1.1 In dem GE(e)-Teilgebiet TG 2 sind von den gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen Gewerbebetrieben gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – also in Mischgebieten – zulässig wären.*

Die Einschränkung besteht darin, dass nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die auch im Mischgebiet zulässig wären, das heißt, die das Wohnen *nicht wesentlich stören*. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Wohnen und störende gewerbliche Nutzungen noch enger miteinander verflochten werden, wie das z. B. bei der Festsetzung eines Mischgebietes der Fall wäre. Im Übrigen soll darauf hingewiesen werden, dass im Plangebiet innerhalb dieses Bereiches die größten Einschränkungen (besonders in den Nachtstunden) erforderlich werden.

Für Betriebe, die ihrem Typ nach eher einem Gewerbegebiet als einem Mischgebiet zuzuordnen wären, besteht ggf. die Möglichkeit, nachzuweisen, dass sie die entsprechenden Forderungen einhalten und insofern hinsichtlich ihres Störgrades atypisch sind. Das gleiche trifft auch auf die Abgrenzung zu üblicherweise in Industriegebieten anzusiedelnden Betrieben zu.

*(Zur weiteren Gliederung hinsichtlich der im Plangebiet möglichen Schallemissionen siehe auch Punkt 6.4)*

Die folgenden Festsetzungen betreffen alle Teilgebiete, also das gesamte Plangebiet.

Sie sind in Verbindung mit einer klaren Entwicklungsrichtung des Gebietes auf produzierendes und verarbeitendes Gewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe auch vor dem Hintergrund der Ziele der für Rückbau und Neuerschließung durch die Stadt Dessau-Roßlau in Anspruch genommenen GRW-Fördermittel zur Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur zu sehen.

Aus dem Nutzungskatalog für Gewerbegebiete sind aus städtebaulicher Sicht von den allgemein zulässigen Nutzungen zunächst Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich auszuschließen. Dazu wird festgesetzt:

*TF 1.1.2 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.*

Dessau-Roßlau verfügt als Oberzentrum bereits über verschiedene übergeordnete sportliche Einrichtungen auch im näheren Umfeld (wie Anhalt-Arena, Golfpark). Ggf. erforderliche ergänzende Anlagen sind gemäß Zielstellung der Stadt an anderen Standorten zu konzentriert.

Zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergibt sich ebenfalls im Hinblick auf die vorrangige Wiederansiedlung von Gewerbebetrieben weiterhin die folgende Festsetzung:

*TF 1.1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO*

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Vergnügungsstätten*

*nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke damit nicht zulässig.

Insbesondere der Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke aber auch der anderen Nutzungen begründet sich neben der Lage des Standortes im Stadtgefüge auch daraus, dass diese Nutzung fast automatisch einen Schutzanspruch gegenüber den benachbarten Nutzungen auslöst. Dadurch könnte die Entwicklung von produzierendem Gewerbe im Plangebiet eher gehemmt werden.

Hinzu kommt auch für Vergnügungsstätten, dass für die Nutzungen im angrenzenden Stadtgebiet wesentlich geeignetere Flächen zur Verfügung stehen, ohne dass wertvolle und gewachsene Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden müssten. Für Einrichtungen mit übergeordneter Funktion wird dabei insbesondere auf die Innenstadt verwiesen.

Zu den im Gewerbegebiet ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber wurden keine Regelungen getroffen. Damit wären sie jedoch nicht allgemein zulässig, sondern jeweils hinsichtlich des Ausnahmetatbestandes durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen.

Bezüglich des Einzelhandels wird für das gesamte Gebiet folgende Festsetzung getroffen:

*TF 1.2 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben nicht zulässig.*

*Abweichend davon sind Verkaufseinrichtungen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden und in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu Gewerbe- und Handwerksbetrieben im Plangebiet stehen, zulässig, wenn die Betriebe eine, im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausüben und deren Verkaufsflächen gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sind.*

*Dabei darf die Verkaufsfläche für ein zentrenrelevantes Sortiment 100 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten.*

*Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die „Dessau-Roßlauer Sortimentenliste“ wie folgt:*

*Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren  
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher  
Spielwaren und Bastelbedarf, Schnittblumen  
Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie, Sanitärwaren  
Schnittblumen  
Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, 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*

*\*Quelle: Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau, Stadtratsbeschluss BV/163/2009/VI-61 v. 22.04.2009*

Nach BauNVO sind innerhalb von Gewerbegebieten **Handelseinrichtungen** bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche) allgemein zulässig.

Für die Stadt Dessau-Roßlau liegt als thematische Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes ein Zentrenkonzept vor. Herausgehobener Bestandteil ist das Zentrenleitbild für den Einzelhandel, in dem die Grundsätze und Strategien für die Entwicklung des gesamtstädtischen Nahversorgungsnetzes enthalten sind.

Dieses Konzept wird gegenwärtig im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" der Stadt Dessau-Roßlau nach § 9 Abs. 2a BauGB planungsrechtlich umgesetzt, der lediglich Festsetzungen zum Einzelhandel im nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereich der Stadt trifft.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten über 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet stellen regelmäßig eine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen dar. Hauptziel ist es daher, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle des sog. "Dessauer Ladens" mit 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Gemeindegebiet außerhalb der zentralen Versorgungs-

bereiche zu unterbinden und damit die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Diese Verkaufsflächengrößenordnung stellt einen für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche unschädlichen Betriebstypus dar.

Des Weiteren werden im vg. Bebauungsplan Nr. 216 über den Katalog der zulässigen Einzelhandelsnutzungen Verkaufseinrichtungen innerhalb der Gewerbe- und Handwerksbetriebe benannt. Deren Verkaufsflächengrößen werden auf eine gegenüber der sonstigen Betriebsflächengröße deutlich untergeordnete Flächengröße beschränkt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nehmen die gesamtstädtische Orientierung auf, erweitern sie jedoch hinsichtlich der im Gebiet zulässigen Einzelhandels-einrichtungen auch auf nicht-zentrenrelevante Sortimente. Diese wären aufgrund ihrer Atypik im Gewerbegebiet ggf. auch mit einer Verkaufsfläche von über 800 m<sup>2</sup> zulässig (wie z.B. angrenzende Bau- und Möbelmärkte oder Autohäuser).

Auch hier wird neben dem Schutz der Stadtzentren auf die vorrangig Ansiedlung von Gewerbe gemäß GA-Förderrichtlinie orientiert. Diese schließt explizit Einzelhandels-einrichtungen aus. Die getroffene Festsetzung unterstützt die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe sowie von Dienstleistungseinrichtungen im Plangebiet.

Bisherige Investorenanfragen beschränkten sich ausschließlich auf den Bereich des produzierenden Gewerbes und unternehmensnaher Dienstleistungen und stellen die Grundlage für eine Bewilligung der Mittel zur Revitalisierung im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur“ für die Stadt Dessau-Roßlau dar, an welche diese für den Zweckbindungszeitraum gebunden ist.

Auch die bisherigen Grundstücksverkäufe und Kaufanträge in diesem Bereich in einer Größenordnung von ca. 2,0 ha sind an Unternehmen aus dem produzierenden Bereich und unternehmensnaher Dienstleistungen (Technische Untersuchung) erfolgt bzw. liegen vor. Am Standort „Junkalor“ ist um dieses Unternehmen aus dem Produktionssektor die Agglomeration von spezifischen Zuliefer- und Partnerunternehmen in einer Größenordnung von ca. 3,5 ha vorgesehen, was in etwa dem derzeit verfügbaren Flächenpotenzial entspricht. Eine Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben am Standort würde diese Entwicklungsabsichten allein auf Grund des verfügbaren Potenzials an Restflächen erheblich beeinträchtigen.

Die Stadt Dessau-Roßlau hat als Oberzentrum gemäß Landesentwicklungsplan die Aufgabe, attraktive Industrie- und Gewerbegebietsflächen zur Verfügung zu stellen. Demzufolge sind die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, um solche Ansiedlungen zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist auf Grund der Wertschöpfung, der positiven Auswirkungen auf die Kaufkraftentwicklung und des Einwohnerbindeeffektes der Schaffung von Industriearbeitsplätzen der Vorrang vor Einzelhandelsarbeitsplätzen insbesondere an Standorten außerhalb der Versorgungszentren der Stadt Dessau-Roßlau zu gewähren.

Standorte im unmittelbaren Umfeld (wie innerhalb des Bebauungsplans 101-D/D1 ebenfalls an der Mannheimer Straße) sind bereits von großflächigem Einzelhandel geprägt und über bestehendes Planungsrecht gesichert. Ein weiterer Bedarf besteht bei der auch künftig rückläufigen Einwohnerentwicklung und abnehmenden Kaufkraft nicht. Die verbleibenden Einzelhandelskapazitäten außerhalb der künftigen Zentrenstruktur sind strikt auf die Bestandsgrenzen einzuschränken. Die bisherigen Entwicklungen haben gezeigt, dass jede weitere Einzelhandelsansiedlung an dezentralen Standorten zu einer Verschlechterung der Einzelhandelssituation mit entsprechendem Arbeitsplatzabbau in der Innenstadt und den wohnortnahen Versorgungslagen führt.

Eine Etablierung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ist weder im Sinne des Einzelhandelskonzeptes, des Zuwendungsbescheids noch entspricht sie den Entwicklungsabsichten der bisherigen Käufer und Kaufinteressenten.

Weiterhin wurde für das gesamte Plangebiet zu Photovoltaikanlagen folgende Ausschlussfestsetzung getroffen:

*TF 1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Freiflächenphotovoltaikanlagen nicht zulässig.*

Im Zuge der aktuellen Energiepolitik des Bundes besteht eine große Nachfrage nach Flächen für regenerative Energien. Für die Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen sind vorrangig Standorte mit vorbelasteten Böden zu verwenden. Einen solchen „Altstandort“ stellt auch das Plangebiet dar. Diesbezüglich bestehen jedoch klare Entwicklungsziele, die den Ausschluss dieser flächenintensiven Nutzung begründen.

Das Standortpotential des voll erschlossenen Gebietes, seine Lagegunst mit der sehr guten Einbindung in das übergeordnete Straßennetz sowie das industriegeschichtlich bedeutende Umfeld sollen, wie bereits mehrfach ausgeführt, für die Ansiedlung von Gewerbe und die Schaffung von Arbeitsplätzen genutzt werden. Insofern ergeben sich innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Standorte für die Einordnung von Freiflächenphotovoltaikanlagen.

Der Ausschluss bezieht sich nicht auf Anlagen an bzw. auf Gebäuden. Ihre Zulässigkeit als gewerbliche Anlagen ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die Stadt hat im Rahmen des Verfahrens Möglichkeiten zum Erwerb des Flurstücks 10482 der Flur 31, als Fläche des ehem. Kalorimeterbaus und einstigem Teil des Gesamtstandorts Junkalor, geprüft. Das betroffene Grundstück wurde an die mittlerweile in Insolvenz befindliche ETT Euro Tesco Trade GmbH & Co. KG veräußert. Die Liquidation dieses Unternehmens ist beendet, die Firma ist aus dem Handelsregister gelöscht.

Die ruinöse Bebauung ist noch vorhanden, das Grundstück ist nicht Bestandteil der gegenwärtig zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur geförderten Maßnahme. Seine Vermarktung wird zudem durch die noch im Gebiet befindliche Bodenbelastung erschwert. Um die diesbezügliche Gefährdung sowie die Mehrkosten für den Rückbau einschätzen zu können, wurde ein entsprechendes Gutachten erstellt.

Wollte man die Fläche in ihrem jetzigen Zustand belassen, würde sich hier der städtebauliche Missstand verfestigen und sowohl die Nutzungs- als auch die Vermarktungschancen angrenzender Flächen herabsetzen.

Gemäß „*Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz*“ gewährt das Land Sachsen-Anhalt Zuwendungen für Vorhaben der Altlastensanierung und des Bodenschutzes im Rahmen gesamtwirtschaftlicher Konzeptionen unter Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes.

Das Ziel der Zuwendung besteht darin, Vorhaben im Sinne dieser Richtlinie, an deren Realisierung ein erhebliches Interesse des Landes besteht und die ohne eine Zuwendung nicht oder nicht im notwendigen Umfang durchgeführt werden könnten, verwirklichen zu helfen. In diesem Zusammenhang werden auch Vorhaben zum Flächenrecycling mit dem Ziel der Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen oder der Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme gefördert. Für diese Förderung besteht eine Zweckbindungsfrist von zehn Jahren für den Fördermittelempfänger

Als Alternative zur Förderung im Rahmen der Richtlinie „Flächen- und Gebäuderecycling“ kommt auch eine Förderung im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der

Regionalen Wirtschaftsstruktur“ in Betracht. Hierzu war ein stadtinterner Abwägungsprozess hinsichtlich der Höhe des Fördersatzes und der Nutzbarkeit/Vermarktbarkeit des Grundstücks in Hinblick auf die Zweckbindungsfrist beider Richtlinien erforderlich.

Der Bebauungsplan bringt mit der Festsetzung als Gewerbegebiet die Entwicklungsziele für das Areal klar zum Ausdruck, welche eine gewerbliche Nachnutzung fordern. Daher hat sich die Stadt Dessau-Roßlau dahingehend positioniert, die genannte Teilfläche in die aktuelle GRW-Infrastrukturmaßnahme mit einzubeziehen, um diese kurzfristig vermarkten zu können. Dem gegenüber stünde ein Abriss im Rahmen der Richtlinie „Flächen- und Gebäuderecycling“, welche eine gewerbliche Nachnutzung und somit Überbebauung über einen längeren Zeitraum ausschließt und damit mit den Entwicklungszielen kollidiert.

Bezüglich der Einschränkung der möglichen **Lärmemissionen** innerhalb der Teilgebiete ergibt sich folgende Festsetzung:

*TF 1.4 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nicht überschreitet, die in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben sind, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.*

*Dabei berechnen sich die zulässigen Geräuschemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: „Allgemeine Berechnungsverfahren“ vom Oktober 1999. Zur Ermittlung der Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts wird das in Kapitel 7.3.2 dargestellte alternative Verfahren herangezogen. Die Schallquellen sind mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände und einer Mittenfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.*

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

Im Rahmen der zum Bebauungsplan erstellten Schallimmissionsprognose (SIP, Entwurf vom 10. November 2010, Anlage 3) wurden folgende grundsätzliche Erkenntnisse gewonnen:

- Bereits die vorhandenen Vorbelastungen aus dem Umfeld führen an einzelnen Punkten außerhalb des Plangebietes, die nicht einer Gemengelage zuzuordnen sind, zur Überschreitung der Orientierungswerte, die sich durch die beabsichtigten Nutzungen jedoch nur unwesentlich erhöhen.
- Neuansiedlungen im Bebauungsplangebiet sind aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich, jedoch sind Industriebetriebe auszuschließen.

Die auf der Grundlage des Gutachtens getroffene Festsetzung zur Einschränkung der Schallemissionen dient dazu, eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die berechtigten Schutzansprüche der störempfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes Nr. 101-B1 zu gewährleisten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dazu gegriffen, für die gewerblichen Teilgebiete zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festzusetzen. Dabei wird ein Emissionskontingent  $L_{EK}$  nach DIN 45691 (bisherige Bezeichnung: „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“ (IFSP)) festgelegt, das

das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung ist (Pkt. 3.7 DIN 18005, Teil I, Juli 2002).

Um das abstrakte Planungsinstrument der Emissionskontingente auch in der späteren Genehmigungspraxis von Einzelbauvorhaben handhabbar zu machen, wird zudem die folgende Ausnahme festgesetzt

*Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfmaße (Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Entwurf Ausgabe September 1997) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.*

Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass bei der Ermittlung der Kontingente innerhalb des Gebietes von einer freien Schallausbreitung ausgegangen wurde. Noch bestehende Gebäude (auch die denkmalgeschützte Bebauung) fanden keine Berücksichtigung. Damit werden die festgesetzten Werte mit einer zusätzlichen Sicherheit versehen.

Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind dem Punkt 6.4 der Begründung bzw. dem Gutachten (Anlage 3) zu entnehmen.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die Baumassenzahl bestimmt. Dies erfolgte per Einschrieb in die Nutzungsschablone für jedes einzelne Teilgebiet.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung besteht das Grundkonzept für die zu beplanende Fläche darin, die bisher bereits gewerblich-industriell genutzten Flächen weiterhin so effektiv wie möglich zu nutzen.

Die getroffenen Festsetzungen sind auch unter dem Gesichtspunkt zu sehen, dass sich an das Plangebiet angrenzend Grünflächen befinden, die in einen Landschaftszug eingebunden sind.

#### **Grundflächenzahl**

Im Vorentwurf wurde mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 in allen Teilgebieten die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft.

Diese basierte auf dem bis vor Kurzem bzw. derzeit noch vorhandenen hohen Überbauungsgrad.

Infolge der effektiven Nutzbarkeit des Altstandortes wird zudem im gesamtstädtischen Rahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verringert. Die Aufwendungen für Rückbau und neue Erschließung werden optimal genutzt.

Obwohl dies insgesamt eine höchstmögliche Überbauung rechtfertigen würde, wird das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl im Entwurf unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Diese Änderung steht im Zusammenhang mit der erforderlichen Ableitung bzw. Rückhaltung des auf den versiegelbaren Flächen anfallenden Regenwassers.

Die Ergebnisse des hydrogeologischen Gutachtens weisen auf die problematische Grundwassersituation im Gebiet hin. Auf Grund des Grundwasserflurabstandes im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld (auch im langjährigen Mittel) kann eine Versickerung von Regenwasser am Standort im Rahmen der Bauleitplanung/ Erschließungsplanung nicht umgesetzt werden.

Mit der inneren Erschließung des Gebietes ist auch eine zentrale Anlage zur Rückhaltung von Regenwasser im Plangebiet vorgesehen, die das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser sammelt und eine zeitverzögerte Einleitung in das nur begrenzt aufnahmefähige angrenzende Abwassernetz erlaubt. Diese soll so dimensioniert werden, dass sie neben den öffentlichen Verkehrsflächen auch das auf den nach GRZ versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser aufnehmen kann.

Der Aufwand für Errichtung und Unterhaltung dieser Anlage steht bei einer 80%igen Überbauung in keinem Verhältnis zu den Nutzungseffekten. Deshalb wurde eine Grundflächenzahlen festgesetzt, die unter der Obergrenze für Gewerbegebiete, jedoch mit 0,6 an der für Mischgebiete liegt, in denen ebenfalls gewerbliche Nutzungen allgemein zulässig sind.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen unter der zulässigen Obergrenze stellt für Investoren i. d. R. keine Einschränkungen dar. Ein Versiegelungsgrad von 80 % wird auf Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet nur selten erreicht. Vorhandene Bausubstanz ist mit Ausnahme der denkmalgeschützten Bebauung nicht zu berücksichtigen. Auch hier ist eine GRZ von 0,6 in Verbindung mit der beabsichtigten Grundstücksteilung unproblematisch. Eine pauschale Festsetzung der Obergrenzen der GRZ würde zu unnötigen Dimensionen in der Regenwasserrückhaltung und -ableitung und diese wiederum zu erheblichen Mehrkosten führen.

Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (durch Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten) ist in diesem Zusammenhang nur dann zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück selbst zurückgehalten bzw. versickert werden kann. Entsprechend verringern sich die für die Einleitung zu berücksichtigenden Flächen. Die betreffende Festsetzung lautet:

*TF 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grenze von 0,8 ist für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten zulässig, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten wird.*

Auf die im Vorentwurf getroffene Festsetzung zur (zwingenden) wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen wird im Entwurf verzichtet. Inwieweit dies künftig möglich sein wird, ist im konkreten Verfahren zu prüfen.

Damit entspricht die Kommune der vorhandenen Grundwassersituation im Areal.

### **Höhe baulicher Anlagen**

In allen Teilgebieten wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße.

*TF 2.2 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen, die in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete angegeben sind, auf die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.*

*TF 2.3 Von der Festsetzung der in der Nutzungsschablone eingetragenen Höhe baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Telekommunikationsanlagen ausgenommen.*

Die Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet wurde in Anlehnung an den verbliebenen Bestand sowie angrenzende Bebauung auf eine maximale Oberkante baulicher Anlagen begrenzt.

Im TG 3 mit dem Verwaltungsgebäude, der gegenüberliegenden Wohnbebauung sowie dem angrenzenden Landschaftsraum erfolgt die Festsetzung einer Oberkante von 16 m um die denkmalgeschützte Substanz in ihrer Wirkung nicht zu sehr einzuschränken. Das geringfügig über diese Höhe hinaus ragende Treppenhaus ist kaum raumwirksam.

Innerhalb des TG 1, in dem sich ursprünglich auch 6geschossige Bebauung befand, wird eine Oberkante baulicher Anlagen von 20 m festgesetzt.

In den Teilgebieten TG 2 und TG 4.1 bis 4.3 wird eine maximale Gebäudehöhe von 18 m festgesetzt, die für die Teilfläche, die im Süden unmittelbar an die Kleingartenanlage angrenzen, auf 8 m reduziert wird. Eine Oberkante von 8 m lässt eine 2geschossige Bebauung zu und stellt ein abgestuftes Höhenprofil zur für Erholungszwecke genutzten „Freifläche“ her. Damit wird zudem analog den im südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 101-D/D1 vorgenommenen Abstufungen verfahren.

Die festgesetzten Höhen sind vor allem für die städtebauliche Bedeutung des Straßenraumes Junkersstraße im Kreuzungsbereich mit der Westtangente angemessen. Sie geben künftigen Vorhaben einen ausreichenden Gestaltungsspielraum, stellen aber auch eine akzeptable Einschränkung für die umgebende Bebauung dar.

Ausnahmsweise können die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für Be- und Entlüftung oder Telekommunikationsanlagen überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt über die Gebäudeoberkante hinausragen, jedoch weniger raumwirksam sind, soll mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden.

### **Baumassenzahl**

Die Ausnutzung eines Grundstückes spiegelt sich nicht nur in der Grundflächenzahl (GRZ) sondern auch in der Baumassenzahl wieder. Sie gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO liegt für Gewerbegebiete bei einer Baumassenzahl von 10,0. Darüber hinaus gehende Einschränkungen werden mit der Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe und der auch bisherigen dichten Überbauung im Plangebiet nicht erforderlich. Daher wird keine Baumassenzahl festgesetzt. Damit wird anteilig die mit der GRZ getroffene Einschränkung kompensiert.

### **6.1.3 Bauweise**

In allen Teilgebieten wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Das ergibt sich aus der bisherigen Struktur mit Einzelgebäuden zum Straßenraum jedoch mit Gebäudelängen über 50 m und z. T. vorhandener Grenzbebauung.

Damit wird dem (bisherigen) Bestand im Gebiet sowie angrenzender Bebauung entsprochen, potentiellen Ansiedlern ein möglichst großes Maß an Freiheit gewährt und eine effektive Nutzung der Flächen gesichert.

Der Verzicht auf eine diesbezügliche Regelung ermöglicht auch eine geschlossene Bauweise entlang der Straßen z.B. als Riegel für Schallschutzmaßnahmen und gibt mehr Handlungsspielraum für künftige Planungen.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

#### **6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche und damit auch der nicht überbaubaren ist in der BauNVO nicht zwingend vorgeschrieben. Sie regelt nicht das Maß, sondern die Verteilung der baulichen Nutzung auf den Grundstücken. Erfolgt keine Festsetzung, ist der gesamte Teil des im Bauland liegenden Grundstückes überbaubar. Da das jedoch nicht gewollt ist, wurde die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 1 BauNVO mittels Baugrenze bestimmt. Das heißt, diese Baugrenze darf i.d.R. von Gebäuden nicht überschritten werden. Bestehende Gebäude verfügen über Bestandsschutz.

Mit der in der Planzeichnung geschlossenen Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche zweifelsfrei definiert. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind entsprechend vermaßt.

Die Baufenster haben in der Regel einen Abstand von der Grundstücksgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie. Dies ist durch die beabsichtigte Wirkung der städtebaulichen Räume, vorhandene Hauptleitungen, zu erhaltendes oder zu pflanzendes Grün begründet.

Die Gebäude zum historischen Straßenraum im Norden waren bisher auf der Grundstücksgrenze errichtet. Zur Junkersstraße/Altener Straße wird für den derzeit nicht bebauten Bereich im Bebauungsplan die Fortsetzung der im Kreuzungsbereich begonnenen Baumpflanzungen festgesetzt und damit der öffentliche Straßenraum sowohl geringfügig verbreitert als auch optisch begrenzt. Die Baugrenze wird zur Entwicklung der Bäume nunmehr im Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie geführt.

Zur Altener Straße ist am östlichen Plangebietsrand noch das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude erhalten. Es wurde in der Zwischenzeit verkauft. Im weiteren Straßenverlauf tritt der Gebäudebestand jedoch zurück. Durch den Haltestellenbereich Richtung Innenstadt ist der Raum für Fußgänger/Radfahrer eingeschränkt. Daher wird auch hier die Baugrenze künftig um 3 m zurückgesetzt und für das Verwaltungsgebäude ein entsprechender Bestandsschutz, der sich auch auf Sanierungsmaßnahmen bzw. eine Umnutzung erstreckt, geregelt. Mit einer möglichen Neubebauung soll jedoch der Straßenraum zumindest optisch erweitert werden. Von einer Weiterführung der Baumreihe wird abgesehen. Die exponierte Stellung des Verwaltungsgebäudes wird damit unterstützt.

Zur Fassung dieses übergeordneten Straßenraumes wäre auch die Festsetzung einer Baulinie vorstellbar. Sie ist jedoch nach dem erfolgten Rückbau und der künftigen Erschließung über die Planstraße im Gebiet nicht mehr zu begründen und könnte für anzusiedelnde Gewerbebetriebe ggf. zu erheblichen Einschränkungen führen.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurde den örtlichen Gegebenheiten (angrenzende noch bestehende Grenzbebauung) mit einem Mindestabstand von 3 m Rechnung getragen.

Die unter Denkmalschutz stehende Rundbogenhalle, die vor dieser Grenze liegt, genießt ebenfalls erweiterten Bestandschutz. Dazu wird festgesetzt:

*TF 3.1 Im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung sind außerhalb der Baugrenze bauliche Maßnahmen zur Sanierung bzw. Instandsetzung oder Nutzungsänderung des Gebäudebestandes zulässig.*

Der bisherige erhebliche Abstand der Baugrenze zur Mannheimer Straße auch südlich des Plangebietes (bis zu 45 m) resultierte neben dem Gebäudebestand auch aus dem ursprünglichen Freihaltekorridor, in dem verschiedene Hauptleitungen verlegt wurden. Deren Umverlegung ist nicht vorgesehen. Der breite Korridor unterstützt in den angrenzenden Gebieten die Bedeutung der Straße als Bundesstraße.

Im Kreuzungsbereich trifft der neue Straßenkorridor jedoch auf die dichte/urbane Bebauung der Junkersstraße. Hier ist eine engere Fassung des städtebaulichen Raumes durchaus wünschenswert.

Auch beschränkt sich der Leitungsbestand im Randstreifen auf ein Mittelspannungskabel und eine Haupttrinkwasserleitung. Beiden Leitungen liegen überwiegend ca. 20 m auseinander, so dass eine Inanspruchnahme der dazwischen liegenden Flächen bei Berücksichtigung der erforderlichen Schutzstreifen der Leitungsbetreiber für eine bauliche Nutzung noch in Frage kommen könnte. Daher wurde die Baugrenze im TG 1 im Vorentwurf zunächst in einem, für die Wirkung des Straßenraumes und die Entwicklung der hier noch festgesetzten Baumpflanzungen erforderlichen Abstand von 10 m gezogen. Da im Entwurf die Planung für den Ausbau der Mannheimer Straße übernommen und in Verbindung damit auch auf die Baumpflanzungen im Plangebiet verzichtet wurde, wird die Baugrenze im Entwurf im Abstand von 5 m zur neuen Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Ergänzend wird folgende textliche Festsetzung getroffen.

*TF 3.2 Bei einer Bebauung in den Baufeldern entlang der Mannheimer Straße ist der nachrichtlich übernommene Leitungsbestand (Mittelspannungskabel und Trinkwasserleitung der DVV) zu berücksichtigen. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. In Abstimmung mit dem Betreiber sind entsprechende Schutzstreifen zu berücksichtigen.*

Das eröffnet dem späteren Investor eine optimale Ausnutzung seines Grundstücks. In jedem Fall kann die Fläche wie bisher für Stellplätze oder Freianlagen genutzt werden.

Im TG 2 wird die Baugrenze zur benachbarten Fläche für Regenwasserrückhaltung angrenzend an den Schutzstreifen der Trinkwasserleitung festgesetzt.

Zur Planstraße, die im Entwurf des Bebauungsplans mit einem erforderlichen Korridor zwischen 14,50 m und 18,5 m Breite festgesetzt wird, wird die Baugrenze im Entwurf so festgesetzt, dass sie zur Verkehrsfläche einen Abstand von 5 m hat (*siehe auch Pkt. 6.3.1*). Damit soll ein öffentlicher Straßenraum geschaffen werden, der zwar gesamtstädtisch von untergeordneter Bedeutung ist, dessen Raumwirkung jedoch nicht nur auf das für die verkehrliche Erschließung erforderliche Mindestmaß eingeschränkt werden soll. Zudem soll er einseitig von Baumpflanzungen begleitet werden. Mit der Vergrößerung von 3,0 m auf 5,0 m wird der Forderung des SG Grünflächen nach einem Abstand zwischen Baumpflanzungen (hier noch Platanen) und künftigen Gebäuden von mindestens 5 m entsprochen, der damit unabhängig vom Standort der Bäume im Straßenkorridor in jedem Fall gewährleistet werden kann.

Zur Grünfläche im Süden wird ein Abstand von 3 m festgesetzt. Dieses Maß bezieht sich auf den Mindestabstand zur Grundstücksgrenze nach BauO LSA und berücksichtigt die Entwicklungsziele angrenzender Flächen.

Die Notwendigkeit, im Allgemeinen zulässige Nebenanlagen außerhalb der mittels Baugrenze festgesetzten überbaubaren Flächen auszuschließen, besteht aus städtebaulicher Sicht innerhalb des Plangebietes nicht.

Hinsichtlich der künftigen Bebauung bzw. der Herauslösung von Grundstücken wird darauf hingewiesen, dass die Abstandsflächen rechtzeitig zu ermitteln sind, um die Eintragung von Baulasten zu vermeiden.

## 6.2 Grünordnung

Basierend auf den Zielvorgaben des Landschaftsplanes der Stadt Dessau-Roßlau, OT Dessau wird als Leitbild für die Siedlungsbereiche die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie eine Durchgrünung der einzelnen Stadtteile formuliert. Insbesondere die stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen sind qualitativ zu verbessern.

Aus grünplanerischer Sicht wäre damit durch die Entwicklung von Grünzügen eine Durchgrünung innerhalb des Plangebietes anzustreben. Die Umsetzung eines derartigen Ziels ist jedoch aufgrund der vergleichsweise geringen Größe und exponierten Lage des Gebietes, der bisherigen intensiven Nutzung sowie deren beabsichtigter Revitalisierung unrealistisch.

Daher soll das Plangebiet auch künftig wieder so intensiv wie möglich genutzt und stattdessen unmittelbar angrenzend ein Landschaftszug entwickelt werden, in den auch die südlich gelegene Kleingartenanlage eingebunden wird. Jedoch ist an die an diesem exponierten Standort zu entwickelnden Bauflächen ein gestalterischer Anspruch zu stellen, der auch Baumpflanzungen einbezieht.

Im Straßenraum des angrenzenden übergeordneten Verkehrsnetzes sind die bereits mit der Neugestaltung des Kreuzungsbereiches Junkersstraße/Westtangente eingeordneten Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes fortzuführen.

Im Übergangsbereichen zwischen den Bauflächen und der außerhalb des Plangebietes angrenzenden Kleingartenanlage ist möglichst Abstands- bzw. Zäsurgrün einzuordnen.

### 6.2.1 Grünflächen

Die südliche Grenze des Plangebietes wird durch den ehemaligen Junkalorgraben gebildet. Dieser wurde im Bereich des Plangebietes verrohrt und befindet sich nicht mehr in Betrieb. Um die Grünzäsur zur südlich angrenzenden Gartenanlage zu verstärken und gleichzeitig die Zugänglichkeit zum Grabenflurstück und eine mögliche spätere Aufnahme der Verrohrung zu gewährleisten, wird hier eine private städtische Grünfläche festgesetzt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Verrohrung innerhalb des separaten Flurstücks verläuft, an dessen Grenze sich auch die Einfriedung des Junkalorgeländes befindet. Um unter Vorsorgegesichtspunkten für Arbeiten im Bereich des Grabens ausreichend Fläche zur Verfügung zu haben, wurde im Vorentwurf nördlich angrenzend die Grünfläche um 5 m verbreitert und in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit eröffnet, einen unversiegelten Weg freizuhalten, der zudem zur Pflege der Gehölzbestände genutzt werden sollte.

In dem Grabenflurstück sind bereits Bäume und Sträucher vorhanden. Als Zäsur zur angrenzenden Kleingartenanlage sollte der Gehölzbestand zu einer Hecke entwickelt werden.

Mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Hinweis vorgebracht, dass der Graben wieder geöffnet werden sollte (siehe dazu Punkt 4.2.3).

Daher wird im Entwurf des Bebauungsplans die bisherige Festsetzung für das Grabenflurstück so geändert, dass auch die Aufnahme einer Entwässerungsfunktion wieder ermöglicht wird. Rechtlich ist dies jedoch nur über ein Planfeststellungsverfahren möglich.

Dieser Regelung stünde jedoch die bisherige Festsetzung zur Anlage einer Hecke entgegen. Aus Gründen des Allgemeinwohls, die auch zur Befürwortung der Grabenöffnung führen, kann an der Pflanzfestsetzung nicht festgehalten werden, auch wenn sie für die Dauer des Entscheidungs- und Planungsprozesses einen ökologischen Wert schaffen würde, würde dieser und die Investition darein durch die Öffnung des Grabens zunichte gemacht.

Die Festsetzung im Bebauungsplan wird daher im Entwurf wie folgt formuliert:

*TF 4.1    Innerhalb des als private städtische Grünfläche festgesetzten Bereiches kann die Aufnahme der Verrohrung, die Profilierung eines offenen Grabens und Schaffung einer Vorflut zugelassen werden.*

Der künftig angrenzende kommunale Grünstreifen wird auf Hinweis der unteren Wasserbehörde vorsorglich auf 10 m verbreitert und beinhaltet damit neben dem erforderlichen Gewässerschutzstreifen von 5 m auch eine Fläche die es ermöglicht, den Graben wieder herzustellen. Sie hat insgesamt eine durchschnittliche Breite von ca. 15 m.

Aus Sicht des SG Grünflächen bestehen keine Bedenken zur Öffnung des verrohrten Grabens. Für die zu fällenden Bäume und zu rodenden Gehölze im Grabenflurstück ist Ersatz zu schaffen. Dieser Ersatz kann jedoch erst im konkreten Fall ermittelt werden. Mit der Festsetzung im Bebauungsplan wird lediglich die Möglichkeit zur Öffnung des Grabens eingeräumt. Ein konkreter Ausgleich ergibt sich dann im Rahmen der Regelungen der Baumschutzsatzung bzw. im Zusammenhang mit einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass geplante Pflanzungen im Gewässerschonstreifen gemäß § 94 des Wassergesetzes LSA vom 12. April 2006, Absatz (1), (2), (3) und (4), der sich nördlich vom Grabenflurstück befinden würde, mit der Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau und dem SG Grünflächen abzustimmen sind.

## **6.2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Das Plangebiet ist, wie bereits dargestellt, durch seine jahrzehntelange industrielle Nutzung stark anthropogen überprägt. Einerseits sind keine ökologisch wertvollen Bereiche vorhanden und andererseits soll die Fläche als Gewerbegebiet nachgenutzt werden. Insofern wird auf die Festsetzung von sogenannten Maßnahmenflächen verzichtet, um eine intensive Nutzung zu ermöglichen.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in Bezug auf das Schutzgut Wasser als Minimierungsmaßnahme festgesetzt, dass alle für eine Nutzung als Kfz-Stellplätze vorgesehenen Flächen in diffusionsoffener Bauweise auszubilden sind, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen dies zulassen und Belange des Wasserschutzes nicht entgegen stehen.

Im Ergebnis des hydrogeologischen Gutachtens ergeben innerhalb des Plangebietes oberflächennahe Grundwasserstände sowie teils gespannte Grundwasserverhältnisse. Auf die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, die vornehmlich auf die Anreicherung des Grundwassers abzielt, muss in diesem Zusammenhang verzichtet werden, da sie im Widerspruch zur gutachterlichen Einschätzung stünde.

Inwieweit im konkreten Fall - z.B. nach einem Bodenaustausch - doch Möglichkeiten zur Versickerung bestehen, unterliegt einer Prüfung im Einzelfall.

### **6.2.3 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Für das Plangebiet soll aufgrund der bisherigen und geplanten Nutzung eine maximale Auslastung der Bodenfläche möglich sein. Das hat ggf. einen Verlust der noch vereinzelt bestehenden Baumpflanzungen zur Folge. Der Ersatz von zu fällenden Bäumen regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau. Von daher werden im Bebauungsplan auch diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen.

#### *TF 7.1 Erhalt von Bäumen*

*Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.*

Entlang der Junkersstraße sind bereits Bäume vorhanden, die zur Erhaltung festgesetzt werden. Diese gliedern den Straßenraum und sind auch für das Mikroklima in diesem Bereich von großer Bedeutung. Um die Wirkung noch zu verbessern, wird die Baumreihe unter Verbreiterung des Straßenraumes bis zum bereits veräußerten Grundstück des Verwaltungsgebäudes ergänzt.

#### *TF 7.2. Anpflanzen von Bäumen*

*TF 7.2.1 Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume sind als Baumreihe in Ergänzung zum Bestand mit einem Abstand zwischen den Bäumen von 12 m zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen bis zu 2 m können in begründeten Fällen (Zugang, Leitungsquerung) zugelassen werden.*

Die Bäume prägen das Landschaftsbild und tragen zur Aufwertung des Plangebietes bei. Zum angrenzenden, übergeordneten Straßenraum bilden sie, unabhängig von der künftigen Bebauung, eine Raumkante.

Im Kreuzungsbereich Mannheimer Straße / Junkersstraße sind straßenbegleitend bereits Bäume (Platanen) vorhanden. Diese werden mit den zu pflanzenden Bäumen ergänzt bzw. fortgesetzt. Im Vorentwurf wurde festgesetzt, dass auch weiterhin nur Platanen zulässig sein sollten. Entlang der Junkersstraße/Altener Straße werden diese im Straßenraum festgesetzt.

Damit wird dem Hinweis des SG Grünflächen entsprochen. Der Abstand innerhalb der geplanten Baumreihe liegt über dem geforderten Mindestabstand von 10 m. Die Baugrenze wurde im Entwurf so verschoben, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu den Baumstandorten eingehalten wird, so dass eine Verschattung und Beeinträchtigung der späteren Gebäude vermieden werden kann (siehe dazu auch Punkt 6.1.4).

Aufgrund des nunmehr vorliegenden Gutachtens zur Grundwassersituation mit oberflächennahen Grundwasserständen im Gebiet wurden begleitend zur Erschließungsplanung konkrete Untersuchungen zur Standortverträglichkeit von Baumarten durchgeführt. Als geeignet haben sich insbesondere Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) sowie Ulme (*Ulmus hybr. „Rebona“*) erwiesen. Platanen sind ungeeignet.

Deshalb werden im Entwurf keine Baumarten mehr festgesetzt.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans war an der Mannheimer Straße eine Baumreihe zur Pflanzung auf den Bauflächen vorgesehen. Im Entwurf wird auf diese Festsetzung verzichtet.

Das generelle Ziel der Errichtung einer durchgängigen Allee entlang der Mannheimer Straße bleibt davon unberührt. Aus der für den vierspurigen Ausbau der Mannheimer Straße nunmehr vorliegenden Planung ergibt sich, dass dort bereits zwischen Fahrbahn und Rad-/Gehweg eine durchgängige Baumreihe vorgesehen ist. Aus diesem Grund wird auf die

Festsetzung der Baumreihe entlang der Mannheimer Straße im Geltungsbereich verzichtet, da es zum einen durch die vorhandenen und noch zu planenden Leitungen und die damit verbundenen Schutzabstände problematisch wäre, eine durchgängig parallel laufende, zweite Baumreihe zu pflanzen, die zum anderen insgesamt nur auf diesem Straßen-Abschnitt die Wirkung einer Doppel-Allee erzeugen würde, die sich südlich bzw. nördlich des Gebietes nicht weiter fortsetzt.

*TF 7.2.2 In der Planstraße A sind standortgerechte heimische Bäume als Baumreihe mit einem Abstand zwischen den Bäumen von 12 m zu pflanzen. Abweichungen können in begründeten Fällen im Bereich von Zufahrten und Leitungsquerungen zugelassen werden.*

Straßenbegleitende Bäume gliedern den Straßenraum und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Im Bebauungsplan werden die Baumpflanzungen in der Planstraße A zeichnerisch nicht festgesetzt, um bei der Erschließungsplanung einen angemessenen Spielraum zur Einordnung einer straßenbegleitenden Baumreihe offen zu halten. Hier können im Bereich von querenden Leitungen bzw. Grundstückszufahrten Abweichungen notwendig werden. Unter Beachtung der Grundwasserverhältnisse sind auch in der Planstraße A standortgerechte heimische Gehölze zu pflanzen.

*TF 7.3 Ab 3 Stellplätzen ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im vorgenannten Bereich nicht zulässt.*

*Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m<sup>2</sup>. Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m<sup>3</sup> zur Verfügung zu stellen.*

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 5 Stellplätze mit einer Breite von 2,5 m überschattet werden. Wird der Bezug auf 4 Stellplätze reduziert, wachsen die Bäume ineinander und konkurrieren, bei 6 Stellplätzen kann der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden, da der Kronendurchmesser nicht ausreicht. Eine Baumscheibe von 9 m<sup>2</sup> hat in etwa die Größe eines Stellplatzes. Die Baumscheibe von 9 m<sup>2</sup> bzw. der Pflanzraum von 12 m<sup>3</sup> ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

Auch mit der folgenden Festsetzung wird die Durchgrünung des Gebietes unterstützt und die Beeinträchtigung des Mikroklimas im Bereich der Bauflächen teilweise kompensiert.

*TF 7.4 Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche*

*Auf 20 v. H. der Grundstücksfläche ist je 300 m<sup>2</sup> Fläche ein Baum zu pflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m<sup>2</sup> Sträucher zu pflanzen. Die nach Festsetzung 6.3 auf den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen.*

Die Begrünung der Grundstücksflächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden (das sind mindestens 20 % der Grundstücksfläche des Baugrundstücks), hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Gewerbeumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand / Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen. Der Bezug auf 300 m<sup>2</sup> Fläche ist der Sache nach angemessen.

Im Vorentwurf wurde auf die festgesetzte GRZ Bezug genommen, die für alle Teilgebiete mit 0,8 an der Obergrenze lag. Im Entwurf des Bebauungsplans wird die GRZ auf 0,6 reduziert und eine Überschreitung bis 0,8 zugelassen, die jedoch an Bedingungen zur Regenwasserrückhaltung gebunden ist (siehe Punkt 4.1.2 der Begründung).

Im Sinne einer eindeutigen Formulierung wird nicht mehr auf die GRZ sondern mit 20 v. H. direkt auf die Grundstücksfläche Bezug genommen und damit auch die mögliche Überschreitung berücksichtigt. Die Größe der anzusetzenden Fläche bleibt unverändert. Weitere Einschränkungen für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe - wie etwa ein Bezug auf 0,6 und damit 40 % - sind in diesem Zusammenhang nicht erforderlich bzw. beabsichtigt.

Auch hier sollte bei der Artenwahl der hohe Grundwasserstand berücksichtigt werden. Das betrifft ebenso die Strauchpflanzungen.

Der Ersatz von zu fällenden Bäumen regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau. Von daher werden im Bebauungsplan auch diesbezüglich keine Festsetzungen getroffen.

#### **6.2.4 Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen seit Jahrzehnten industriell und gewerblich genutzten Standort. Wie der Bestandsbeschreibung (Punkt 4) zu entnehmen ist, ist mit der sehr intensiven Nutzung der Bodenfläche auch eine Beeinflussung des Wasser, insbesondere des Grundwassers und von Luft / Klima verbunden. Natürliche oder naturnahe Lebensräume für Pflanzen und Tiere sind nicht vorhanden. Es gab im Plangebiet gebäudenaher Grünflächen, auf denen Bäume standen und die überwiegend mit Scherrasenflächen bedeckt waren. Mit Nutzungsaufgabe sind diese Flächen brachgefallen und haben sich sukzessiv entwickelt. Im Zuge der Rückbaumaßnahmen sind auch die Grünbereiche beseitigt worden. Auch hinsichtlich des Landschaftsbildes ist zu differenzieren zwischen der Situation vor dem Rückbau und der Fläche wie sie sich gegenwärtig darstellt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Mitte und war wie die angrenzenden Bereiche durch ein Nebeneinander von Industrie, Gewerbe und Wohnen geprägt. Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Standort im Hinblick auf alle Schutzgüter stark überprägt ist.

Mit einer Nachnutzung des Standortes sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. In der Gegenüberstellung von Ausgangssituation und den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt sich keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme (Schutzgut Boden) und somit keine Beeinträchtigung von Pflanzen und Tieren sowie Wasser. Mit den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die überwiegend Baumpflanzungen entlang der Straßen umfassen, wird das Landschaftsbild aufgewertet und das Kleinklima positiv beeinflusst. Die Festsetzung zur Gestaltung der sogenannten nicht überbaubaren Grundstücksfläche dient der Aufwertung des Gebietes und der Entwicklung eines angenehmen Arbeitsumfeldes. Von daher ist davon auszugehen, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden sein werden. Insofern ist § 1a BauGB

sowohl im Hinblick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) als auch der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) in die Planung eingestellt worden.

Insbesondere unter Berücksichtigung der Ausgangssituation wird auf eine rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet.

### **6.3 Verkehrserschließung**

Um die angestrebte kleinteilige Vermarktung des Gebietes mit Parzellengrößen zwischen ca. 5 000 m<sup>2</sup> und 10 000 m<sup>2</sup> zu ermöglichen, wird (bevorzugt unter teilweiser Nutzung einer vorhandenen ehemaligen Werksstraße) eine ergänzende öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Dazu läuft parallel zum Bebauungsplan eine Erschließungsplanung durch die Ingenieurbüro Richter GmbH.

#### **6.3.1 Straßen**

Im Bebauungsplan wird zwischen dem Knotenpunkt Junkersstraße/Altener Straße/Robert-Bosch-Straße im Norden des Plangebietes und der Mannheimer Straße im Westen angrenzend eine öffentliche Erschließungsstraße – Planstraße A - festgesetzt.

Ihre Anbindung an die Mannheimer Straße erfolgt in Höhe der bestehenden Grundstückszufahrt. Damit wird ein Abstand zur Kreuzung mit der Junkersstraße von ca. 120 m eingehalten. In diesem Bereich ist aufgrund des Abstandes und der Bedeutung der Straße (B 184) jedoch lediglich jeweils ein Rechtsabbiegen zulässig.

Im Norden bindet die Planstraße A als vierter Arm in den signalisierten Knotenpunkt Junkersstraße/Altener Straße/Robert-Bosch-Straße ein. Im Plangebiet knickt sie etwa mittig rechtwinklig ab. Weitere Erschließungsstiche werden nicht festgesetzt, um auf Ansiedlungen möglichst flexibel reagieren zu können. Lediglich das südöstlich gelegene Grundstück ist größer als 10.000 m<sup>2</sup> (bisheriger Standort Jugendstilhalle). Es ließe sich durch eine ergänzende Stichstraße/ Wegerecht bei Bedarf weiter untergliedern.

Die Ausbaulänge der Planstraße A beträgt insgesamt ca. 280 m. Der Straßenkorridor wird im Bebauungsplan in einer Breite von ca. 15,0 m bis 18,5 m festgesetzt und zum Knotenpunkt hin durch eine zusätzliche Linksabbiegespur aufgeweitet.

Um eine erhöhte Flexibilität bei der Gestaltung des Straßenraumes bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan lediglich Straßenkorridore festgesetzt.

Der Korridor von ca. 15,0 m erlaubt eine Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall LKW/LKW sowie die einseitige Anordnung eines 2,0 m breiten Gehweges und hält zudem beidseitig noch einen 3,0 m breiten Randstreifen vor, der einseitig ggf. auch als Leitungskorridor und auf der anderen Seite für Baumpflanzungen bzw. auch für die Regenrückhaltung genutzt werden kann.

Da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Vorentwurfs noch nicht geklärt war, ob das Grundstück 10482 durch die Stadt erworben werden kann, wurde der Straßenkorridor in Ost-West-Richtung zunächst mit einer Breite von 25 m festgesetzt. Die Straße hätte danach auch vollständig innerhalb städtischer Flächen untergebracht werden können.

Mit dem Entwurf wird der Korridor reduziert und liegt nun anteilig auf dem (noch) privaten Flurstück im Bereich der ehemaligen Werksstraße - was sich auch hinsichtlich der Zufahrt als günstigste Lösung erweist.

In der Planzeichnung wird der aktuelle Stand der Erschließungsplanung (Vorabzug Ausführungsplanung) zur möglichen Untergliederung des Straßenkorridors lediglich zur Information dargestellt.

Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche der Planstraße A gab und gibt der Bebauungsplan einen abgestimmten und ausreichend bemessenen Erschließungskorridor vor. Die Fortschreibung der technischen Detailplanung erforderte keine Änderung der zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen im Entwurf. Jedoch kann mit Beschluss zum Erwerb des Grundstücks die zusätzliche Vorhaltefläche entfallen.

An der Einmündung der Planstraße A in die Junkersstraße/Altener Straße sind im Stauraum vor der Ampelanlage keine Grundstückszufahrten zulässig. Dieser beträgt in der Regel 50 m. Er kann im Ausnahmefall auch geringer sein, mindestens jedoch ist eine Aufstelllänge von 30 m frei zu halten. Dies ist im Rahmen der künftigen Bildung von Grundstücken zu berücksichtigen.

Die Junkersstraße/Altener Straße wird innerhalb des Plangebietes einschließlich Gehweg und begleitendem Grünstreifen/Leitungskorridor ebenfalls insgesamt als Verkehrsfläche festgesetzt. Zwischen den Knotenpunkten wird sie so verbreitert, dass die im Kreuzungsbereich mit der Mannheimer Straße begonnene Allee bis zum Verwaltungsgebäude als Baumreihe fortgeführt werden kann.

Das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude verfügt über eine eigene Grundstückszufahrt von der Altener Straße. Diese soll beibehalten werden. Das Gebäude wurde verkauft, das entsprechende Grundstück mit einer Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup> ist noch herauszulösen. Damit ist eine alternative Anbindung an die Planstraße nicht gegeben.

Der übrige Bereich entlang des übergeordneten Straßennetzes ist zur Flüssigkeit des Verkehrs von Ein- und Ausfahrten freizuhalten. Dies wird im Plan entsprechend festgesetzt.

Durch das Tiefbauamt wurde zum Vorentwurf darauf verwiesen, dass gegenwärtig der Ausbau der B 184 Mannheimer Straße geplant wird. Aus den bereits vorliegenden Planungsergebnissen ergibt sich ein notwendiger Flächenbedarf für Öffentliche Verkehrsflächen entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplans.

Der Stand der Planung zum Ausbau der Mannheimer Straße wird nachrichtlich dargestellt. Im Ergebnis ergibt sich eine Inanspruchnahme des Plangebietes zwischen ca. 1,5 m und 2,0 m für einen straßenbegleitenden Geh-/Radweg.

Die Flächenabgrenzungen im Bebauungsplan wurden angepasst. Der benötigte Randstreifen wird als Öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Zwischen der Fahrbahn und dem Geh-/Radweg ist in der Straßenplanung ein Grünstreifen mit Fortsetzung der im Kreuzungsbereich begonnenen Baumpflanzungen vorgesehen. Damit wird im Entwurf auf die Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes begleitend zur Mannheimer Straße verzichtet (siehe auch Punkt 6.2.3 der Begründung).

Weiterhin wird dem Hinweis gefolgt, Flächen für eine mögliche Knotenausbildung, gegenüber der Zufahrt zum Berufsschulzentrum im Südwesten des Plangebietes aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herauszulösen. Damit werden Optionen für die Entwicklung und verkehrliche Erschließung der angrenzenden Grundstücke offen gehalten und gesichert.

### 6.3.2 Ausbildung des Knotenpunktes Junkersstraße/Altener Straße/Robert-Bosch-Straße/Planstraße A

Zum Bebauungsplan wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, die die baulichen und verkehrlichen Auswirkungen der Anbindung eines vierten Knotenarmes an der Einmündung Junkersstraße/Altener Straße/Robert-Bosch-Straße betrachtet.

Dazu wurde zunächst die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Einmündung mit der gegenwärtigen Verkehrsbelastung untersucht.

Dem Verkehrsaufkommen am Knotenpunkt wurde eine automatische Schleifenzählung aus dem Jahr 2009 zu Grunde gelegt. (*Zählungen am Knotenpunkt sind zurzeit nicht sinnvoll, da der Straßenzug zusätzlich durch den Umleitungsverkehr der B 184 in Richtung Süden belastet ist.*) Die Gesamtbelastung der vorhandenen Einmündung in der automatisch erfassten Spitzenstunde (von 16-17 Uhr) im Juni 2009 betrug 1 221 Kfz/h. Das der Signalisierung des bestehenden Knotenpunktes zu Grunde liegende Phasensystem umfasst drei grundsätzliche Phasen. Es werden die Qualitätsstufen A bis C des Verkehrsablaufes bei einem maximalen Sättigungsgrad von 0,65 für den Geradeausverkehr der Altener Straße erreicht. Damit sind Reserven am Knotenpunkt vorhanden, die den Anschluss eines südlichen Knotenarmes grundsätzlich als möglich erscheinen lassen.

Zur Betrachtung des ungünstigsten Falles wurde davon ausgegangen, dass sämtlicher Verkehr vom und zum Gewerbegebiet als zusätzlicher Verkehr auftritt. Es wird angenommen, dass sich die Verkehrsströme zu etwa 60% von und nach Westen (mit Anschluss nach Norden und Süden über die nahegelegene B 184) und zu etwa 30% von und nach Osten (und damit auch dem Stadtzentrum) aufteilen werden. Ein geringer Verkehrsanteil wurde auch in Richtung Norden mit etwa 10% angenommen.

Zunächst erfolgte eine Einschätzung des Verkehrsaufkommens und seiner Verteilung mit **Zulassung aller Verkehrsrichtungen**. Die Gesamtbelastung des Knotenpunktes erhöht sich auf 1 421 Kfz/h. Die Signalisierung umfasst dann fünf Phasen. Es werden nur noch die Qualitätsstufen B und C des Verkehrsablaufes bei einem maximalen Sättigungsgrad von 0,85 (Altener Straße) bzw. 0,90 (Junkersstraße) für die Geradeaus- bzw. Rechtsabbiegespur erreicht.

Diese Bewertung zeigte Leistungsdefizite insbesondere für die westliche Zufahrt des Knotenpunktes, die auch zu Problemen in der Koordinierung entlang der Junkersstraße führen. Auch der dann notwendige gemeinsame Fahrstreifen für den Geradeausverkehr und den Rechtsabbieger von der Altener Straße würde einen hohen Sättigungsgrad aufweisen und einer einstreifigen Koordinierung nicht mehr gerecht werden.

Deshalb wurde vom Gutachter eine weitere Variante des Anschlusses des Gewerbegebietes untersucht. In Kenntnis der genannten Probleme wird ein **Verzicht auf das Linksabbiegen** von Osten als eine effektive Maßnahme zur Verbesserung der Verhältnisse gesehen.

Die Belastung des Knotenpunktes erreicht bei dieser Variante 1 391 Kfz in der Spitzenstunde. Es ergeben sich nur noch vier Ampelphasen, wodurch die erste Phase verlängert werden kann. Der Sättigungsgrad des Geradeaus- bzw. Rechtsabbiegeverkehrs reduziert sich in der Junkersstraße auf 0,69 und der Altener Straße auf 0,67, damit wird jeweils die Qualitätsstufe B erreicht. Der Vorlauf für den Rechtsabbieger von der Mannheimer Straße ist wieder gegeben, damit können stabile Koordinierungsverhältnisse erzielt werden.

Unter Nutzung des vorhandenen Straßennetzes kann der dann nicht mehr zulässige Linksabbieger mittels Blockumfahrung über den Triftweg und die Weststraße zur Mannheimer Straße geführt werden, wo es einen zweiten Anschluss für die Planstraße A im

Bereich der bestehenden Grundstückszufahrt geben wird, der nur durch Rechtsab- und -einbieger genutzt werden kann.

Der Verzicht auf das Linksabbiegen von Osten führt zu einem wesentlich geringeren Bauaufwand an den Bestandsanlagen des Knotenpunktes und lässt einen leistungsfähigen Betrieb aller anderen Verkehrsrichtungen zu. Eine ausreichende Qualität sowohl hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes als auch der Koordinierung entlang der Junkersstraße konnte festgestellt werden.

Daher empfiehlt der Gutachter, die Variante ohne Zulassung des Linksabbiegers von Osten zur Erschließung des Gebietes zu realisieren.

Aus Sicht der Verkehrsbehörde der Stadt Dessau-Roßlau wird dagegen eingeschätzt, dass die zur Disposition stehende Linksabbiegespur nur auf Anforderung signaltechnisch bedient wird. Wie oft diese Anforderung ausgelöst wird und ob dies zu den in der verkehrstechnischen Untersuchung erwähnten Rückstauerscheinungen führt, kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht eingeschätzt werden. Aus verkehrsbehördlicher Sicht ist deren Nutzung als eher gering zu bewerten.

Als Nachteile des Verzichts auf die Linksabbiegespur werden gesehen:

- Der Verkehr wird als Blockumfahrung über das Nebenstraßennetz zur Nebenzufahrt in der Mannheimer Straße geführt. Dieser Anbindung des Gewerbegebietes an die Mannheimer Straße wurde von der Straßenverkehrsbehörde aus verkehrsorganisatorischer und aus verkehrstechnischer Sicht nur zugestimmt, wenn deren Verkehrsbelastung gering bleibt. Jedes Fahrzeug, welches infolge der fehlenden Linksabbiegespur in der Altener Straße mittels Blockumfahrung zur Mannheimer Straße geführt wird, erhöht die Belastung an dieser Zufahrt und verschlechtert die Flüssigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 184 (Mannheimer Straße).
- Für jedes Fahrzeug, welches die Wegweisung von Osten in den Triftweg zum Gewerbegebiet „Junkalor“ verpasst, ist die Erschließung des Gewerbegebietes nur mit einem umständlichen Suchverkehr verbunden.
- Die Linksabbiegespur in der Altener Straße in Richtung Triftweg ist in Spitzenzeiten voll ausgelastet. Jedes Fahrzeug würde diesen Zustand verschlechtern.

Der Knotenpunkt Junkersstraße / Altener Straße stellt aus verkehrsorganisatorischer Sicht die Haupteinschließung zum Gewerbegebiet dar. Die Zulassung des fließenden Verkehrs in alle Richtungen liegt nach Ansicht der Verkehrsbehörde auch im Interesse von potentiellen Investoren und soll daher vollwertig ausgebaut werden.

Im Ergebnis der vorgenannten Möglichkeiten wird im Bebauungsplan zunächst ein Straßenkorridor für die maximale Ausbauvariante mit einer gesonderten Linksabbiegespur aus der Altener Straße festgesetzt. Diese hat folgende, vom Gutachter dargestellte Konsequenzen für den Ausbau des Knotenpunktes:

- Umwandlung des Rechtseinbiegestreifens der nördlichen Zufahrt in einen gemeinsamen Fahrstreifen für den Geradeaus- und Rechtseinbiegeverkehr,
- Umwandlung des Geradeausfahrstreifens in der Altener Straße in einen separaten Linksabbiegestreifen bei gleichzeitiger Verlängerung des vorhandenen Rechtsabbiegestreifens und Umwandlung in einen gemeinsamen Fahrstreifen für den Geradeaus- und Rechtsabbiegeverkehr; Ausbau des vorhandenen Rad- und Gehweges unter Inanspruchnahme von Teilen des nördlich angrenzenden privaten Flurstücks 4594/2
- Umwandlung des separaten Geradeausfahrstreifens der westlichen Zufahrt in einen gemeinsamen Fahrstreifen für den Geradeaus- und Rechtsabbiegeverkehr,

- Verlegung der westlichen Radfahrerfurt zu Lasten der Breite der dort vorhandenen Fußgängerfurten,
- Schaffung neuer Fußgänger- und Radfahrerfurten über die Erschließungsstraße und
- teilweiser Rückbau der Inselfspitze am Beginn der westlichen Haltestelleninsel zur Verbesserung der Fahrkurve für Linkseinbieger von der Erschließungsstraße.

Zur Inanspruchnahme des privaten Flurstücks 4594/2 erging im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zunächst der Hinweis, dass die Eigentümerin des Grundstücks der Überplanung durch eine öffentliche Verkehrsfläche nicht zustimmt. Im Ergebnis von Gesprächen, die die Stadt daraufhin mit der Grundstückseigentümerin geführt hat, wird dem Verkauf der für den Ausbau des Knotens in Anspruch zu nehmenden Fläche zugestimmt.

Damit ist der seitens der Verkehrsbehörde geforderte vollständige Ausbau des Knotens für alle Richtungen möglich. Die Festsetzung der Verkehrsfläche im Bebauungsplan erfolgt entsprechend.

Inwieweit es im Zuge der Ansiedlungen im Gebiet erforderlich wird, durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen auf ggf. doch auftretende Rückstauerscheinungen zu reagieren, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Mit dem festgesetzten Straßenraum wird der größtmögliche Ausbau gewährleistet. Die Ampelschaltung kann zu einem späteren Zeitpunkt problemlos auf das ursprüngliche Niveau ohne Linksabbiegespuren zurückgenommen werden.

### **6.3.3 Fußwege/Radwege**

Entlang der Junkersstraße/Altener Straße sind beidseitig kombinierte Geh-/Radwege vorhanden, an der Mannheimer Straße an das Plangebiet angrenzend mit dem bisherigen zweistreifigen Ausbau zunächst nur einseitig in einer Breite von insgesamt 4 m.

An der Planstraße A ist innerhalb des festgesetzten Straßenkorridors ein Gehweg vorgesehen, der in die begleitenden Wege des übergeordneten Straßennetzes einmündet. Aufgrund des Charakters als Gewerbegebiet wird eine einseitige Wegeführung als ausreichend erachtet.

Wegen des geringen hier zu erwartenden Aufkommens für den Radverkehr soll durch diesen in der Planstraße A die Fahrbahn mit genutzt werden. Bei verkehrsorganisatorischem Bedarf kann auf dem mind. 2,0 m breiten Gehweg der Radverkehr (Gehweg mit Radfahrer frei) abgesichert werden.

### **6.3.4 Ruhender Verkehr**

Die nach § 48 Abs. 1 und § 85 Abs. 1 BauO LSA i.V.m. der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Dies schließt auch Kunden- bzw. Besucherparkplätze mit ein. Damit ist der Stellplatzbedarf als gedeckt anzusehen.

Da künftige Nutzungen noch nicht feststehen, kann auch ein entsprechender Nachweis noch nicht erbracht werden. Dieser ist im Rahmen der Objektplanung zu führen. Öffentliche Stellplätze sollen entsprechend einer verkehrspolitischen Grundposition der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau in Gewerbegebieten im Straßenraum nicht ausgewiesen werden.

Der erforderliche Stellplatzbedarf für die notwendigen Stellplätze, deren Zuwegung und Funktionalität ist bei der Bildung von Grundstücken zu berücksichtigen.

### 6.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahntrasse in der Junkersstraße/Altener Straße unmittelbar an das Zentrum bzw. den Bahnhof von Dessau angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich innerhalb des zum Plangebiet gehörenden Straßenabschnitts.

Mit Vorlage des Verkehrsgutachtens konnte festgestellt werden, dass die Haltestellenbereiche durch die Anbindung des Plangebietes am Knotenpunkt nicht beeinträchtigt werden.

### 6.4 Immissionsschutz/ Lärm

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

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bisher bereits intensiv genutzten Standort, dessen anteiliger Rückbau zur Gefahrenabwehr bzw. Beseitigung eines städtebaulichen Missstands erfolgte und der für eine weitere gewerbliche Nutzung revitalisiert wird. Damit sind die künftigen Ansiedlungen nicht als eine Neuplanung einzustufen.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung wurde zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsschutzprognose (SIP) erstellt (Anlage 3).

Mit der Prognose soll zunächst, begleitend zur Erarbeitung des Bebauungsplanes, der Nachweis erbracht werden, dass die Orientierungswerte für die zu schützende Bebauung nicht überschritten werden. Wenn die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 auf Grund der vorgegebenen Situation nicht möglich ist, sind die Schallimmissionsrichtwerte der TA-Lärm für die zu schützende benachbarte Wohnbebauung nicht zu überschreiten.

Bei auftretenden Konflikten sind Festsetzungen und Vorschläge zu aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen aufzuzeigen und eventuelle schalltechnische Einschränkungen zum Plangebiet zu formulieren.

Die Schallimmissionsschutzberechnungen erfolgten auf der Grundlage folgender Voraussetzungen und Grundsätze:

In die Bewertung werden die Vorbelastungen aus den Flächenkontingenten der Teilgebiete der umliegenden Bebauungsplänen Nr. 119 A 1. Änderung, Nr. 101 – D/D1, Nr. 101 - A 2 und Nr. 150 sowie die Teilflächen TG 5, 6, 13, 14 16, 17 und neu des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 101-B/C1 einbezogen. Die Vorbelastung aus dem BPL Nr. 213 „Golfpark“ wird unter der Annahme eines bestimmungsgemäßen Betriebs nicht relevant zu einer Erhöhung der Geräuschimmissionsvorbelastung an den betrachteten Immissionspunkten beitragen. Sie wird daher nicht weiter berücksichtigt.

Die Teilflächen TG 1, TG 2.1 und TG 2.2 des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 101-B/C1 wurden entfernt und das Gebiet neu in die Teilflächen TF 1, TF 2, TF 3 und TF 4 des Bebauungsplans Nr. 101-B1 aufgeteilt.

Die Teilflächen TG 6 und TG 16 des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 101-B/C1 wurden verkleinert und bis an die Grenzen des Bebauungsplans Nr. 101-B1 zurückgesetzt.

Gemeinsam mit den restlichen Teilflächen wurden die Emissionskontingente optimiert und den Orientierungswerten gegenübergestellt. Die Berechnungen erfolgen jeweils für den maßgeblichen Immissionspunkt. Die Festlegung der maßgeblichen Immissionspunkte erfolgt in Anlehnung an die Immissionspunkte der Bebauungspläne aus der Vorbelastung und der gesetzlichen Grundlagen der TA Lärm.

Um die Berechnungsergebnisse mit Sicherheitsreserven zu versehen, wurde die Schallausbreitung, die von den Flächenschallquellen ausgeht, ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Gebäuden berechnet. Überschreitungen bis 0,4 dB(A) sind rundungsbedingt nicht in die Wertung einzubeziehen.

Entsprechend der Empfehlungen des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz wurde die Zuordnung der Emissionskontingente zur Gebietsnutzung mit folgenden Grenzwerten vorgenommen:

| Gebietsnutzung                          | Flächenbezogener Schalleistungspegel |                             |
|-----------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
|                                         | tags                                 | nachts                      |
| GE(e) - eingeschränktes Gewerbegebiet   | ≥ 57,5 dB(A)/m <sup>2</sup>          | ≥ 42,5 dB(A)/m <sup>2</sup> |
| GE - Gewerbegebiet                      | ≥ 60,0 dB(A)/m <sup>2</sup>          | ≥ 47,5 dB(A)/m <sup>2</sup> |
| GI(e) - eingeschränktes Industriegebiet | ≥ 65,0 dB(A)/m <sup>2</sup>          | ≥ 52,5 dB(A)/m <sup>2</sup> |
| GI- - Industriegebiet                   | ≥ 65,0 dB(A)/m <sup>2</sup>          | ≥ 60,0 dB(A)/m <sup>2</sup> |

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

| Gebietseinstufung<br>( nach PlanzeichenVO )                                                                                                | DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1<br>Orientierungswerte | TA – Lärm<br>Immissionsrichtwerte |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Gewerbegebiete (GE)</b><br>tags (6 <sup>00</sup> bis 22 <sup>00</sup> Uhr)<br>nachts (22 <sup>00</sup> bis 6 <sup>00</sup> Uhr)         | 65 dB(A)<br>55 bzw. 50 dB(A)*                   | 65 dB(A)<br>50 dB(A)              |
| <b>Mischgebiete (MI)</b><br>tags (6 <sup>00</sup> bis 22 <sup>00</sup> Uhr)<br>nachts (22 <sup>00</sup> bis 6 <sup>00</sup> Uhr)           | 60 dB(A)<br>50 bzw. 45 dB(A)                    | 60 dB(A)<br>45 dB(A)              |
| <b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b><br>tags (6 <sup>00</sup> bis 22 <sup>00</sup> Uhr)<br>nachts (22 <sup>00</sup> bis 6 <sup>00</sup> Uhr) | 55 dB(A)<br>45 bzw. 40 dB(A)                    | 55 dB(A)<br>40 dB(A)              |
| <b>Sondergebiete (SO)</b><br>tags (6 <sup>00</sup> bis 22 <sup>00</sup> Uhr)<br>nachts (22 <sup>00</sup> bis 6 <sup>00</sup> Uhr)          | 45 bis 65 dB(A)<br>35 bis 65 dB(A)              |                                   |

| Gebietseinstufung<br>( nach PlanzeichenVO )       | DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1<br>Orientierungswerte | TA – Lärm<br>Immissionsrichtwerte |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Kleingärten</b>                                |                                                 |                                   |
| tags (6 <sup>oo</sup> bis 22 <sup>oo</sup> Uhr)   | 55 dB(A)                                        | 60 dB(A)                          |
| nachts (22 <sup>oo</sup> bis 6 <sup>oo</sup> Uhr) | 55 dB(A)                                        | -                                 |

\* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend. Da Kleingartenanlagen (KG) jedoch gemäß Bundeskleingartengesetz nicht der Übernachtung dienen, wird für diese Flächen auf die Einhaltung eines Nachtwertes verzichtet.

In der Prognose wurden 9 Immissionspunkte (IP) in der jeweils ungünstigsten Höhe festgelegt, um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können (zur Lage der IP siehe nachfolgende Tabelle). Dabei handelt es sich bis auf einen neuen Punkt innerhalb der Kleingartenanlage um bereits bei den Schallimmissionsprognosen für die angrenzenden Bebauungspläne bzw. dem bisherigen Arbeitsstand des Bebauungsplans 101-B/C1 betrachtete IP. Sie wurden zur besseren Vergleichbarkeit in ihrer Bezeichnung unverändert übernommen.

### Vorbelastungen

Zunächst wurden die Vorbelastungen, d.h. die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen, betrachtet. Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sowie die Angabe der Gebietsnutzung der Industrie-/Gewerbe-Teilgebiete wurde aus den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne entnommen bzw. abgeleitet.

Dabei wurden auch die Festsetzungen der angrenzenden Flächen gemäß bisherigem Arbeitsstand 101-B/C1, die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht weiter überplant werden, aber weiterhin gewerblich genutzt sind, übernommen.

Aus dem Plangebiet Nr. 101-B1 wird keinerlei Vorbelastung in Ansatz gebracht.

Infolge der umgebenden Vorbelastung kommt es an den IP zu folgenden Beurteilungspegeln:

| Bezeichnung                                       | Gebiets-<br>einstufung | Vorbelastung |                | Orientierungswert |                |
|---------------------------------------------------|------------------------|--------------|----------------|-------------------|----------------|
|                                                   |                        | Tag<br>dB(A) | Nacht<br>dB(A) | Tag<br>dB(A)      | Nacht<br>dB(A) |
| A/IP 101-B/C1-02/S; Whs. Altener Straße 42 (Süd)  | WA*                    | 55,0         | 41,6           | 60,0              | 45,0           |
| B/IP 101-B/C1-02/W; Whs. Altener Straße 42 (West) | WA*                    | 51,3         | 41,1           | 60,0              | 45,0           |
| C/IP 101-B/C1-10; Kleingartenanlage               | Kleingarten            | 58,8         | 44,4           | 60,0              | -              |
| D/IP 101-B/C1-12 Kleingartenanlage                | Kleingarten            | 56,0         | 45,7           | 60,0              | -              |
| E/IP 101-B/C1-14 Whs. Kleine Schaftrift Nr. 10    | WA                     | 52,6         | <b>42,1</b>    | 55,0              | 40,0           |
| F/IP 101-B/C1-15 Kita am Plattenwerk              | WA                     | 53,7         | <b>42,7</b>    | 55,0              | 40,0           |
| G/IP 101-B/C1-neu; Kleingartenanlage              | Kleingarten            | 57,6         | 43,6           | 60,0              | -              |
| H/IP 119-01; Berufsschule                         | SO                     | 54,7         | 44,7           | 55,0              | -              |
| I/IP 119-02; Kita Außenanlagen                    | Kleingarten            | 53,6         | 42,6           | 55,0              | -              |

\* Punkte bisher mit Gemengelagenbonus, wurde in ISP bereits in Orientierungswert eingestellt

\*\*)) Überschreitungen von mehr als 0,5dB sind hervorgehoben

Für die in den bisherigen Planungen bereits mit einem Gemengelagenbonus nach TA Lärm versehenen Punkte A und B sowie für die Punkte in der Kleingartenanlage wurde dieser bereits als Orientierungswert in die Tabelle eingestellt.

Die Ergebnisse zeigen, dass bereits die Vorbelastungen an einem Immissionspunkt, dem IP E: 101-B/C1-14 (Wohnhaus Kleine Schaftrift 10) zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 2,1 dB(A) nachts führen.

Die Erhöhung um 2,7 dB(A) am IP F: 101-B/C1-15 in der Nacht ist nicht relevant, da der Kindergarten zu dieser Zeit geschlossen ist.

Am Tag liegen die berechneten Beurteilungspegel alle unter den Immissionsrichtwerten. Eine Entwicklung der noch freien Flächen kann nur unter Einhaltung oder einer unwesentlichen Erhöhung dieses Beurteilungspegels vorgenommen werden. Im Tageszeitraum ist das aufgrund der noch möglichen Erhöhung der Beurteilungspegel grundsätzlich gegeben.

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass der Standort (historisch bedingt) deutlich gewerblich - industriell geprägt ist. Weiterhin ist zu bemerken, dass in dieser Vorbelastung und den daraus resultierenden Überschreitungen noch keinerlei Ansiedlungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes Nr. 101-B1 enthalten sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend. Wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen (siehe auch Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1: *„In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen...“*) und eine plausible Begründung vorliegt, kann also von den Orientierungswerten abgewichen werden.

Es ist sogar rechtlich geboten, sie zu korrigieren. Basis hierfür sind die tatsächlichen Verhältnisse, nach denen die Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebiete beurteilt wird. Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen bereits seit vielen Jahrzehnten in direkter Nachbarschaft mit einer vom Plangebiet und der Umgebung ausgehenden Lärmbelastung deutlich oberhalb der jeweiligen Orientierungswerte leben. Somit genießen sowohl die gewerblich/industriellen als auch die anderen Nutzungen einen Schutzanspruch.

In der Rechtsprechung gilt für solche Bereiche eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Dies kann nicht nur zur Rücksichtnahme des Verursachers führen, sondern auch zu einer, die reale Situation respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von solchen Immissionsquellen angesiedelt haben.

Um nachteilige Einflüsse auf die zu schützenden Nutzungen zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wird hier für die Berechnung auf die Immissionswerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen. In der TA Lärm, Pkt. 6.7, wird für solche Gemengelagen zugestanden, dass *„... die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinander grenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden...“* können, die Immissionswerte für Mischgebiete aber nicht überschritten werden dürfen.

Deshalb wurde bereits in den bisherigen Berechnungen für die Immissionspunkte A und B, auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm zurückgegriffen, die für dem Wohnen dienende Gebiete einen Immissionsrichtwert von max. 60,0 dB(A) tags und 45,0 dB(A) nachts zulässt. Für die Kleingartengebiete wird der Tagwert mit 60 dB(A) festgesetzt.

Das wurde bisher auch in Abstimmung mit den Fachbehörden als hinnehmbar angesehen, da die Nachweisorte sich schon seit Jahrzehnten in direkter Nachbarschaft zu Industrie/Gewerbe befinden und daher unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme

durchaus verträglich verpflichtet werden können, ein Mehr an Belastung, aber auch nicht mehr als für Mischgebiete zulässig, zu akzeptieren. Dauerhafte gesundheitliche Schäden sind bei der Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete auszuschließen.

### **Vorbelastung und geplante Schallquellen im Plangebiet Nr. 101-B1**

Die Optimierung der Teilgebiete innerhalb des Plangebietes Nr. 101-B1 wurde mit folgender Zielstellung durchgeführt:

- Gemengelagenregelungen finden weiterhin Anwendung
- die Ergebnisse der vorliegenden Schallprognosen sowie die Ergebnisse der Kontingentierung angrenzender Gewerbeansiedlungen werden garantiert
- für Neu- bzw. Wiederansiedlungen sind möglichst geringe Bereiche mit einer Einschränkung der gewerblichen Nutzung auszuweisen

Daraus ergeben sich für die Teilgebiete folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$ :

| Bezeichnung       | Gebiets-nutzung | Zeitraum Tag                      | Zeitraum Nacht                    | Fläche<br>(m <sup>2</sup> ) |
|-------------------|-----------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
|                   |                 | $L_{EK}$<br>(dBA/m <sup>2</sup> ) | $L_{EK}$<br>(dBA/m <sup>2</sup> ) |                             |
| TF 1-BPL 101-B1   | <b>GE</b>       | 60,0                              | 48,0                              | 12442,66                    |
| TF 2-BPL 101-B1   | <b>GEE</b>      | 60,0                              | 42,0                              | 8313,93                     |
| TF 3-BPL 101-B1   | <b>GE</b>       | 63,0                              | 48,0                              | 14250,84                    |
| TF 4/1-BPL 101-B1 | <b>GE</b>       | 61,0                              | 48,0                              | 15578,31                    |
| TF 4/2-BPL 101-B1 | <b>GE</b>       | 63,0                              | 48,0                              | 6699,32                     |
| TF 4/3-BPL 101-B1 | <b>GE</b>       | 64,0                              | 49,0                              | 6991,45                     |

Daraus wiederum resultieren an den Immissionspunkten folgende Beurteilungspegel:

| Bezeichnung                                       | Gesamtbelastung |             | Richtwert |       |
|---------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------|-------|
|                                                   | Tag             | Nacht       | Tag       | Nacht |
|                                                   | (dBA)           | (dBA)       | (dBA)     | (dBA) |
| A/IP 101-B/C1-02/S; Whs. Altener Straße 42 (Süd)  | 58,9            | 44,3        | 60,0      | 45,0  |
| B/IP 101-B/C1-02/W; Whs. Altener Straße 42 (West) | 57,0            | 43,9        | 60,0      | 45,0  |
| C/IP 101-B/C1-10; Kleingartenanlage               | 59,0            | 44,5        | 60,0      | -     |
| D/IP 101-B/C1-12 Kleingartenanlage                | 59,3            | 47,3        | 60,0      | -     |
| E/IP 101-B/C1-14 Whs. Kleine Schaftrift Nr. 10    | 53,4            | <b>42,4</b> | 55,0      | 40,0  |
| F/IP 101-B/C1-15 Kita am Plattenwerk              | 54,5            | <b>43,0</b> | 55,0      | 40,0  |
| G/IP 101-B/C1-neu; Kleingartenanlage              | 60,0            | 45,6        | 60,0      | -     |
| H/IP 119-01; Berufsschule                         | <b>55,5</b>     | 45,1        | 55,0      | -     |
| I/IP 119-02; Kita Außenanlagen                    | 54,3            | 42,9        | 55,0      | -     |

) Überschreitungen von über 0,5 dB sind hervorgehoben

Die Ergebnisse der Optimierung zeigen, dass unter Zugrundelegung des Gemengelagenbonus der TA Lärm eine ausgewogene Kontingentierung der Emissionskontingente  $L_{EK}$

unter Berücksichtigung der umliegenden Vorbelastungen und der zusätzlichen optimierten Flächenquellen des Bebauungsplangebietes Nr. 101-B1 an zwei der angenommenen Immissionspunkte zu Überschreitungen führen.

Für den Tageszeitraum werden die Immissionsrichtwerte eingehalten. Die Überschreitung des Nachtwerts am IP F ist für die Kindereinrichtung nicht relevant.

An dem Immissionspunkt IP 101-B/C1-14 Wohnhaus Kleine Schaftrift Nr. 10 erhöhen sich die Überschreitungen gegenüber den Berechnungen der Vorbelastung nur unwesentlich um 0,3 dB(A) nachts. Diese Erhöhung liegt unterhalb jeglicher Wahrnehmungsschwellen. Daraus wird ersichtlich, dass hier die zusätzlichen Quellen des Plangebietes Nr. 110-B1 nicht relevant zum Beurteilungspegel beitragen. Eine ausführliche Diskussion dieses Punktes erfolgte im Rahmen des Verfahrens des unmittelbar an den IP angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 119 A „Berufsschulzentrum und Verwaltung“.

Die Überschreitung am IP 119-01; Berufsschule um 0,5 dB(A) am Tag ist unter der Berücksichtigung der „worst-case“ Betrachtung zu vernachlässigen.

Damit sind zukünftige Neuansiedlungen auf den zurzeit brach liegenden Flächen des Plangebietes aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich.

Auf den Teilflächen TF 1, TF 3 sowie TF 4/1, TF 4/2 und TF 4/3 ist eine gewerbliche Nutzung möglich. Für die Teilflächen TF 2 ist aufgrund des niedrigeren Nachtkontingentes nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich. Die Einstufung der Fläche als G<sub>Ee</sub> bezieht sich deshalb auch auf die im Nachtzeitraum eingeschränkte gewerbliche Nutzung aufgrund des niedrigen Kontingentes. Bei einer Ansiedlung ist zu prüfen, ob und unter welchen Auflagen die Kontingente für die geplante gewerbliche Nutzung ausreichend sind.

In zukünftigen Genehmigungsverfahren ist für das Baugrundstück im jeweiligen Teilgebiet des Bebauungsplans nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden. Dabei wird auf die Möglichkeit hingewiesen, Schallkontingente zwischen benachbarten Grundstücken zu verlagern und durch eine entsprechende Anordnung von eigenen Gebäuden eine Abschirmung gegenüber schutzbedürftiger Bebauung zu erreichen.

In der Prognose wurde auch eine Abschirmung des Gebäudebestandes nicht berücksichtigt. Dies erhöht die Sicherheit der ermittelten Werte. Zudem ist selbst für die noch verbliebene denkmalgeschützte Bebauung ein Abriss nicht auszuschließen.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Hinblick auf die angrenzende Gartenanlage eine nochmalige Überprüfung des Lärmschutzes erbeten. Hierfür besteht jedoch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Veranlassung, da sich schon jetzt feststellen lässt, dass nach der vorgelegten Schallimmissionsprognose eine derzeitige Vorbelastung von 56,0 bzw. 58,8 dB(A) an den nächstgelegenen Parzellen herrscht und dort in Zukunft bei Ausschöpfung der kontingentierte Schalleistungspegel 59,0 bzw. 58,8 dB(A) zu erwarten sind.

Der Orientierungswert der DIN 18005 für Kleingärten von 55 dB(A) tags und nachts ist offenkundig nicht anwendbar, weil er seit vielen Jahrzehnten wegen der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet mit industrieller Nutzung überschritten wurde und selbst bei Verzicht auf die Planung nicht mehr einhaltbar ist. Von daher ist auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm abzustellen.

Einen Schallimmissionsrichtwert für Kleingärten definiert die TA Lärm nicht. Sie sind daher gemäß Nr. 6.6 der TA Lärm entsprechend ihrer tatsächlichen Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. In der Regel ist selbigem ausreichend Rechnung getragen, wenn der Tageswert für Dorfgebiete im Sinne von Nr. 6.1c) der TA Lärm in Höhe von 60 dB(A) eingehalten wird.

Damit ist der Richtwert aus Nr. 6.1c) der TA Lärm unterschritten. Relevant ist nur der Tagzeitraum, da Kleingärten laut Bundeskleingartengesetz nicht der Übernachtung dienen.

Seitens der unteren bzw. oberen Immissionsschutzbehörde gab es keine Einwände zu den mit der Planung getroffenen Festsetzungen.

Ergänzend wurde zur Erarbeitung des Entwurfs im Rahmen der Abwägung durch den Schallgutachter geprüft, welchen Einfluss der sich aus der verkehrlichen Nutzung ergebende Teilschallpegel ausgehend von der im geplanten Gewerbegebiet verlaufenden Planstraße A an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen/ Immissionspunkten hat.

Es gibt zurzeit keine näheren Angaben zu den anzusiedelnden Gewerben im Plangebiet und zu einer zukünftigen Verkehrsbelastung der Planstraße A. Aus diesem Grund werden die Annahmen getroffen, dass der durchschnittliche tägliche Verkehr ca. 500 Fahrzeuge (mit 30 % LKW Anteil) beträgt. Die Fahrbahnoberfläche wird als nichtgeriffelter Gussasphalt und die Geschwindigkeit mit 50 km/h angenommen.

Mit den genannten Berechnungsansätzen werden an dem für den Verkehrslärm der Planstraße A maßgeblichen Immissionsort IP 101-B/C1-02/S (Wohnbebauung Altener Straße) Teilbeurteilungspegel in Höhe von 36 dB(A) tags und 26 dB(A) nachts prognostiziert. Diese Werte liegen deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV.

Die Zusatzbelastung durch die Planstraße A kann gegenüber der Verkehrslärmvorbelastung durch die vorhandenen Straßen vernachlässigt werden.

Das Gutachten wird um die ermittelten anteiligen Pegel ergänzt.

Im Rahmen der SIP wurden ebenfalls die Auswirkungen untersucht, die der Verkehrslärm des angrenzenden Straßennetzes auf das Plangebiet hat und inwieweit eine Beeinträchtigung bzw. Überschreitung der Grenzwerte für die angrenzenden Immissionspunkte besteht. Grundlage bildet die Lärmkartierung der Stadt Dessau-Roßlau, Stand Juni 2007 für den Tagzeitraum.

Für Büro- und Verwaltungsgebäude im Plangebiet sind die zum Zeitpunkt der Erstellung der bauordnungsrechtlichen Unterlagen für den Neubau oder die Änderung von Gebäuden geltenden bautechnischen Regelwerke hinsichtlich Schallschutzanforderungen zu beachten (z.B. DIN 4109 Schallschutz im Hochbau o. a.).

*TF 6.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind im Falle von Neubauten von Büro- und Verwaltungsgebäuden oder bei baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen. Hierzu wird ein Lärmpegelbereich (LPB) mit dem erforderlichen „resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maß ( $R'_{w,res}$ ) wie folgt festgesetzt:*

| Entfernung von der Gebietsgrenze | Lärmpegelbereich (LPB) | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A) | Raumart                        |                                      |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
|                                  |                        |                                     | Aufenthaltsräume von Wohnungen | Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches |
| 20 m                             | III                    | 61 bis 65                           | 35                             | 30                                   |
| 10 m                             | IV                     | 66 bis 70                           | 40                             | 35                                   |

*Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder*

*Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.*

- <sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans sind die Lärmpegelbereiche III und IV mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen abgegrenzt und dazu die vg. textliche Festsetzung getroffen.

Der Lärmpegelbereich V (71 bis 75 dB(A)) ist im Gebiet nicht anzutreffen. Das innerhalb des Lärmpegelbereichs III (61 bis 65 dB(A)) erforderliche Schalldämmmaß kann bereits durch den Einbau von Fenstern gemäß Wärmeschutzverordnung (Schallschutzklasse 2) erreicht werden.

## **6.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.5.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen B-Planes 101-B1 umfasst den Kernbereich des ehemaligen VEB Junkalor.

#### ***Abfall***

Mit dem Abriss der Bebauung auf den städtischen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches wurde 2009 (1. Bauabschnitt) begonnen und soll 2010 (2. Bauabschnitt) abgeschlossen werden.

Für den 2. Bauabschnitt des Abbruchs der Industriebrache Junkalor wurde durch die UMWELTMESS- UND INGENIEURTECHNIK DESSAU ein Gefahrstoffgutachten mit Datum vom 03.09.2009 für die Gebäude und Freiflächen erarbeitet.

Im Rahmen der Erstellung dieses Gefahrstoffgutachtens wurden die anfallenden Abfälle, wie u. a. schwachgebundene asbesthaltige Produkte, metallisches Quecksilber, mit chlorhaltigen Holzschutzmitteln behandelte Dachstühle, Dämmmatten aus Stein- und Glaswolle, mit MKW belastete Hallenfußböden etc., ermittelt.

Das vorgezeichnete Gutachten gewährleistete eine ordnungsgemäße Zuordnung der beim Abriss der Gebäude und der Entsiegelung der Freiflächen anfallenden Abfälle zu den jeweiligen Abfallschlüsseln als Voraussetzung für die ordnungsgemäße Entsorgung.

An die Entsorgung der vorgefundenen gefährlichen Abfälle waren zusätzlich besondere Anforderungen zu stellen.

#### ***Altlasten***

Der Standort des ehemaligen VEB Junkalor ist im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (ALFV) der Stadt Dessau-Roßlau gemäß § 9 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodenschutzAusführungsgesetz Sachsen-Anhalt - BodSchAG LSA) vom 02.04.2002 (GVBl. LSA 21/2002, 5. 214) unter der Registriernummer - 15 001 000 5 00122 - enthalten.

Bei diesem Standort handelt es sich um einen typischen Altstandort des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes, an dem über Jahrzehnte überwiegend Mess- und Regelgeräte hergestellt wurden.

Entsprechend dem Produktionsprofil wurden folgende Stoffe eingesetzt, die geeignet sind, nachhaltig die Schutzgüter Boden und Grundwasser zu beeinträchtigen:

Farben, Lacke und Lösungsmittel, speziell Perchlorethylen (LHKW), um die Werkstücke und Produkte mit geeigneten Oberflächen zu versehen. Dies erfolgte mittels Beizeerei/Entfettung, Galvanik und Lackiererei. Quecksilber wurde zum Befüllen der Messgeräte verwendet.

Im Rahmen der Oberflächenbehandlung fielen zusätzlich schwermetallhaltige Galvanikschlämme an.

Eine Untersuchung des Grundwassers im An- und Abstrombereich des Kontaminationsschwerpunktes „Oberflächenbehandlung“ erfolgte 1993 durch die Baustoff-Service GmbH.

In Auswertung der Untersuchungsergebnisse musste festgestellt werden, dass das Grundwasser im Abstrombereich des Kontaminationsschwerpunktes bereits mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) in Größenordnungen verunreinigt war. Des Weiteren waren im geringfügigen Umfang Schwermetalle (Cd, Ni) im Grundwasser zu verzeichnen.

Bei der in den darauffolgenden Jahren 1995, 1996 und 1998 durchgeführten Überwachung des Grundwassers hat sich die Kontamination des Grundwassers mit dem eingesetzten Entfettungsmittel Perchlorethylen bestätigt.

#### *Hinweis:*

Bereits 1990 erfolgten erste Untersuchungen; wie die Klärung, ob das südliche Betriebsgrundstück durch den außerhalb des Werkes vorbeiführenden ehemaligen Abwassergraben (Raffineriegraben von der Gärungschemie, der erst 1986 kanalisiert wurde) beeinträchtigt wird. Die Untersuchung der Kontaminationsschwerpunkte an sich war nicht Gegenstand des Auftrages.

Während der auf dem Grundstück gelegene Brunnen lediglich die für industriell genutzte Standorte typischen Hintergrundbelastungen aufwies, wurden an den zwei Probenahmepunkten, die die Abwasserleitung im Bereich der Beizeerei/Galvanik/Lackiererei tangierten, erhöhte Werte an Schwermetallen (Cadmium, Nickel), aromatischen Kohlenwasserstoffen (Benzol) und chlorierten Kohlenwasserstoffen gemessen.

Vermutete Ursache: Auch die Abwässer aus der Oberflächenbehandlung des Werkes wurden in diesen Abwasserkanal eingeleitet, der wahrscheinlich undichte Stellen aufwies.

Im Ergebnis der bisher durchgeführten orientierenden Untersuchungen auf dem ehemaligen Industriestandort VEB Junkalor hat sich der Bereich der ehemaligen „Oberflächenbehandlung“ als Kontaminationsschwerpunkt bestätigt.

Somit ist eine Kennzeichnung des Bereiches der Oberflächenbehandlung als Fläche, deren Boden und Grundwasser erheblich mit gefährlichen Stoffen belastet sind, gemäß § 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB erforderlich.

In Verbindung mit der Erschließungsplanung und dem möglichen Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Dessau-Roßlau wurde durch die G.U.T. Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH mit Sitz in Merseburg ein Gutachten erstellt („Detailerkundung und Sanierungsvorplanung“ vom 04. März 2011).

Aufgabe war es, zu untersuchen, ob und in welchem Umfang auf den Flächen Altlasten und schädliche Bodenveränderungen im bodenschutzrechtlichen Sinne oder auch unter dieser Schwelle liegende Belastungen des Bodens und der Bausubstanz vorhanden sind, die bei einer Umnutzung zu erhöhten (Entsorgungs-)Kosten führen. Dafür waren ggf. die Mehrkosten überschlägig zu ermitteln.

Das Gutachten kommt hinsichtlich der Gefahrenbewertung zu folgendem zusammengefassten Ergebnis:

### *Boden*

Im Schutzgut Boden konnten mit Ausnahme eines Kupferwertes (> LAGA Z2) keine relevanten Belastungen nachgewiesen werden. Auch wenn die Wahrscheinlichkeit recht hoch ist, dass es lokale schlotförmige Eintragsstellen geben wird, ist deren potenzielles Ausmaß als gering zu bewerten. Hierfür sprechen der geringe GW-Flurabstand sowie die Tatsache, dass im Grundwasser keine relevante Beaufschlagung ermittelt werden konnte.

Maßnahmen zur Gefahrenabwehr betreffend das Schutzgut Boden müssen auf der Grundlage der Untersuchungsergebnisse nicht abgeleitet werden.

### *Grundwasser*

Bereits im Anstrom ist eine geringe Belastung mit Schwermetallen (Arsen, Cadmium, Kupfer, Zink) vorhanden. Im Abstrom der Galvanik sind die Gehalte im Mittel niedriger als im Anstrom; Arsen und LHKW weisen geringfügig höhere Werte auf.

Eine relevante zusätzliche Befrachtung des Grundwassers konnte nicht nachgewiesen werden, so dass keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr abgeleitet werden müssen.

### *Bausubstanz/Abfälle*

Im Rahmen der technischen Erkundung wurden in der Bausubstanz – insbesondere in den Säureschutzaufbauten der Galvanik-Werkstatt und der angrenzenden Räume – teils massive Belastungen an Schwermetallen und teilweise Cyaniden sowie lokal mit MKW / PAK (Bereich Entfettung) nachgewiesen. Auf Grund von Sperrschichten im Fußbodenaufbau wurde ein Eintrag der Schadstoffe in die Schutzgüter Boden und Grundwasser weitestgehend verhindert.

Im Falle einer Nutzungsänderung besteht Handlungsbedarf im Separieren der belasteten Bausubstanz sowie der nachfolgenden fachgerechten Entsorgung. Die in die Bausubstanz eingedrungenen gut löslichen Galvaniksalze bedingen eine Zuordnung > Deponieklasse III der DepV.

Der Handlungsbedarf im Falle einer Nutzungsänderung wird nachfolgend aufgeführt:

Als Sanierungszielwert im Sinne einer tolerablen Restkontamination wird die messbare oder aus Messwerten berechenbare Mindestanforderung an das Ergebnis von Sanierungsmaßnahmen verstanden.

Im Rahmen der technischen Erkundung wurden keine Maßnahmen zur Gefahrenabwehr abgeleitet, so dass Sanierungsziele im Sinne der BBodSchV nicht zwingend festgelegt werden müssen. Im weitesten Sinne handelt es sich um ein Rückbauvorhaben, bei dem kontaminierte Bausubstanz anfallen wird, die zu separieren ist. Nach dem Rückbau der Bodenplatte wird jedoch mit lokalen Eintragstellen gerechnet, die nach Entfernung der Versiegelung über den Sickerwasserpfad in das Grundwasser eingetragen werden können. Aus diesem Grund wird empfohlen, bei Auffälligkeiten eine hot-spot-Sanierung in der GW ungesättigten Bodenzone und dem GW-Schwankungsbereich, d. h. bis ca. 1 – 1,5 m unter Geländeoberkante im Sinne einer Quellenbeseitigung durchzuführen. Eine Erkundung / Abgrenzung möglicher Eintragstellen ist ohne den Rückbau der Bodenplatten nicht zielführend und wird deshalb rückbaubegleitend empfohlen.

Daraus ergibt sich, dass die geplante Nutzung mit der festgestellten Belastung vereinbar ist.

Eine aufschiebende Festsetzung, dass eine gewerbliche Nutzung erst nach Sanierung der Altlast erfolgen kann, ist damit nicht erforderlich.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, das ehemalige Gabengrundstück als Grünfläche mit möglicher Entwässerungsfunktion im B-Plan auszuweisen.

1965 wurde im Rahmen der Betriebserweiterung die Galvanik, Lackiererei, Beizerei sowie eine Neutralisationsanlage, als Sammelstelle für die Abwässer der vorgenannten Einzelbetriebsschwerpunkte, errichtet. Mit Inbetriebnahme der Anlagen wurden sämtliche Abwässer der Neutralisation in den an der südlichen Betriebsgrenze befindlichen Vorfluter (Raffineriegraben) eingeleitet.

Nach vorliegenden Informationen wurde der gesamte Graben im Jahre 1986 nach Entschlammung durch Steinzeugrohre kanalisiert und anschließend verfüllt. Gleichzeitig erhielt Junkalor die Erlaubnis die Neutralisationsabwässer sowie die Überlaufwässer seiner Fäkalgruben über die neu errichtete Kanalisation zu entsorgen.

Inwieweit die Einleitung der Neutralisationsabwässer schädliche Verunreinigungen des Bodens in dem betreffenden Bereich verursacht hat, die eine Sicherung /Sanierung erforderlich machen, kann zurzeit keine Aussage getroffen werden.

Die obere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass zukünftige Baumaßnahmen mit der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde im Umweltamt der Stadt Dessau-Roßlau (uABB) abzustimmen sind. Die Festlegungen der uABB sind einzuhalten. Zukünftige Begrünungsmaßnahmen haben unter Einhaltung des BBodSchG zu erfolgen.

### **6.5.2 Fundmunition**

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen. Dies kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) erfolgen. Im Hinblick auf Abrissarbeiten bis zur Geländeoberkante bestehen keine Bedenken.

### **6.5.3 Denkmalschutz**

Die unter Punkt 4.3.5 benannten Gebäude wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Für die Denkmale besteht bei allen Baumaßnahmen eine verfahrensrechtliche Genehmigungspflicht im Sinne von § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die topographische Situation auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hinweist, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG LSA geregelt.

Die untere Denkmalschutzbehörde verweist darauf, dass im Zuge von Baumaßnahmen (Bauantragsverfahren, Tiefbaumaßnahmen) grundsätzlich eine Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie zu den Belangen der Archäologie abgefordert wird. In Abhängigkeit von dieser Stellungnahme kann dann eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA erforderlich werden.

#### 6.5.4 Sonstige Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein nach § 5 Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) geschützter Höhenfestpunkt (Punktnummer 41 39-9-1070, Altener Str. 43) des Landes Sachsen-Anhalt. Für diese amtliche Vermessungsmarke muss jede Gefährdung ausgeschlossen bleiben.

Eine Veränderung oder Zerstörung aufgrund von Baumaßnahmen sind dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo) zu melden. Sollten in unmittelbarer Nähe des Festpunktes Baumaßnahmen durchgeführt werden, ist Rücksprache mit dem LVermGeo LSA zu nehmen.

Der Punkt befindet sich an der Nordseite des denkmalgeschützten Gebäudes im Sockelbereich (11,82 m von der Nordwestecke in Höhe von 27 cm über dem Gelände).

Im Hinblick auf die Grundwassersituation sowie die oberflächennahen Auffüllungen werden innerhalb des Plangebietes vor der Neubebauung **Baugrunduntersuchungen** empfohlen.

Das parallel zum Bebauungsplan erstellte hydrogeologische Gutachten der FUGRO-HGN GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Auffüllungen die bautechnische Erschließung des Geländes erschwert wird. Besonders in dem geplanten Abschnitt der Planstraße A wird, nach Aussagen des Planers, ein großflächiger Austausch der anthropogenen Ablagerungen über dem Grundwasserleiter erforderlich sein. Nur so kann die Stabilität des Unterbaus der Planstraße A gewährleistet sein.

Auf Grund der Überschreitung der Zuordnungswerte von Zink sowohl im Auffüllmaterial als auch im Boden werden ggf. weitere Untersuchungen in den Bereichen erforderlich, wo ein Austausch von Ablagerungen stattfindet. Damit wird die weitere Verwertung der anfallenden Materialien abgesichert.

Auf Grund der hohen Grundwasserstände im Teilgebiet von minimal 0,3 m unter Gelände sind entsprechende Vorkehrungen zur Standsicherheit des Straßenunterbaus zu treffen. Bei der medientechnischen Erschließung sind Wasserhaltungen erforderlich.

## 7 Stadttechnische Erschließung

Innerhalb des Plangebietes ist mit der geplanten Teilung in vermarkbare Grundstücksgrößen auch eine neue medientechnische Erschließung vorgesehen. Diese soll weitestgehend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Mit der Planstraße A wird zudem

ein die befestigte Verkehrsfläche beidseitig begleitender Grünstreifen festgesetzt. Die Straße ist nach den erlassenen Förderbestimmungen kurzfristig zu bauen. Der konkrete Bedarf der zukünftigen Grundstückseigentümer ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht bekannt. Zudem ist fraglich, ob alle Leitungen (wie Gas oder Fernwärme) innerhalb des vorgegebenen Zeitraumes verlegt werden können. Ein gesonderter Korridor eröffnet die Möglichkeit, das Leitungsnetz zu einem späteren Zeitpunkt noch relativ unproblematisch zu ergänzen.

Das ehemalige innerbetriebliche Versorgungsnetz von Junkalor wurde mit dem Abriss der Bebauung zum Teil zurückgebaut. Zudem befindet es sich schon seit vielen Jahren nicht mehr in Betrieb. Daher muss davon ausgegangen werden, dass eine Weiternutzung dieses Netzes nicht möglich ist.

Im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes bzw. der parallel laufenden Erschließungsplanung innerhalb des Gebietes sind die folgenden Aussagen zu spezifizieren.

## **7.1 Wasserversorgung**

### **7.1.1 Trinkwasser**

Zur Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser steht zunächst ein angrenzendes, bzw. im Randbereich des Plangebietes verlaufendes Leitungsnetz zur Verfügung. Innerhalb des für die Planstraße festgesetzten Korridors ist die Verlegung einer neuen Trinkwasserleitung vorgesehen. Geplant ist ein Ringschluss zwischen den Leitungen neben der Mannheimer Straße und in der Altener Straße. Zusätzlich ist ein Anschluss an die Altener Straße möglich (so für das ehem. Verwaltungsgebäude).

Hinsichtlich der parallel zur Mannheimer Straße in den Baufeldern der Teilgebieten TG 1 und TG 2 verlaufenden Trinkwasserleitung DN 300 wird darauf hingewiesen, dass ein Schutzstreifen von 6 m Breite zu berücksichtigen ist. Bei Baumaßnahmen ist eine frühzeitige Abstimmung mit dem Betreiber erforderlich.

### **7.1.2 Löschwasser**

Die Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich gewährleisten im Brandfall den Grundschutz. Die Situation wird durch das Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst nach gegenwärtigem Stand noch als unzureichend bewertet.

Für Gewerbegebiete ist eine Löschwasserversorgung von 96 m<sup>3</sup>/h für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zu gewährleisten. Löschwasserentnahmestellen sollen einen Abstand zueinander von 100 m nicht überschreiten und vorzugsweise über Hydranten auf dem Trinkwasserrohrnetz angeordnet werden.

Diesbezüglich ist ein Unterflurhydrant im Bereich Planstraße A, Zufahrt Mannheimer Straße auf der vorhandenen Trinkwasserleitung vorzusehen. Des Weiterem ist im Bereich der Krümme eine weitere Löschwasserentnahmestelle einzuordnen.

Die Lage der Löschwasserentnahmestellen soll gewährleisten, dass eine schnelle ungehinderte Inbetriebnahme jederzeit möglich ist. Sie sind zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme ist die Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau darüber zu informieren.

Ihre Einordnung erfolgt im Rahmen der folgenden Erschließungsplanung, dazu liegt ein abgestimmter Stand vor. Gesonderte Festsetzungen sind im Bebauungsplan nicht zu treffen.

Die Absicherung des Objektschutzes ist standortkonkret im Einzelfall zu überprüfen.

## 7.2 Entwässerung

Die künftige Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser wird zusammengeführt und punktuell an die bestehende Kanalisation in der Mannheimer Straße und in der Junkersstraße abgegeben.

Grundsätzliche Anbindemöglichkeiten des Schmutzwassers bestehen an den Mischwasserkanal in der Junkersstraße/Altener Straße (DN 300/400) der nach Westen entwässert sowie den Mischwasserkanal (DN 600) der sich ab der Südostecke des Plangebietes in Zuständigkeit der DVV befindet und nach Süden führt. Bis zu letzterem könnte parallel zur Mannheimer Straße eine Leitung innerhalb der Fläche zur Regenrückhaltung geführt werden.

Für die Erschließung der Grundstücke wird innerhalb der Planstraße (Fahrbahn) ein Mischwasserkanal verlegt. Einleitpunkte, -mengen und Höhenverhältnisse werden im Rahmen der Erschließungsplanungen im Detail zu betrachten. Möglicherweise wird sich eine anteilige Einleitung an verschiedenen Punkten als die kostengünstigste Lösung herausstellen, da dadurch das Netz günstiger dimensioniert und ggf. im freien Gefälle abgeleitet werden kann.

Technologisch verschmutztes Abwasser muss am Anfallort behandelt werden, ehe es in das Abwassernetz eingeleitet werden darf.

### 7.2.1 Regenwasser

Das Regenwasser soll im Zuge der Durchsetzung des qualifizierten Trennsystems gemäß § 3 der Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Dessau-Roßlau (Abwassersatzung) auf den Grundstücken beseitigt, genutzt bzw. zurückgehalten werden, wenn dies ordnungsgemäß möglich ist. Bei vorgesehener Versickerung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen.

Durch Rückbau der vorhandenen Bebauung und Sanierung der Bodenkrume sind die vorzufindenden Bodenstrukturen, deren Fähigkeit zur Versickerung und das genaue Höhenprofil noch nicht bekannt. Aus diesem Grunde wurde begleitend zum Bebauungsplan bzw. der Erschließungsplanung für das Plangebiet ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, auf dessen Erstbewertung die folgenden Ausführungen im Entwurf des Bebauungsplanes präzisiert wurden.

Der Gutachter kommt in seiner Erstbewertung zu dem Ergebnis, dass auf Grund des Grundwasserflurabstandes im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld (auch im langjährigen Mittel) eine direkte Versickerung von Regenwasser am Standort nicht umgesetzt werden kann (siehe dazu Punkt 4.2.3 der Begründung).

Entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens wird im Plangebiet eine zentrale Regenwasserrückhaltung geplant, in der das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und von dort (zeitversetzt) in das Kanalsystem ableitet wird. Damit kann ausgeschlossen werden, dass die Entwicklung im Plangebiet zu steigenden Grundwasserständen im Umfeld (wie innerhalb der angrenzenden Kleingartenanlage) führt.

Im Bebauungsplan wird südlich der Einmündung der Planstraße A in die Mannheimer Straße eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung festgesetzt. Im Vorentwurf war die Fläche so dimensioniert, dass im ungünstigsten Fall eine vollständige Rückhaltung des im Gebiet anfallenden Regenwassers möglich wäre. Ihre

Ausdehnung konnte im Zuge des Planungsfortschritts für die Erschließung im Entwurf reduziert werden. Nicht erforderliche Bereiche wurden wieder der Baufläche des TG 2 zugeordnet, liegen allerdings nicht innerhalb der Baugrenze.

Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet lagen im langjährigen Mittel zwischen ca. 1,0 m und 2,0 m. Zum Zeitpunkt der Erfassung (November/Dezember 2010) waren stark erhöhte Grundwasserstände zu verzeichnen, die sich aus deutlich erhöhten Niederschlägen ab August 2010 ergaben (durchschnittlich um 0,5 m höher).

Aufgrund des vorgesehenen hohen Befestigungsgrades, des damit verbundenen hohen Regenwasseranfalls und der begrenzten Aufnahmefähigkeit des Kanalnetzes wird eine Rückhaltung und gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser an das Entwässerungsnetz notwendig. Hierzu erfolgte gleichlaufend mit der Erschließungsplanung eine detaillierte Berechnung nach DWA-A 118 unter Nutzung der KOSTRA-DWD 2000-Werte.

In Abstimmung mit den beteiligten Ämtern wird die Grundflächenzahl im Entwurf mit 0,6 statt 0,8 festgesetzt. Diese Änderung steht wesentlich im Zusammenhang mit der Ableitung und Rückhaltung des auf den versiegelbaren Flächen anfallenden Regenwassers. Die Entscheidung zur Reduzierung der GRZ wurde hier im Wesentlichen mit Blick auf den im Stadtgebiet üblichen Versiegelungsgrad von Gewerbegrundstücken getroffen, der die ursprünglich festgesetzte GRZ von 0,8 selten erreicht. Eine pauschale Festsetzung der Obergrenzen der GRZ führte zu unnötigen Dimensionen in der Regenwasserrückhaltung und -ableitung, die wiederum zu erheblichen Mehrkosten führen würden.

Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (durch Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten) ist in diesem Zusammenhang nur dann zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück selbst zurückgehalten bzw. versickert werden kann. Entsprechend verringern sich die für die Einleitung zu berücksichtigenden Flächen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück in Anlehnung an das DWA-Regelwerk-Abwasser-Arbeitsblatt A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) auszuführen ist.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf gemäß §§ 8, 9 und 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau.

## **7.3 Energieversorgung**

### **7.3.1 Elektroenergieversorgung**

Der Standort ist in das Leitungsnetz der DVV eingebunden. Innerhalb der Planstraße ist die Verlegung von Elektrokabeln zur Versorgung der einzelnen Grundstücke vorgesehen.

Ggf. ist für das Plangebietes auch die Errichtung einer neuen Trafo-Station erforderlich.

Soll die Netzeinbindung über den Knoten Junkersstraße/Altener Straße/ erfolgen, müsste ausgehend vom Anschlusspunkt nordwestlich bzw. nordöstlich des Gebietes über den südlichen Gehweg der Junkersstraße oder Altener Straße ein Mittelspannungskabel bis zum Einmündungsbereich verlegt werden. An dieses MS-Kabel könnten dann DVV- oder kundeneigene Trafostationen innerhalb des Plangebietes angeschlossen werden, aus denen eine elektrische Leistung von ca. 3 MW auf dem Gelände bereitgestellt werden könnte.

Alternativ könnte die Stromversorgung auch über Anschlusspunkte aus dem Niederspannungsnetz der DSV sichergestellt werden. Bei dieser wesentlich wirtschaftlicheren

Erschließungsvariante würde die Energie für die Ansiedlungen im Gebiet aus den vorhandenen Ortsnetztrafostationen der DSV in der Junkersstraße und im Triftweg zur Verfügung gestellt werden. Die abnehmbare Leistung für die Liegenschaften ist bei dieser Erschließungsvariante jedoch auf ca. 500 kW begrenzt.

Hinsichtlich der parallel zur Junkersstraße zum Teil im Baufeld der Teilgebietes TG 2 verlaufenden Mittelspannungsleitung wird darauf hingewiesen, dass Schutzstreifen zu berücksichtigen sind und bei Bau- bzw. Pflanzmaßnahmen im Näherungsbereich eine frühzeitige Abstimmung mit dem Betreiber erforderlich ist.

### **7.3.2 Gasversorgung**

Für eine Erdgasversorgung im Plangebiet ist beabsichtigt, innerhalb der Planstraße eine Gasleitung zu verlegen.

Eine Anbindung an die Gashochdruckleitung der Gasversorgung Dessau GmbH ist westlich der Mannheimer Straße und südlich der Tankstelle möglich. Dazu ist die Durchörterung der Mannheimer Straße erforderlich.

Es werden Vorstreckungen zu den einzelnen Grundstücken durchgeführt, um einen Anschluss ohne Eingriff in die neue Planstraße zu ermöglichen.

### **7.3.3 Fernwärme**

Eine Fernwärmeerschließung des Gebietes über das Primärnetz ist grundsätzlich möglich. Die Fernwärme kann bei Bedarf von außen an etwaige Versorgungsobjekte herangeführt werden.

## **7.4 Fernmeldeversorgung**

Das Plangebiet ist grundsätzlich über das angrenzende Straßennetz von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen. Innerhalb der Planstraße A sind Telekommunikationslinien neu zu verlegen.

Die DATEL hat die Möglichkeit, das Gebiet sowohl mit Kupfer- als auch mit Glasfaserkabel zu versorgen. Im südlichen Fußweg wurden im Zuge des Neubaus der Straßenbahntrasse Dessau-West Leerrohre verlegt. Von dort aus kann die Erschließung des Gebietes erfolgen.

Ebenfalls möglich ist die Versorgung durch die Deutsche Telekom bzw. Kabel Deutschland. In der Planstraße A ist dazu eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,7 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

## **7.5 Abfallentsorgung**

Entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 19. Juni 2002 sind gewerbliche Siedlungsabfälle, die nicht verwertet werden und die durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemeinsam mit Abfällen aus privaten Haushalten entsorgt werden können, der Stadt Dessau-Roßlau als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Gemäß der Abfallentsorgungssatzung Stadt Dessau-Roßlau ist das Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Für die Abfallentsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen ist die Stadtpflege, Eigenbetrieb der Stadt Dessau-Roßlau, zuständig. Der notwendige Entsorgungsvertrag ist mit diesem Abfallentsorgungsbetrieb abzuschließen.

Auf dem anschlusspflichtigen Grundstück sind die erforderlichen Stellplätze für die nach der Abfallsatzung zugelassenen Abfallbehälter vorzuhalten.

Abfälle, die entsprechend der Regelungen der Abfallsatzung nicht der Stadt Dessau-Roßlau zum Zweck der Entsorgung überlassen werden, sind durch den Erzeuger bzw. Besitzer eigenverantwortlich entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Normen [z. Z. das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW/AbfG, das Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA)] und den zu diesen Normen erlassenen Rechtsverordnungen einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. gemeinwohlverträglichen Beseitigung zuzuführen.

Abfallwirtschaftliche bzw. abfallplanerische Belange in Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

## 8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 8,34 ha.

### **Bauflächen**

|                                           | <i>nach GRZ bebaubar</i> |                             | <i>Bruttofläche</i> |
|-------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------|
|                                           | <i>0,6</i>               | <i>max. 0,8<sup>4</sup></i> |                     |
| <b>Gesamtfläche</b> in allen Teilgebieten | <i>4,03 ha</i>           | <i>(5,37 ha)</i>            | <b>6,71 ha</b>      |

### **eingeschränktes Gewerbegebiete**

|              |         |                  |         |
|--------------|---------|------------------|---------|
| Teilgebiet 2 | 0,41 ha | <i>(0,54 ha)</i> | 0,68 ha |
|--------------|---------|------------------|---------|

### **Gewerbegebiet**

|                             |                |                  |                |
|-----------------------------|----------------|------------------|----------------|
| Teilgebiet 1                | 0,97 ha        | <i>(1,29 ha)</i> | 1,61 ha        |
| Teilgebiet 3                | 0,89 ha        | <i>(1,18 ha)</i> | 1,48 ha        |
| Teilgebiet 4.1              | 0,37 ha        | <i>(0,50 ha)</i> | 0,62 ha        |
| Teilgebiet 4.2              | 0,43 ha        | <i>(0,57 ha)</i> | 0,71 ha        |
| Teilgebiet 4.3              | 0,97 ha        | <i>(0,29 ha)</i> | 1,61 ha        |
| <b>Summe Gewerbegebiete</b> | <i>3,62 ha</i> | <i>(4,82 ha)</i> | <i>6,06 ha</i> |

<sup>4</sup> im Rahmen der zulässigen Überschreitung

### **Verkehrsflächen/Straßenverkehrsflächen**

|                                     |                |
|-------------------------------------|----------------|
| Junkersstraße/Altener Straße        | 0,62 ha        |
| Mannheimer Straße                   | 0,03 ha        |
| Planstraße (Straßenkorridor gesamt) | 0,45 ha        |
| Summe Straßenverkehrsfläche         | <b>1,10 ha</b> |

### **Ver- und Entsorgungsflächen**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Flächen zur Regenrückhaltung | <b>0,17 ha</b> |
|------------------------------|----------------|

### **Grünflächen**

|                                                            |                |
|------------------------------------------------------------|----------------|
| private städtische Grünfläche/ einschließlich ehem. Graben | <b>0,36 ha</b> |
|------------------------------------------------------------|----------------|

## **9 Planverwirklichung**

### **9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

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

Für das Privatflurstück 4613/17 (Splitterflurstück südlich der Junkersstraße) ergeben sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans hinsichtlich der Bebaubarkeit keine Änderungen. Es liegt innerhalb der gewerblichen Baufläche und bindet unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche an. Insofern sind auch keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

Da das Flurstück aufgrund seiner geringen Größe kaum geeignet ist, einen selbständigen Gewerbebetrieb aufzunehmen, wird es bevorzugt bei der künftigen Nutzung der Nachbargrundstücke eine Rolle spielen.

Durch die Stadt wurde geprüft, inwieweit der Erwerb des Grundstücks 10482 möglich ist und im Ergebnis durch den Stadtrat die Erwerbsabsicht beschlossen.

Für den Ausbau des Knotenpunktes mit gesonderter Linksabbiegespur von der Altener Straße ist zur Verschiebung des Geh-/Radweges die dauerhafte Inanspruchnahme des Flurstücks 4594/2 der Flur 31 mit einer Fläche von ca. 92 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die ursprünglichen Einwände gegen die Inanspruchnahme des Flurstücks konnten ausgeräumt werden. Eine Zustimmung zur Veräußerung der entsprechenden Fläche an die Stadt liegt vor.

Die ausgewiesene Grünfläche/ Grabenflurstück sowie die zur Regenwasserrückhaltung festgesetzte Fläche befinden sich bereits in städtischem Eigentum.

Die vorhandenen Leitungen müssen, soweit sie nicht im öffentlichen Raum geführt werden, beim Verkauf von Grundstücken Berücksichtigung finden. Für die langfristig zu erhaltenden Hauptversorgungstrassen wurden entsprechend den Angaben der Versorgungsträger Leitungsrechte eingetragen.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist

erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

## 9.2 Kostenschätzung

Für die verkehrs- und medientechnische Erschließung des Plangebietes innerhalb der Planstraße A, deren Anbindung an das angrenzende Netz sowie ergänzende Bepflanzungen ergibt sich insgesamt folgende Kostenschätzung:

|                           | <b>Baukosten</b> | <b>Ingenieurleistungen</b> | <b>Gesamt (EUR)</b> |
|---------------------------|------------------|----------------------------|---------------------|
| Mischwasserkanal          | 714.000,00       | 110.000,00                 | 824.000,00          |
| Trinkwasser               | 75.000,00        | 12.000,00                  | 87.000,00           |
| Stromversorgung           | 39.000,00        | 6.000,00                   | 45.000,00           |
| Gasversorgung             | 105.000,00       | 16.000,00                  | 121.000,00          |
| Gesamt-Medien             | 933.000,00       | 144.000,00                 | 1.077.000,00        |
| Verkehrliche Erschließung | 593.000,00       | 130.000,00                 | 723.000,00          |

Quelle: Beschlusslage zum - Infrastrukturvorhaben Revitalisierung der Industriebrache ehemals Junkalor

Die Grobkostenermittlung beinhaltet die Mehrwertsteuer. In der DIN 276 heißt es dazu: “Die Kostenschätzung dient zur überschlägigen Ermittlung der Gesamtleistung und ist vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen“

Die Kostenschätzung wurde an den Stand der Erschließungsplanung angepasst. Die Kosten für die Erschließung sollen anteilig über GRW-Fördermittel abgedeckt werden.

Hinzu kommen Kosten für den weiteren Rückbau für das Grundstück 10482. Gegenwärtig wird angestrebt, auch hierfür eine anteilige Förderung aus GRW-Mitteln zu erhalten.

## 10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 10.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Dessau und wird überwiegend von gewerblicher Bebauung sowie Kleingartenanlagen umgeben. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altindustriestandort, der hochgradig versiegelt war. Zahlreiche Gebäude sind bereits zurückgebaut und auch die Keller tiefgründig beräumt worden.

Bedingt durch die gewerblich/industrielle Nutzung sind nur wenige Grün- und Freiflächen vorhanden. Hervorzuheben ist lediglich die (neue) Baumbestand im Kreuzungsbereich Junkersstraße/Mannheimer Straße und der Grünstreifen entlang des ehem. Grabens. Gebäudenahe Grünflächen sind durch die Rückbaumaßnahmen beseitigt worden.

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

Mit der Planung wird ein Altindustriestandort neu geordnet, der auch künftig intensiv gewerblich genutzt werden wird. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und der Vermarktungsstrategie ist es nicht sinnvoll, neue Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes einzuordnen. Es wird lediglich eine Gliederung durch die Baumpflanzungen vorgenommen. Wichtig erscheint auch die südliche Zäsur zu den angrenzenden Kleingärten. Innerhalb der neu zu bildenden Grundstücke werden sich Grünflächen entwickeln, die durch Bäume dominiert werden.

Mit der Umsetzung der Planung sind demnach keine negativen Auswirkungen, jedoch auch nur sehr eingeschränkte positive Entlastungswirkungen zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich insgesamt nicht verändern, so dass keine Bodenflächen dem Naturhaushalt zugeführt werden können.

Hinsichtlich des Grundwassers und der Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der weiterhin hohen Versiegelung kaum zusätzlichen Regenwasserversickerungen zu erwarten. Für das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser wird aufgrund der oberflächennahen Grundwasserstände eine Rückhaltung mit anschließender (zeitverzögerter) Ableitung in das Kanalsystem vorgesehen, so dass die Entwicklung des Plangebietes keinen Einfluss auf die problematische Grundwassersituation des Areals hat.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden so getroffen, dass einer möglichen Wiederaufnahme der Entwässerungsfunktion des ehemaligen Grabens im Süden des Plangebietes langfristig nichts entgegen steht. Änderungen der jetzigen Situation gehen mit der Planung nicht einher.

Auch die kleinklimatische Situation wird sich nicht verändern. Auf das Landschaftsbild wird die Planung keinen Einfluss haben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung des Standortes keine erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf Natur und Landschaft zu verzeichnen sind. Von daher wird in Ergänzung zu der unter Punkt 6.2.4 dargestellten verbal-argumentativen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf eine rechnerische Bilanzierung verzichtet. Die Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB) ist insoweit umfassend in das Bauleitplanverfahren eingestellt worden.

Die Belange der oberen Naturschutzbehörde werden von der Planung nicht berührt. Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen keine Einwände.

Zum Bebauungsplan wurde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dazu gab es keine Einwände. Insofern kann von einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan abgesehen werden.

## **10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils**

Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, das Areal als traditionsreichen und exponierten Gewerbe- bzw. Altindustriestandort innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau zu sichern bzw. wieder herzustellen und gleichzeitig einen städtebaulichen Missstand zu beseitigen.

Innerhalb der Stadt sind die Flächen als Bestandteil des Gewerbegebietes Mitte besonders für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Mit der Bereitstellung von Bauflächen entspricht die Stadt Dessau-Roßlau ihrer zentralörtlichen Funktion.

Die Planung ermöglicht die Nachnutzung historisch wertvoller Bausubstanz.

Für die vorübergehend ungenutzten Flächen wird mit der Festsetzung einer ergänzenden öffentlichen Erschließung in die Tiefe des Grundstücks eine Nutzung und Vermarktung einzelner Grundstücke in angemessener Größe gewährleistet. Das Fehlen einer ergänzenden Erschließung im weitgehend geschlossenen Werksgelände war ein Hauptgrund für das Scheitern bisheriger Vermarktungsversuche.

Ausgehend von der vorhandenen Situation - Gewerbe, Kleingartenanlagen, Wohnen, gesellschaftliche Einrichtungen aber auch Industrie in der Nachbarschaft - waren im Rahmen der Planaufstellung Möglichkeiten zu suchen, sowohl eine gewerbliche Entwicklung innerhalb des Gebietes zu sichern als auch den Belangen der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen im Umfeld Rechnung zu tragen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingenten für die einzelnen Teilgebiete, woraus sich wiederum ergibt, dass eine industrielle Nutzung im Gebiet nicht möglich ist und sich auch für eine gewerbliche Nutzung im Randbereich Einschränkungen ergeben. Dazu wird, wie bisher im Gewerbegebiet Mitte, für abgestimmte Punkte ein Gemengelagenbonus in Anspruch genommen.

Für die neu zu vermarktenden Flächen werden damit überwiegend Gewerbe(teil)gebiete festgesetzt, die eine breite Nutzungspalette ermöglichen. Mit dem Ausschluss der ansonsten allgemein zulässigen sportlichen Einrichtungen sowie von Vergnügungsstätten und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke wird der vorrangigen Ansiedlung von produzierendem Gewerbe entsprochen.

Ebenso wie durch die strikte Beschränkung zentrenrelevanter Verkaufsfläche werden zudem vom Plangebiet ausgehende negative Einflüsse auf die weitere Entwicklung des Stadt-zentrums verhindert.

Darüber hinaus werden Freiflächenphotovoltaikanlagen im Gebiet ausgeschlossen.

Mit der Nutzung bereits intensiv bebauter bzw. bebaut gewesener Flächen wird eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen in Siedlungsrandbereichen vermieden.

### **10.3 Ortsbild**

Mit der Revitalisierung des Standortes und der damit einhergehenden Beseitigung eines städtebaulichen Missstands kann ein erheblicher Beitrag zur Verbesserung des Ortsbildes geleistet werden.

Mit den gestuften Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird ein Übergang zwischen massiver Bebauung und angrenzenden „Frei“räumen ermöglicht.

Der Abstand der Baugrenze zum Straßenraum sichert sowohl in der Mannheimer Straße als auch in der Junkersstraße/Altener Straße das jeweils typische Erscheinungsbild des Gebietes.

Das Festsetzen von Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßenräume wertet das Gebiet insgesamt auf.

Die zu Baumpflanzungen auf Stellplätzen und zur Gestaltung der nicht zu bebauenden Grundstücksfläche getroffenen Festsetzungen gewährleisten zudem eine anteilige Durchgrünung der Teilgebiete.

Mit einer zusätzlichen öffentlichen Erschließung können gegenwärtig brach gefallene Grundstücke für neue gewerbliche Ansiedlungen wieder nutzbar gemacht werden. Das beeinflusst das Ortsbild positiv.

## 10.4 Verkehr

Durch die Revitalisierung des Plangebietes wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Das Plangebiet ist unmittelbar an das übergeordnete Straßennetz der Stadt angebunden. Dieses Netz kann auch die Verkehrsaufkommen der innerhalb des Gebietes anzusiedelnden Nutzungen aufnehmen, so dass sich diesbezüglich keine negativen Auswirkungen ergeben.

Das zusätzliche Fahrzeugaufkommen ist im Verhältnis zur vorhandenen Belegung der angrenzenden Straßen untergeordnet.

Die Erschließung der geplanten Bauflächen erfolgt über eine im Bebauungsplan festgesetzte Planstraße. Die Einordnung dieser Straße wurde im Vorfeld im Auftrag der Stadtverwaltung untersucht und unter Einbeziehung einer vorhandenen Werksstraße die für eine künftige Vermarktung optimale Trassenführung bestimmt. Eine neue Anbindung zur Mannheimer Straße, die den Verkehrsfluss behindern könnte, ergibt sich nicht. Die bestehende Zufahrt kann für Rechtsabbieger genutzt werden. Im Übrigen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Auswirkungen, die die Anbindung des Gebietes auf den lichtsignalisierten Knotenpunkt Junkersstraße/ Anhalter Straße/Robert-Bosch-Straße hat, wurden in einem begleitenden Verkehrsgutachten untersucht. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass der Verzicht auf das Linksabbiegen aus östlicher Richtung in das Plangebiet einen leistungsfähigen Betrieb aller anderen Verkehrsrichtungen zulässt.

Bei Schaffung eines Knotenpunktes mit Zulässigkeit aller Fahrtrichtungen ergeben sich insbesondere bei Inanspruchnahme der Signalisierung für Linksabbieger aus Richtung Altener Straße für den Geradeaus- bzw. Rechtsabbiegeverkehr auf der Junkersstraße bzw. der Altener Straße Einschränkungen gegenüber der derzeitigen Qualität des Knotenpunktes.

Nach Einwilligung der Eigentümerin zum Grunderwerb soll der vollständige Ausbau des Knotenpunktes (mit Linksabbiegespur) realisiert werden. Falls es bei einem hohen, im Gebiet induzierten Verkehr doch zu Rückstauerscheinungen im angrenzenden Netz kommen sollte, kann durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen problemlos reagiert und der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden. Zudem bestehen auch hinsichtlich der dem Gutachten zu Grunde liegenden Annahmen noch verschiedene Unwägbarkeiten im angrenzenden Straßennetz, so dass hier vom ungünstigsten Fall ausgegangen wurde.

Die Planung für die Mannheimer Straße einschließlich eines optional freizuhaltenden weiteren Knotenpunktes wurde berücksichtigt.

## 10.5 Belange der Bevölkerung

Schutzbedürftige Nutzungen in angrenzenden Bereichen fanden im Rahmen der geführten Nachweise der Schallimmissionsschutzberechnungen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen Berücksichtigung. Entsprechend erfolgen eine Gliederung des Gebietes und die Festsetzung von flächenbezogenen Emissionskontingenten.

Bei Ansiedlungen wird es dadurch nicht zu einer Verschlechterung der Situation kommen. Der Gemengelagenbonus wird weiterhin in Anspruch genommen.

Zu der unmittelbar angrenzenden Gartenanlage wird ein Pufferbereich durch eine Grünfläche geschaffen.

Für das auf den versiegelten Flächen anfallende Regenwasser wird eine Rückhaltung mit anschließender Ableitung in das Kanalsystem geplant. Der ehemalige Finegraben wird von der Planung nicht berührt. Er übt im Plangebiet keine oder nur eine sehr geringe Entwässerungsfunktion aus und verfügt über kein eigenes Einzugsgebiet.

Mit der Ausweisung als Grünfläche geht keine Änderung der bestehenden Situation einher. Die Option, dass der Graben künftig wieder eine Entwässerungsfunktion aufnehmen kann, bleibt erhalten. Die Entwicklung des Plangebietes hat keinen Einfluss auf die Grundwassersituation im Bereich der Kleingartenanlage.

Mit den gewerblichen Ansiedlungen im Plangebiet wird der Notwendigkeit zur Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 10.6 Wirtschaft

Mit der Sicherung sowohl der verkehrlichen als auch der technischen Erschließung wird die Revitalisierung zurzeit ungenutzter Bereiche ermöglicht. Dies soll vorrangig für eine kleinteilige gewerbliche Nutzung geschehen. Damit wird auch ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit der Umsiedlung von Standorten, die ihnen keine Perspektive mehr bieten, bzw. die von der sehr guten verkehrlichen Anbindung profitieren können, gegeben.

Über die Kontingentierung mittels flächenbezogener Emissionskontingente wird den schutzbedürftigen Nutzungen angrenzender Gebiete unter Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet entsprochen.

Mit der weitgehenden Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die festgesetzten Bauflächen wird der bisherigen dichten Überbauung entsprochen. Den Einschränkungen, die die Entwicklung von Grün-/Maßnahmeflächen darstellen würde, wird entgegengewirkt. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl unter der zulässigen Obergrenze, jedoch mit möglicher Überschreitung, wird den Erfordernissen einer optimierten Regenwasserrückhaltung im Gebiet entsprochen, ohne künftiges Gewerbe zu sehr einzuschränken. Ein höherer Versiegelungsgrad wird auf Gewerbegrundstücken im Stadtgebiet nur selten erreicht.

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Dabei wird insbesondere auf den produzierenden Bereich und unternehmensnahe Dienstleistungen abgestellt.

Mit der strikten Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen werden die im Zentrum der Stadt ansässigen Unternehmen sowie der Erhalt innerstädtischer Strukturen unterstützt.

Die Planung unterstützt die wirtschaftliche Entwicklung und ermöglicht es der Stadt Dessau-Roßlau, gemäß ihrer oberzentralen Funktion, hochwertige Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

## 10.7 Städtischer Haushalt

Innerhalb des städtischen Haushalts sind die anteiligen Kosten für den Neubau der Planstraße A einschließlich des Knotenausbaus mit Grunderwerb, die medientechnische Erschließung und die Ergänzung der Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen.

Mit Erwerb des Flurstücks 10482 ergeben sich zudem zusätzlich anteilige Kosten für den Eigenanteil der Kommune am Rückbau dieses städtebaulichen Missstandes.

Mit der Entscheidung zur Reduzierung der Grundflächenzahl werden Mehrkosten für überdimensionierte Anlagen der Regenwasserrückhaltung und -ableitung vermieden.

## Quellenangabe

- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, zweiter Entwurf vom 29. September 2009
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 2, Februar 2006)
- Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, rechtswirksame Planfassung, 2004
- Bebauungsplan Nr. 101-B/C1, Entwurf 1996, letzter Arbeitsstand Bestandserfassung 2001
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 101-B/C1, letzter Arbeitsstand Bestandserfassung 2001  
Acerplan Planungsgesellschaft mbH
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 101-B1, Entwurf Hyder Consulting GmbH Deutschland, vom 10. November 2010 mit Ergänzung vom 21. Januar 2011
- Stadt Dessau (2003): Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung des Entwurfes in der Endfassung vom Oktober 2003
- HGN Hydrogeologie GmbH: Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreie Stadt Dessau, Februar 2003
- Hydrogeologische Untersuchungen im Bereich des B-Plans Nr. 101 - Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1 - Bericht (FUGERO-HGN GmbH, 04. Februar 2011)
- Stadt Dessau-Roßlau: Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau, 3. Fortschreibung (Schlothauer & Wauer, Oktober 2004)
- Stadt Dessau-Roßlau: Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte für Dessau und Roßlau 2008 (StadtBüro Hunger Stadtforschung und –planung / Wallraf & Partner, Mai 2006)
- Stadt Dessau-Roßlau: Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau (Wallraf & Partner, April 2009)
- Stadt Dessau-Roßlau: Jahresbericht der Immissionsmessungen 2009 im Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau (Umwelt-Mess- und Ingenieurtechnik Dessau, Entwurf, September 2010)
- Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umweltschutz, Immissionsschutzbericht 2009 (Juli 2010)
- Vorprüfung des Einzelfalls zum Bebauungsplan Nr. 101-B1  
StadtLandGrün, vom 12. Juli 2011
- Verkehrstechnische Untersuchungen zum Anschluss der geplanten Erschließungsstraße Junkalor an die Junkersstraße in Dessau-Roßlau  
Verkehrs-System Consult Halle GmbH, - 4001 - vom Oktober 2010
- Detailerkundung und Sanierungsvorplanung ehemaliger Industriestandort JUNKALOR Altener Straße 43 (G.U.T. Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH vom 04. März 2011)