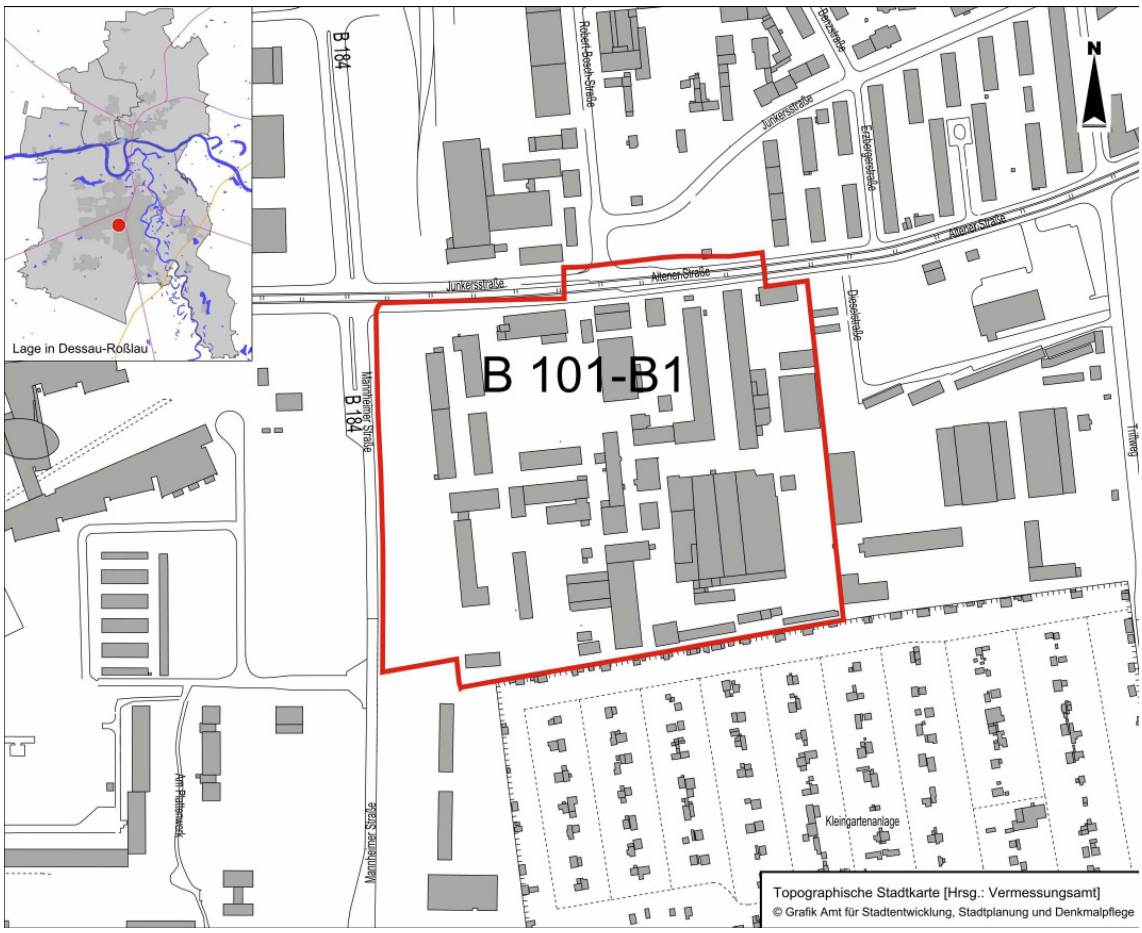
STADT
DESSAU-
ROSSLAU



Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 101 – B1

„Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1“

Vorprüfung des Einzelfalls **12. Juli 2011**

Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung)

1 Lage und Charakteristik des Plangebietes

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 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 Wohngebietes „Kleine Schaftrift“ an.

2 Anlass der beabsichtigten Planung nach § 13 a BauGB

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

Aufgrund unklarer Entwicklungsbedingungen, der Insolvenz ansässiger Unternehmen etc. wurde die Planung nicht weitergeführt.

Die Wohnbebauung wurde im Rahmen des Stadtumbaus zurückgebaut und soll künftig Bestandteil eines Landschaftszuges werden. Für von verschiedenen Firmen noch gewerblich genutzte Flächen besteht gegenwärtig kein 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 im Wesentlichen um das Junkalor-Gelände, das bis 1996 in Teilbereichen noch als Jukalor GmbH firmierte.

Die Bebauung stand nach Betriebsaufgabe viele Jahre leer und verfiel zusehends. Erst 2007 konnte die Stadt einen Teil 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 2009/2010 innerhalb der

kommunalen Flächen anteilig über GA-Fördermittel. Erhalten bleibt die denkmalgeschützte Bebauung im östlichen 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 Gemengelage mit den daraus erwachsenden Immissionskonflikten. Auch um hier bei einer künftigen, im Vorhinein möglichst uneingeschränkten 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. Dieser soll als Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung) erfolgen.

3 Prüfung des Kriteriums des § 13 a Abs. 1 BauGB (Größe der Grundfläche)

In § 13 a Abs. 1 BauGB ist festgelegt, dass der Bebauungsplan nur im beschleunigten Verfahren geändert werden kann, wenn die zulässige Grundfläche weniger als 70.000 m² beträgt.

Für Plangebiete/Änderungsgebiete mit einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² sieht der Gesetzgeber eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der Anlage 2 der BauGB vor, ob der Bebauungsplan voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 8,3 ha. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt sich demnach eine Grundfläche von maximal 6,6 ha. Demnach beurteilt sich die Planung nach § 13 a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB.

4 Vorprüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Anlage 2 des BauGB

4.1 Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf

4.1.1 das Ausmaß, in dem die Aufstellung des Bebauungsplans einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

In § 14 Abs. 3 UVPG ist formuliert:

„Pläne und Programme setzen einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben, wenn sie Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.“

Bei der Planung handelt es sich um einen sogenannten „Angebots-Bebauungsplan“. Insofern wird durch den Bebauungsplan lediglich ein Rahmen vorgegeben. Innerhalb des Plangebietes werden einzelne Teilgebiete abgegrenzt, für die als Grundnutzung jeweils Gewerbegebiet festgesetzt wird. In Gewerbegebieten ist nach § 8 BauNVO die allgemeine Nutzung im Vergleich zu einem Industriegebiet bereits eingeschränkt. Die Nutzung wird zudem im Ergebnis der Schallprognose weiter eingeschränkt, so dass Teilgebiete nur als

eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus werden auch hinsichtlich der Nutzungen Einschränkungen vorgenommen.

Die dann noch gemäß BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Betriebe bzw. Nutzungen unterliegen keiner UVP-Pflicht.

4.1.2 das Ausmaß, in dem die Aufstellung des Bebauungsplans andere Pläne und Programme beeinflusst

Die (ehemalige) Stadt Dessau hat seit dem 26. Juni 2004 einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser weist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche aus.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die bisher im Gebiet bereits vorhandene Nutzung beibehalten. Somit beeinflusst die Planung nach bisherigem Kenntnisstand keine anderen Pläne oder Programme.

4.1.3 *die Bedeutung, die die Aufstellung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung*

Mit der planungsrechtlichen Sicherung eines bestehenden Gewerbestandortes erfolgt keine neue Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden.

Zudem wird durch die Überplanung dieses Gewerbestandortes eine funktionelle Neuordnung angestrebt, die seine Zukunftsfähigkeit planerisch sichert. Damit wird die Entstehung von unerwünschten Brachflächen vermieden; die Chance zur Innenentwicklung und der Nachverdichtungsmöglichkeit wird optimal genutzt.

Der Standort ist durch die Überprägung aller Schutzgüter gekennzeichnet. Es sind keine natürlichen oder naturnahen Ausstattungselemente vorhanden.

4.1.4 *die für die Aufstellung des Bebauungsplans relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme*

Bodenbelastungen

Innerhalb des Plangebietes sind Flächen bekannt, deren Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind. 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 02.042002 (GVBI. LSA 21/2002, 5. 214) unter der Registriernummer 15 0001 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, Lacken und Lösungsmittel, speziell Perchlorethylen (LHKW), um die Werkstücke und Produkte mit geeigneten Oberflächen zu versehen. Dies erfolgte mittels Beizerei/Entfettung, Galvanik und Lackiererei.
- Quecksilber zum Befüllen der Messgeräte.

Im Rahmen der Oberflächenbehandlung fielen zusätzlich schwermetallhaltige Galvanikschlämme an.

Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt einer starken Vorbelastung, da es unmittelbar östlich bzw. südlich von Hauptverkehrsstraßen (Mannheimer und Junkersstraße) liegt. Des Weiteren sind als Vorbelastung die umliegenden Gewerbeflächen einzustellen.

Die Ergebnisse der ergänzend zum Bebauungsplan aufzustellenden Schallimmissionsprognose zeigen, dass bereits die Vorbelastungen an einem Immissionspunkt, dem IP 101-B/C1-14 (Wohnhaus Kleine Schaftrift 10) zu Überschreitungen von 2,1 dB(A) nachts führen.

Am Tag liegen die berechneten Beurteilungspegel alle unter den Immissionsrichtwerten. Eine Entwicklung der noch freien Flächen im Plangebiet kann nur unter Einhaltung oder einer unwesentlicher Erhöhung dieses Beurteilungspegels vorgenommen werden. Im Tageszeitraum ist das aufgrund der noch möglichen Erhöhung der Beurteilungspegel grundsätzlich gegeben. Nachts sind Einschränkungen in Teilbereichen notwendig, die im Ergebnis der Schallprognose im Bebauungsplan festzusetzen sind.

4.1.5 *die Bedeutung der Aufstellung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften*

Es sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, aus denen eine Bedeutung der Planung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre.

4.2 Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Die beabsichtigte Planung wird zu einer Nachnutzung einer gewerblichen Baufläche innerhalb des Gewerbegebietes Mitte führen. Aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnbebauung, Kleingartenanlagen, Berufsschule etc. handelt es sich bei dem Bereich um eine Gemengelage mit den daraus erwachsenden Immissionskonflikten. Auch um hier bei einer künftigen, im Vorhinein möglichst uneingeschränkten gewerblichen Nutzung die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen zu sichern, ist eine planerische Steuerung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.

4.2.1 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Die beabsichtigte Planung hat keinerlei Bedeutung für:

- die im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und für Europäische Vogelschutzgebiete,
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Da das Plangebiet innerhalb des bebauten Stadtgebietes des OT Dessau liegt, ist eine Beeinträchtigung der vorgenannten Gebiete ausgeschlossen. Der Abstand vom Rand des Plangebietes zur Mulde als Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 129 „Untere Muldeaue“ und des Vogelschutzgebietes A „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ beträgt ca. 3.000 m bzw. 3.200 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 sind keine weiteren nach Naturschutzgesetz verordneten Schutzgebiete betroffen.

Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes sind durch die Planung in keiner Weise betroffen.

Die Planung betrifft kein Gebiet, in dem die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

4.2.2 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Der Landesentwicklungsplan ordnet die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Pkt. 1.1) zu und sie wird neben Magdeburg und Halle als Oberzentrum benannt. (Z 36). Die Stadt Dessau-Roßlau fungiert somit als Standort für hochwertig spezialisierte Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung und für weitere private Dienstleistungen (Z 33).

Die beabsichtigte Planung steht im Einklang mit der Funktion der Stadt als Oberzentrum.

Als Grundsatz wird zudem im Landesentwicklungsplan formuliert, dass vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen geprüft werden soll, um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden.

4.2.3 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

Im Plangebiet befinden sich gemäß Denkmalverzeichnis folgende Baudenkmale

Altener Straße 43, Verwaltungsgebäude Junkers Kalorimeter Werk; Junkalor-Werk (Erf.-Nr. 094 40169) mit kulturell-künstlerischer, technisch-wirtschaftlicher und städtebaulicher Bedeutung

sowie die Werkhalle - Rundbogenhalle (Erf.-Nr. 094 40943) mit geschichtlicher, kulturell-künstlerischer sowie technisch-wirtschaftlicher Bedeutung.

Archäologische Denkmale sind nicht verzeichnet.

5 Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorprüfung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein industriell/gewerblich vorgeprägter Standort für eine Weiternutzung vorbereitet werden. Im Bebauungsplan wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, dass hinsichtlich der Schallleistungspegel in Teilbereichen eingeschränkt werden muss. Das ist aber auf die Vorbelastung innerhalb des Gewerbegebietes Mitte zurückzuführen.

Im Hinblick auf Schutzgebiete nach Naturschutzrecht oder Wasserschutzgesetzgebung sind keine Auswirkungen zu verzeichnen.

Auch andere erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Insofern kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden und ein Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 101-B1 einschließlich Vorprüfung gab es keine diesem Verfahren entgegen stehenden Belange. Das Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau-Roßlau folgt den Ausführungen, nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Seitens der Fachreferate des Landesverwaltungsamtes als obere Behörden gab es keine weiteren Hinweise zur Vorprüfung.

Eine Klarstellung der Denkmaleigenschaften wurde ebenso wie der geringfügig verkleinerte Geltungsbereich in die vorliegende Fassung übernommen.

Auch die zum Entwurf des Bebauungsplans aktuell vorliegenden Gutachten (hydrogeologische Untersuchungen im Plangebiet sowie Detailerkundung zur Altlastensituation des Junkalor-Standortes) enthalten keine weitergehenden Hinweise, die im Rahmen der Vorprüfung zu anderen Ergebnissen führen.

Damit kann von einer Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet B1“ abgesehen werden.