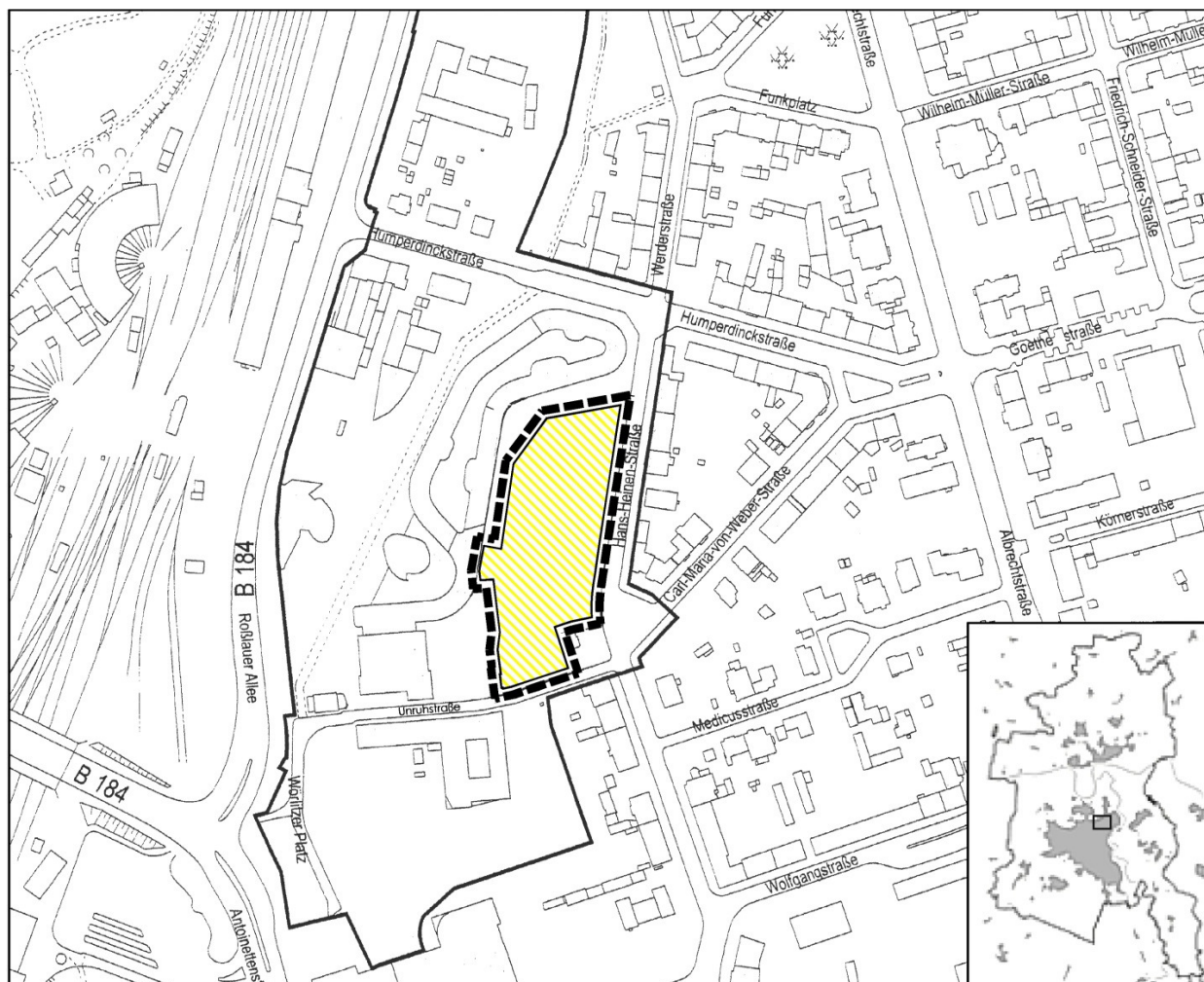


## Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel", 2. Änderung,  
als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB  
der Stadt Dessau-Roßlau

Stand: 13.09.2013



Topografische Stadtkarte [Hrsg.: Vermessungsamt]

# REVITALISIERUNG GASVIERTEL BEBAUUNGSPLAN NR. 151, 2. ÄNDERUNG SATZUNG

13.09.2013

Anlage 3 zur BV/329/2013/VI-61

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Humperdinckstraße 16, 06844 Dessau-Roßlau

| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>                                                                  | <b>Seite</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>I. BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG</b>                                                          | <b>4</b>     |
| <b>1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG</b>                                                     | <b>4</b>     |
| <b>2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b>                                                 | <b>6</b>     |
| 2.1 Lage im Stadtgebiet                                                                    | 6            |
| 2.2. Räumlicher Geltungsbereich                                                            | 6            |
| <b>3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHT-<br/>LICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b> | <b>7</b>     |
| 3.1 Übergeordnete Planungen                                                                | 7            |
| 3.2 Sonstige Planungen                                                                     | 7            |
| 3.3 Planungsrechtliche Situation                                                           | 7            |
| <b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>                                                                 | <b>9</b>     |
| 4.1 Eigentumsverhältnisse                                                                  | 9            |
| 4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)                                                          | 9            |
| 4.3 Natur und Landschaft, Beschreibung und Bewertung                                       | 10           |
| 4.3.1 Naturraum                                                                            | 10           |
| 4.3.2 Boden                                                                                | 10           |
| 4.3.3 Wasser                                                                               | 10           |
| 4.3.4 Klima / Luft                                                                         | 11           |
| 4.3.5 Arten und Lebensgemeinschaften                                                       | 11           |
| 4.3.6 Landschaftsbild / Ortsbild, Erholungseignung                                         | 11           |
| 4.3.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte                                                      | 12           |
| 4.3.8 Zusammenfassende Bewertung                                                           | 12           |
| <b>4.4 Verkehrserschließung</b>                                                            | <b>12</b>    |
| 4.4.1 Straßen                                                                              | 12           |
| 4.4.2 Fußwege/Radwege                                                                      | 12           |
| 4.4.3 Ruhender Verkehr                                                                     | 12           |
| 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr                                                      | 12           |
| <b>4.5 Stadttechnische Erschließung</b>                                                    | <b>12</b>    |
| 4.5.1 Entwässerung                                                                         | 13           |
| 4.5.2 Trink- und Brauchwasser                                                              | 13           |
| 4.5.3 Löschwasser                                                                          | 13           |
| 4.5.4 Elektroenergieversorgung                                                             | 13           |
| 4.5.5 Gasversorgung                                                                        | 13           |
| 4.5.6 Telekommunikation                                                                    | 13           |
| <b>5. PLANUNGSKONZEPT</b>                                                                  | <b>13</b>    |
| 5.1 Städtebauliches Zielkonzept                                                            | 13           |
| 5.2 Grünordnerisches Zielkonzept                                                           | 15           |
| 5.3 Verkehrskonzept                                                                        | 15           |
| 5.4 Planungsalternativen                                                                   | 15           |

|             |                                                                                                                       |           |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.</b>   | <b>BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN</b>                                                                      | <b>15</b> |
| <b>6.1</b>  | <b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen</b>                                                                              | <b>15</b> |
| 6.1.2       | Maß der baulichen Nutzung                                                                                             | 16        |
| 6.1.3       | Bauweise                                                                                                              | 16        |
| 6.1.4       | Überbaubare Grundstücksfläche                                                                                         | 17        |
| <b>6.2</b>  | <b>Grünordnung</b>                                                                                                    | <b>17</b> |
| <b>6.3</b>  | <b>Verkehrerschließung</b>                                                                                            | <b>18</b> |
| 6.3.1       | Straßen, Wege, ruhender Verkehr                                                                                       | 18        |
| 6.3.2       | Öffentlicher Personennahverkehr                                                                                       | 18        |
| <b>6.4</b>  | <b>Immissionsschutz</b>                                                                                               | <b>18</b> |
| <b>6.5</b>  | <b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>                                                                  | <b>19</b> |
| 6.5.1       | Altlasten/Altlastenverdachtsflächen (unter Verwendung von Auszügen aus Bericht zur Erweiterung des Umweltbundesamtes) | 19        |
| 6.5.2       | Denkmalschutz                                                                                                         | 20        |
| 6.5.3       | Baugrund (unter Verwendung von Auszügen aus dem Bericht zur Erweiterung des Umweltbundesamtes)                        | 21        |
| <b>7.</b>   | <b>STADTTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG</b>                                                                                  | <b>22</b> |
| <b>7.1</b>  | <b>Wasserversorgung</b>                                                                                               | <b>22</b> |
| 7.1.1       | Trinkwasserversorgung                                                                                                 | 22        |
| 7.1.2       | Löschwasserversorgung/Brandschutz                                                                                     | 22        |
| <b>7.2</b>  | <b>Entwässerung</b>                                                                                                   | <b>22</b> |
| 7.2.1       | Schmutzwasser                                                                                                         | 22        |
| 7.2.2       | Niederschlagswasser (unter Verwendung von Auszügen aus Baugrundgutachten - Voruntersuchung)                           | 22        |
| <b>7.3</b>  | <b>Energieversorgung</b>                                                                                              | <b>23</b> |
| 7.3.1       | Elektroenergieversorgung                                                                                              | 23        |
| 7.3.2       | Gasversorgung                                                                                                         | 23        |
| 7.3.3       | Fernwärmeversorgung                                                                                                   | 23        |
| <b>7.4</b>  | <b>Abfallentsorgung</b>                                                                                               | <b>23</b> |
| <b>8.</b>   | <b>FLÄCHENBILANZ</b>                                                                                                  | <b>24</b> |
| <b>9.</b>   | <b>PLANVERWIRKLICHUNG</b>                                                                                             | <b>24</b> |
| <b>9.1</b>  | <b>Maßnahmen zur Bodenordnung</b>                                                                                     | <b>24</b> |
| <b>9.2.</b> | <b>Kosten</b>                                                                                                         | <b>24</b> |
| <b>10.</b>  | <b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                                                                           | <b>24</b> |
| <b>10.1</b> | <b>Natur und Landschaft, Umweltfolgen</b>                                                                             | <b>24</b> |
| <b>10.2</b> | <b>Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils</b>                                                  | <b>25</b> |
| <b>10.3</b> | <b>Ortsbild</b>                                                                                                       | <b>25</b> |
| <b>10.4</b> | <b>Verkehr</b>                                                                                                        | <b>25</b> |
| <b>10.5</b> | <b>Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)</b>                                                                 | <b>25</b> |
| <b>10.6</b> | <b>Wirtschaft</b>                                                                                                     | <b>26</b> |
| <b>10.7</b> | <b>Städtischer Haushalt</b>                                                                                           | <b>26</b> |

## I. BEBAUUNGSPLANBEGRÜNDUNG

### 1. ERFORDERNIS DER PLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" mit örtlicher Bauschrift nach § 90 BauO LSA (im Folgenden Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" benannt) ist seit dem 30.04.2005 rechtskräftig. Das Umweltbundesamt befindet sich seit nunmehr über 7 Jahren auf dem seinerzeit vom Geltungsbereich erfassten Gelände in Form eines festgesetzten Sonstigen Sondergebietes.

Seit der Verlagerung des Dienstsitzes des Umweltbundesamtes (UBA) 2005 nach Dessau ist die Zahl der Arbeitsplätze dort deutlich gestiegen. Darüber hinaus hat die Zahl der auszubildenden Referendare, der Doktoranden, Diplomanden sowie Bachelor- oder Masterstudium Absolvierenden am UBA zugenommen, auch die Zahl der Praktikanten hat sich ständig erhöht. Für die kommende Zeit ist eine weitere Zunahme an Beschäftigten zu erwarten. Gegenwärtig wird von einem künftigen Bedarf von ca. 90 Arbeitsplätzen ausgegangen, für welche das Dienstgebäude des Umweltbundesamtes sich in seiner gegenwärtigen Ausdehnung als zu klein erweist.

Darüber hinaus gibt es Defizite an Sitzungsräumen für 30 – 100 Personen, woraus ebenfalls resultierend in unmittelbarer Nachbarschaft eine bauliche Erweiterung der Liegenschaft angestrebt wird. Die hier bis 2012 befindlichen baulichen Anlagen wurden abgebrochen. Im Ergebnis eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbs soll der Erweiterungsbau des Wettbewerbssiegers errichtet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" setzt für den Erweiterungsbereich ein Mischgebiet fest. Eine Bebauung mit einem reinen Bürogebäude wäre damit unzulässig. Seitens des Umweltbundesamtes wurde daher ein Antrag auf Bebauungsplanänderung an die Stadt Dessau-Roßlau gestellt. Die Änderung ist somit erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Bereich einzuleiten und die Anforderungen an die Erschließung und Entwicklung des Standortes, unter Berücksichtigung aller Fachplanungsbelange in diesem Zusammenhang festzuschreiben.

Das Aufführen weiterer Gründe für die Erforderlichkeit bzw. Dringlichkeit der Bebauungsplanänderung kann entfallen, da es sich bei der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 um die Änderung einer bereits rechtskräftigen Bebauungsplanung handelt.

Änderungsübersicht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel", Stadt Dessau-Roßlau

| bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung | geänderter Planungsgegenstand im Rahmen der 2. Änderung |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <u>Planzeichnung:</u>                                                                     |                                                         |
| MI                                                                                        | Ersatz durch SO "Verwaltung"                            |
| Zahl der Vollgeschosse: IV im MI                                                          | entfällt                                                |
| Grundflächenzahl: 0,6 im MI                                                               | Ersatz durch Grundflächenzahl 0,8 im SO "Verwaltung"    |
| Geschossflächenzahl: 1,2 im MI                                                            | entfällt                                                |

| <b>bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>geänderter Planungsgegenstand im Rahmen der 2. Änderung</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>offene Bauweise im MI</p> <p>Traufhöhe: 12,50 m im MI<br/>Firsthöhe: 16,00 m im MI</p> <p>nicht überbaubare Grundstücksfläche im Bereich SO "Bund"</p> <p>Baugrenzen im MI</p>                                                                                                                                                                                              | <p>entfällt</p> <p>Ersatz durch Festsetzung Höhe baulicher Anlagen im SO "Verwaltung"</p> <p>anteilige Überlagerung mit Stellplatzsignatur, angrenzend an die südliche Geltungsbereichsgrenze, einschließlich zusätzlicher Flächenanteile nicht überbaubarer Grundstücksflächen im SO "Verwaltung"</p> <p>geänderter Verlauf im SO "Verwaltung"</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><u>Textliche Festsetzungen:</u></p> <p>Textliche Festsetzung Ziff. 1.2.1</p> <p>Textliche Festsetzung Ziff. 1.2.2</p> <p>Textliche Festsetzung Ziff. 1.2.3</p> <p>Textliche Festsetzung Ziff. 1.2.4</p> <p>Textliche Festsetzung Ziff. 1.2.5</p> <p>Textliche Festsetzung Ziff. 1.2.6</p> <p>Textliche Festsetzung Ziff. 1.2.7</p> <p>Textliche Festsetzung Ziff. 1.2.8</p> | <p>entfällt im Hinblick auf Festsetzungen zum Mischgebiet und redaktionelle Anpassung im Hinblick auf SO "Bund"; ergänzt für Sonstiges Sondergebiet SO "Verwaltung"</p> <p>Festsetzung zu Höhe baulicher Anlagen anstelle Trauf- und Firsthöhen; Festsetzungen zu Baulinien im Verhältnis Oberkannte Traufhöhe/ Attika entfallen; redaktionelle Ergänzung zur Überschreitung festgesetzter Höhen baulicher Anlagen</p> <p>entfällt, Ergänzung zu zulässigen Nutzungen im Bereich der überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen; redaktionelle Anpassung zur Überschreitung von Baulinien, Herauslösung und separate Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen</p> <p>entfällt</p> <p>entfällt</p> <p>redaktionelle Anpassung entsprechend der örtlich gewollten Gegebenheiten</p> <p>entfällt</p> <p>entfällt</p> |
| <p><u>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:</u></p> <p>örtliche Bauvorschriften</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>entfällt, da für vorliegenden Änderungskontext nicht relevant</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

**bisheriger Planungsgegenstand des Ursprungsbebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung**

**geänderter Planungsgegenstand im Rahmen der 2. Änderung**

---

Neue Planungsgegenstände:

- SO "Verwaltung"
- Abgrenzung SO "Bund", SO "Verwaltung"
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze
- Erhaltung von Bäumen
- Textliche Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im SO "Verwaltung" einschließlich der Berücksichtigung von Anforderungen an den Klimawandel sowie den Klimaschutz und zulässigen Nutzungen im Bereich überbaubarer Grundstücksflächen
- Textliche Festsetzungen im Zusammenhang mit der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Textliche Festsetzung im Zusammenhang zur Zulässigkeit von Garagen (redaktionell angepasst) und Stellplätzen
- Textliche Festsetzung im Zusammenhang mit der Sicherung eines Leitungsrechtes zur Regenwasserableitung

Der Festsetzungsumfang der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" soll der kurzfristigen Realisierbarkeit des Ergebnisses des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes zum Standort entsprechen.

## **2. LAGE, RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet der 2. Änderung liegt westlich der Hans-Heinen-Straße im Stadtteil Dessau-Nord und unmittelbar östlich angrenzend an den bestehenden Verwaltungsbau des Umweltbundesamtes im Bereich ehemals hier vorhandener baulicher Anlagen in Form eines Autohauses sowie eines Fitness-Dienstleisters. Ebenfalls befindet sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend an die östlich der Hans-Heinen-Straße befindliche Wohnbebauung. Im Süden begrenzt die Unruhstraße das Plangebiet der 2. Änderung.

### **2.2. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Größe des Geltungsbereiches der 2. Änderung beträgt ca. 0,80 ha.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- *im Norden* durch die dem Dienstgebäude des Umweltbundesamtes unmittelbar vorgelagerten Freiflächen in Teilbereichen der Flurstücke 9387 und 12001;
- *im Osten* durch die Hans-Heinen-Straße mit dem Flurstück 2540;
- *im Süden* durch das Eckgrundstück Unruhstraße/Hans-Heinen-Straße (Flurstück 2512) und dem hier verlaufenden Teilstück der Unruhstraße; Flurstück 2513,
- *im Westen* durch das Dienstgebäude des Umweltbundesamtes selbst, dessen Zufahrtssituation im Bereich des Flurstücks 2511/6 sowie durch das Flurstück 2511/5 und Teile des Flurstücks 9387 mit unmittelbar zum Dienstgebäude vorgelagerten anteiligen Freiflächen, ebenfalls auf dem Flurstück 9387 gelegen.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Flur 18, Gemarkung Dessau.

Der Geltungsbereich wurde auf Grund des Wettbewerbsergebnisses gegenüber der Abgrenzung zum Aufstellungsbeschluss, im Hinblick auf seine westliche und nördliche Begrenzung leicht verändert. Die östlich und südlich angrenzenden Flächen wie die Hans-Heinen-Straße und auch die Unruhstraße, einschließlich dem Eckgrundstück Unruhstraße/Hans-Heinen-Straße sind ebenso wie die weiteren an den Geltungsbereich der 2. Änderung angrenzenden Flächen Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" mit örtlicher Bauvorschrift nach § 90 BauO LSA in der Fassung vom 30.04.2005. Die Geltungsbereichsgrenze der rechtskräftigen Bebauungsplanung wurde informell zur besseren Orientierung auf der Planzeichnung vermerkt.

### **3. ÜBERGEORDNETE UND SONSTIGE PLANUNGEN, PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

Als übergeordnete Planung auf Landesebene fügt sich die Stadt Dessau-Roßlau gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA, S. 244), zuletzt geändert durch die 2. Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt vom 05.07.2000 (GVBl. LSA S. 214) und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006, als Oberzentrum in diese ein. Auf Grund der hohen Zentralität kann die Stadt Dessau-Roßlau auch Schwerpunktaufgaben mit Blick auf Verwaltungsfunktionen auf Bundes- und Landesebene erfüllen, woraus resultierend der Sitz des Umweltbundesamtes (UBA) in der Stadt ermöglicht wurde.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Dessau vom 26.06.2004 wirksam geworden. Er stimmt mit den gegenwärtigen Baugebietsfestsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf der übergeordneten Ebene der Bauflächendarstellungen überein.

#### **3.2 Sonstige Planungen**

Der Landschaftsplan der Stadt Dessau wurde erst nach Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes abgeschlossen. Er fungiert hierbei als Fachgutachten, das die Konkretisierung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der örtlichen Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzieht. Rechtsverbindlichkeit erhalten die Aussagen des Landschaftsplanes über die Aufnahme der hieraus abgeleiteten grünordnerischen Festsetzungen in den entsprechenden Kontext des Bebauungsplanes.

Weitere, den Bebauungsplan Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" sowie dessen 2. Änderung begleitende Gutachten werden nicht einzeln erwähnt, da diese in dem Festsetzungsgehalt des Ursprungsbebauungsplanes aufgegangen sind. Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" ist somit in einem insgesamt städtebaulich - landschaftsräumlichen Kontext, insbesondere auch mit Blick auf die Erfordernisse des Immissionsschutzes zu sehen. Sie berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den Inhalten bzw. den grundsätzlich zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

#### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann mit Blick auf den Flächennutzungsplan der Stadt Dessau durch die vorliegende 2. Änderung nicht vollständig zur Anwendung kommen. Die 2004 erfolgte Genehmigung des Flächennutzungsplanes (FNP) der damaligen Stadt Dessau (seit der 2007 erfolgten Städtefusion mit Roßlau: Stadtteil Dessau) ist mit Datum vom 26.06.2004 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht und damit wirksam geworden. In diesem Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" als Gemischte Baufläche dargestellt worden. Um die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 nachzuvollziehen, ist der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen, da vorliegend ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung festgesetzt wird.

Die Stadt Dessau-Roßlau stellt unter den gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) auf.

Im Detail handelt es sich bei vorliegendem Bebauungsplan der Innenentwicklung um einen Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Er wird gemäß § 13a Abs. 2 ff. im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da es sich bei vorliegender 2. Änderung um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Innenbereichsflächen mit einer Gesamtgrundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> handelt, sind die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt und somit die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 ff. BauGB unmittelbar zulässig. Damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insbesondere wird hier von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Darauf wurde die Öffentlichkeit bereits in der Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss (Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau vom 28. November 2009) hingewiesen. Die dem rechtskräftigen Bebauungsplan inhärenten baugestalterischen Regelungsstatbestände sind für den abgegrenzten Bereich der 2. Änderung ohne Relevanz und können daher unberücksichtigt bleiben.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes bleibt gewahrt. Der Bebauungsplan greift den Eingriffs-/Ausgleichsumfang bezüglich der Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes auf, jedoch faktisch nicht an, da weder der Vollzug der ergänzenden Baumaßnahmen, noch etwa eine vorausgehende Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen für den in Rede stehenden Änderungsbereich notwendig waren. Deshalb ist auch unter diesen Gesichtspunkten der § 13a BauGB w. v. uneingeschränkt anwendbar. Die Anwendung der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG ist nicht erforderlich, da die auf Grund der Bauleitplanung ggf. zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig anzusehen sind.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach Abschluss des Planverfahrens durch die Stadt Dessau-Roßlau. Mit dem Änderungsverfahren wird der Flächennutzungsplan um die festgesetzte Sonderbaufläche ergänzt. Die unter den Punkten 1. und 5.1 dieser Begründung aufgeführten Gründe und Zielstellungen lassen mit Blick auf die Wahl des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB für die Stadt Dessau-Roßlau eine weitere zeitliche Verschiebung nicht sinnvoll erscheinen, auch vor dem Hintergrund der zeitlichen Rahmenvorgaben zur Realisierung des Erweiterungsbaus durch das Umweltbundesamt.

In den bisher seitens der Stadt Dessau-Roßlau durchgeführten Recherchen ergaben sich ebenso keine grundsätzlichen, das vorliegende geänderte Planungsziel generell in Frage stellenden Anregungen. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebauli-

chen Entwicklung, im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel", ein allgemeiner Konsens auf kommunaler Ebene besteht. Damit entspricht die 2. Änderung des Bebauungsplanes der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Wie vor benannt, bestehen die Entwicklungsziele unter dem durch die Gemeinde präferierten Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung in der Nachnutzung/Umwandlung einer gewerblich/dienstleistungsbezogen genutzten Fläche an einem integrierten Standort in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Dienstgebäudes. So ist die vorliegende 2. Änderung städtebaulich so angelegt, dass für die geplanten Nutzungen Flächen festgesetzt werden, die den beabsichtigten Vorhaben auf der einen Seite gerecht werden können, auf der anderen Seite städtebauliche Restriktionen aber nur in dem Maße erfolgen, wie sie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich sind.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans in der Fassung der 2. Änderung stehen, wie oben bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegen. Die 2. Änderung ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich.

#### **4. BESTANDSAUFNAHME**

##### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" befinden sich im Eigentum bzw. der Verfügbarkeit der Bundesliegenschaftsverwaltung bzw. ihrer nachgeordneten Einrichtungen.

##### **4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)**

Auf der für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" vorgesehenen Fläche befinden sich gegenwärtig keine baulichen Anlagen. Die Gebäude eines ehemaligen Autohauses sowie Fitnesszentrums wurden bereits abgebrochen. Die Grundstücke wurden zuvor durch die Bundesliegenschaftsverwaltung erworben. Die Voraussetzungen für die Neuansiedlung des Erweiterungsgebäudes für das Umweltbundesamt sind somit durch die erfolgte Baufreimachung gegeben.

Für die Flurstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung sind 8 Baulasten bekannt. Für 6 Baulasten könnten bzw. müssten die Eigentümer der Grundstücke vor Baubeginn eine Löschung der Baulasten beantragen, da mit einer Neubebauung, die dem UBA zugeordnet ist, diese Baulasten nicht mehr benötigt werden bzw. einer Baugenehmigung entgegenstehen könnten. Die vorhandene Vereinigungsbaulast für das UBA-Grundstück ist spätestens im Rahmen der Bauantragstellung um die zusätzlichen Grundstücke zu erweitern, um für die geplante Erweiterung des Dienstgebäudes des Umweltbundesamtes ein einheitliches Baugrundstück zu erhalten. Die Baulast zur Sicherung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten westlich des vorhandenen UBA-Dienstgebäudes hat keine Auswirkungen auf den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel".

Auflistung vorhandener Baulasten:

- lfd. Baulast: 2182 Vereinigungsbaulast (für UBA-Grundstück)
- lfd. Baulast: 2239 Sicherung von Geh- Fahr- und Leitungsrechten (auf dem UBA-Grundstück)

### **4.3 Natur und Landschaft, Beschreibung und Bewertung**

Die folgenden Ausführungen nehmen die Inhalte und Fachaussagen des bestehenden, rechtskräftigen Bauleitplanes zur Naturschutz- und Umweltthematik auf und geben diese - insoweit für den Änderungsbereich zutreffend – hier in Ergänzung um eigene Ausführungen wider. Die Abfolge der Kapitel erfolgt i. S. d. Vergleichbarkeit in analoger Weise wie in der textlichen Begründung des Ursprungsplans.

#### **4.3.1 Naturraum**

Naturräumlich wird das Plangebiet - wie die gesamte Stadtlage - dem Dessauer Elbtal zugeordnet, was für das hiesige Areal wegen der starken Siedlungsüberprägung jedoch nur noch eine untergeordnete Rolle spielt. Hinsichtlich der geomorphologischen Zuordnung ist hier entsprechend das Urstromtal der Elbe zu nennen.

Das Plangebiet befindet sich im städtischen Verdichtungsbereich und ist geprägt durch die Lage zwischen verschiedenen Verkehrswegen (Hauptausfallstraßen und Nebenstraßen, Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG, Gleisanlagen), Gewerbeflächen und Gewerbebauten, Anlagen und Gebäuden der Bahn sowie dem in jüngster Vergangenheit entstandenen Baukomplex des Umweltbundesamtes (UBA).

Mit Ausnahme der Freiflächen des UBA-Dienstgebäudes und dem Straßenbaumbestand der Hans-Heinen-Straße sind im hiesigen Geltungsbereich bzw. seiner direkter Umgebung keine "natürlichen" Strukturen vorhanden.

#### **4.3.2 Boden**

Ungestörte, natürlich gewachsene oder seltene Bodengesellschaften/-typen sind im Plangebiet nicht zu finden. Die Böden sind anthropogen geprägt und überwiegend durch Aufschüttung, Einebnung und Verdichtung entstanden, der Versiegelungsgrad ist nutzungsbedingt sehr hoch. Natürlich gelagerte Böden, die ihre Funktionen im Bodenhaushalt vollständig erfüllen können, sind nicht mehr zu finden. Vor Beginn der Bauarbeiten am UBA-Dienstgebäude wurden die Böden einer Altlastensanierung unterzogen, als Kontaminations-schwerpunkt galt auf der Fläche des ehemaligen Gasgerätewerkes die Automattendreherei (Gebäude 116). Im ganzen Areal wurden flächenhafte Verfüllungen mit Aschen, Schlacken und Gießereirückständen durchgeführt, so dass Schwermetallbelastungen der Böden auch im Änderungsbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, womit die Gefahr der Grundwasserverunreinigung auch hier besteht (s. u.).

#### **4.3.3 Wasser**

Im Plangebiet sind keine Wasserflächen oder Fließgewässer vorhanden. Unversiegelte, offene und damit versickerungsfähige Bodenoberflächen sind nutzungsbedingt nur in geringem Umfang zu verzeichnen. Der Bodenwasserhaushalt ist stark beeinträchtigt, im Zuge der Vorarbeiten für den UBA-Neubau wurden Untergrund- und Grundwasserverschmutzungen festgestellt und entsprechend saniert.

Im Hinblick auf das Grundwasser wurden im Rahmen der aktuell durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen LHKW-Belastungen (Restbelastungen) festgestellt, welche die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach LAGA überschreiten. Jedoch ist das Schadstoffpotential im vorliegenden Geltungsbereich der 2. Änderung deutlich niedriger als seinerzeit auf dem Grundstück des bestehenden UBA-Dienstgebäudes.

Der oberste einheitlich vorhandene Grundwasserhorizont bewegt sich in den nicht bindigen Lockergesteinen der pleistozänen Sande, Kiese bei einer mittleren Höhe von etwa 57,50 m NHN. Die grundsätzliche Fließrichtung ist dabei zur Elbe hin gerichtet.

Hinsichtlich neuer Vorhaben ist auf die Empfindlichkeit der Grundwasserleiter gegenüber flächig eindringenden Schadstoffen hinzuweisen, da die Deckschichten durchlässig sind und wenig Bindungs-, Akkumulations- oder Filterpotential aufweisen.

Direkt auf dem Grundstück des ehemaligen Autohauses (historisches Flurstück 2511/8, heute anteilig Flurstück 12001) befindet sich eine Grundwassermessstelle, die seit 1998 Stichtagmessungen unterliegt. Der hier durch das STAU 1996 ausgegebene höchste Grundwasserstand beträgt mit HGW = 59,50 m NHN. Auf Grund des Gehalts an Sulfat ist das Wasser als schwach betonangreifend zu beurteilen.

#### 4.3.4 Klima / Luft

Die 1995 erstellte Stadtklimauntersuchung ordnet das Plangebiet einer "abgeschwächten Wärmeinsel mit noch ungünstigen bioklimatischen Eigenschaften" zu, wobei hierunter auch die westlich gelegene Bahntrasse fällt, die andererseits jedoch bedeutende Luftleitfunktionen erfüllt, insbesondere was den nächtlichen Luftaustausch angeht.

In geringem, lokal begrenztem Maß können die vorhandenen Straßenbäume für kleinklimatischen Ausgleich und Schattenspende sorgen. Verdunstung ist teilweise über die unversiegelten bzw. teilversiegelten Restflächen möglich.

#### 4.3.5 Arten und Lebensgemeinschaften

Mit Ausnahme der Straßenbäume an der Humperdinckstraße und der Hans-Heinen-Straße sind für den hiesigen Geltungsbereich keine prägenden Vegetationsbestände zu nennen. Die vorwiegend aus Linden bestehenden Alleen wirken maßgeblich auf das Ortsbild bzw. den Straßenraum. Neben den unversiegelten Fußwegen und Banketten sind im Plangebiet nur wenig potentielle Vegetationsstandorte zu verzeichnen. Die spärlich begrünten Vorbereiche der Gebäude an der Hans-Heinen-Straße weisen neben Rasen nur einige Koniferen und Reste ehemaliger Zierbeete auf. In den hinteren Grundstücksbereichen kommt Ruderalflur zwischen Plattenbelägen oder auf wenig genutzten teilbefestigten Flächen auf.

Eine Erhebung zur Fauna wurde nicht durchgeführt. Analog zum vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan für das Gesamtgebiet sind auch für den Bereich der hiesigen 2. Änderung keine besonderen Vorkommen zu erwarten. Hinweise auf bestandsgefährdete oder geschützte Arten liegen nicht vor, das zu erwartende Artenspektrum besteht - analog zu den Ausführungen diesbezüglich im Ursprungsplan – aus wenig störungsempfindlichen Kulturfolgern. Habitatfunktionen kann das Plangebiet wegen der intensiven Nutzungen und dem fast vollständig fehlenden ungestörtem Freiflächenanteil nur rudimentär erfüllen.

#### 4.3.6 Landschaftsbild / Ortsbild, Erholungseignung

Bezüge zur umgebenden Landschaft oder zum ursprünglichen Naturraum des Elbtals sind im Plangebiet nicht mehr gegeben. Maßgeblich ist heute die bauliche Umgebung, die sich mit den gründerzeitlichen Wohngebäuden an der Hans-Heinen-Straße, den historischen wie neueren Bahn- und Gewerbebauten im Plangebiet sowie dem UBA-Dienstgebäude sehr verschiedenartig darstellt. Der hiesige Änderungsbereich umfasste bis vor kurzem vor allem ästhetisch wenig ansprechende oder prägende Gebäude jüngerer Zeit, die als Fitnessstudio und Autohaus genutzt wurden.

Räumliche Prägung erhält das Gelände durch den inzwischen errichteten UBA-Neubau, der auch hinsichtlich seiner Gestalt und Größe maßgeblich das gesamte Areal bestimmt. Die Alleegebäude der Hans-Heinen-Straße bilden eine wirkungsvolle Zäsur und Raumkante zwischen dem Plangebiet und der östlich angrenzenden (vornehmlich) Wohnnutzung.

Erholungsfunktionen gehen vom Änderungsbereich nicht aus. Die gestalteten und sehr qualitativ begrünten Freiflächen des Umweltbundesamtes erfüllen diese Funktionen hingegen zumindest für den temporären Aufenthalt (Mitarbeiter, Besucher, Touristen) sowie als wichtige Fuß- und Radwegverbindung.

#### 4.3.7 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im Plangebiet und der näheren Umgebung des Änderungsbereichs sind keine Schutzgebiete i. S. d. Naturschutz- oder Wasserechtes zu verzeichnen, es werden auch keine solchen Gebiete von der hiesigen Planung beeinflusst oder beeinträchtigt.

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.08.2010.

#### 4.3.8 Zusammenfassende Bewertung

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" ist überwiegend bebaut oder versiegelt und gegenüber dem ursprünglichen Zustand irreversibel verändert. Natürliche Funktionen können von den Schutzgütern des Naturhaushaltes nur noch sehr eingeschränkt erfüllt werden. Die Leistungsfähigkeit ist insgesamt als gering einzustufen. Bedeutung kommt lediglich dem Landschafts- bzw. Ortsbild zu. Verbesserungswürdig ist vor allem die Ausstattung mit funktionsfähigen Freiflächen, die neben der Standortfunktion für Flora und Fauna auch - zumindest teilweise - Bodenfunktionen und lokalklimatische Ausgleichsfunktionen wahrnehmen können. Für die Erholung spielt das Gelände keine Rolle. Die vorhandenen Baukörper sind für das Stadtbild nicht von Bedeutung.

### 4.4 Verkehrserschließung

#### 4.4.1 Straßen

Die Erschließung des Standortes des Umweltbundesamtes erfolgt von der Unruhstraße aus. Hiervon zweigt eine entsprechende Grundstückszufahrt ab, welche sich auf dem Gelände des Umweltbundesamtes in ober- und unterirdische Stellplatzanlagen aufteilt.

#### 4.4.2 Fußwege/Radwege

Entlang der Unruhstraße und Hans-Heinen-Straße befinden sich zum Teil unbefestigte Fußwege, welche unmittelbar an den Grundstücksgrenzen entlang verlaufen. Die angrenzenden Grundstücke sind teilweise durch eine denkmalgeschützte Klinkermauer eingefriedet. Innerhalb des Fußwegverlaufes der Hans-Heinen-Straße queren mit Betonpflaster befestigte Zufahrten zu den bisher genutzten bzw. noch in Nutzung befindlichen Grundstücken.

#### 4.4.3 Ruhender Verkehr

Besucherstellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich auf den gegenwärtig vom Umweltbundesamt in Anspruch genommenen Grundstücken. Auch entlang der westlichen Fahrbahn der Hans-Heinen-Straße wird im öffentlichen Verkehrsraum geparkt.

#### 4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Umweltbundesamt wird über Busverbindungen des Öffentlichen Personennahverkehrs, welche über die Unruhstraße verlaufen, erschlossen. Die diesbezügliche Haltestelle befindet sich in Nachbarschaft zur Grundstückszufahrt des Umweltbundesamtes in der Unruhstraße.

### 4.5 Stadttechnische Erschließung

#### 4.5.1 Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung des Umweltbundesamtes erfolgt gegenwärtig zentral über die Abwasserkanäle im angrenzenden Straßenraum der Unruhstraße.

#### 4.5.2 Trink- und Brauchwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über die in den angrenzenden Straßenräumen des Umweltbundesamtes befindlichen Leitungstrassen.

#### 4.5.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird als Grundsatz über die im öffentlichen Straßenraum der angrenzenden Straßenzüge vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Hydranten existieren für den Objektschutz darüber hinaus auf dem Gelände des Umweltbundesamtes.

#### 4.5.4 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Umweltbundesamtes erfolgt über Leitungsführungen im angrenzenden Straßenraum.

#### 4.5.5 Gasversorgung

Es bestehen Gasanschlüsse für das Umweltbundesamt mit Zuführung aus der Unruhstraße.

#### 4.5.6 Telekommunikation

Im Geltungsbereich bzw. unmittelbar angrenzend im Straßenraum befinden sich Telekommunikationsleitungen der DATEL. Für die Erweiterung des Dienstgebäudes ist die DATEL bezüglich Erweiterung der Anschlüsse zu beteiligen.

### 5. PLANUNGSKONZEPT

#### 5.1 Städtebauliches Zielkonzept

Wegen der besonderen Herausforderung, der sich dieses beabsichtigte Vorhaben städtebaulich, architektonisch und energetisch stellen muss, wurde seitens des UBA ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Erweiterungsbau mit seinen Freiflächen wird sich in eine räumlich-gestalterische Situation einfügen, in der es auf der einen Seite mit dem vorhandenen Dienstgebäude ein herausragendes architektonisches Ensemble bildet, auf der anderen Seite der gegenüberliegenden gründerzeitlichen Bebauung maßstäblich entspricht. Für diese baulich-räumlichen Anforderungen wurde eine überzeugende Antwort gefunden.

Die Bundesregierung geht davon aus, dass die Neu- und Umbaumaßnahmen des Bundes einem besonders fortschrittlichen, umweltpolitisch verantwortungsvollen Konzept folgen. Es gilt deshalb, durch entsprechende Vorgaben eine beispielgebend hohe energetische Qualität der Gebäude sicher zu stellen. Die Anforderungen an die Gestaltung des Ergänzungsbaus zum Umweltbundesamt umfassen das gesamte Spektrum für das energiesparende, ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Bauen und Nutzen von Gebäuden.

Wesentliche Zielgröße der Planung ist ein minimaler Primärenergiebedarf zur Gewährleistung der Behaglichkeitsstandards in Bundesgebäuden. Zur Erreichung dieses Ziels sind sowohl bauliche als auch technische Optimierungspotentiale auszuschöpfen. Durch die baulichen Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass das zu errichtende Gebäude einen minimalen

Endenergiebedarf hat. Mittels entsprechender technischer Maßnahmen ist dieser minimierte Energiebedarf vorrangig aus regenerativer Erzeugung optimal zu decken.

## **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

In Anbetracht der zu verzeichnenden aktuellen Ausstattungsdefizite ist für das Plangebiet der Aufbau einer durchgängigen, vernetzten Freiflächenstruktur anzustreben. Gestalterisch soll dabei sowohl auf den Straßenbaumbestand der Umgebung (Hans-Heinen-Straße) sowie auf die bereits anspruchsvoll gestalteten Grünflächen westlich und südlich des Umweltbundesamtes Bezug genommen werden. Als Grundgerüst der Durchgrünung sollen Baumpflanzungen in einem Mosaik aus verschiedenen gestalteten Grünflächen analog zur Bepflanzung rings um das UBA-Dienstgebäude dienen. Die notwendigerweise zu befestigenden Flächen sind wasser- und gasdurchlässig zu gestalten. Die Durchgängigkeit des Bereichs für Fußgänger und Radfahrer sowie der Zugang – auch zur Umweltbibliothek - von der Ostseite her, sind zu gewährleisten.

## **5.3 Verkehrskonzept**

Der Standort des Erweiterungsgebäudes zum Umweltbundesamt soll sowohl mit dem motorisierten Individualverkehr als auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad funktionstüchtig und in ausreichendem Maße erreichbar sein. Hierzu zählt u. a. die Klarstellung der Hauptzufahrt als auch weiterhin in Anspruch zu nehmende Hupterschließung, ggf. ergänzt um weitere Zugewegungen von der Hans-Heinen-Straße. Damit erfolgt die generelle Beibehaltung der bestehenden verkehrlichen Erschließung. Dies gilt auch für die Wirtschaftsverkehre, einschließlich der Ver- und Entsorgungswirtschaft zum Umweltbundesamt, welche ebenso weiterhin die bestehenden Zufahrtsituationen nutzen können.

## **5.4 Planungsalternativen**

Planungsalternativen zum bestehenden Standort bestehen auf Grund der unmittelbaren räumlichen wie funktionalen Verflechtungen mit dem heute vorhandenen Dienstgebäude nicht. Demzufolge wurde über einen städtebaulichen Realisierungswettbewerb die im städtebaulichen Kontext angemessenste Lösung gesucht und gefunden. Sie wird auf Basis der rechtsverbindlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes, in der Fassung der 2. Änderung, ihren Vollzug finden können.

# **6. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN**

## **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

### **6.1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **- Sonstige Sondergebiete (SO)**

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im überwiegenden Bereich des vormalig festgesetzten Mischgebietes grenzt mit der Zweckbestimmung "Verwaltung" ein Sonstiges Sondergebiet unmittelbar an das Sonstige Sondergebiet SO "Bund", welches sich westlich anschließt.

Der Zulässigkeitskatalog der Nutzungen ergibt sich aus der Zweckbestimmung und ist entsprechend seiner Art zwar allgemein gehalten, dennoch aber auch im Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot soweit konkretisiert, wie es die notwendige Flexibilität des Nutzungsspektrums im Rahmen eines Angebotsplanes erfordert. Die Zweckbestimmung gründet sich im Wesentlichen auf das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens. Der für das Sonstige Sondergebiet gewählte Verwaltungsbegriff selbst besitzt keine nutzungsspezifische Legaldefinition und kann perspektivisch sowohl hinsichtlich Verwaltungsnutzungen der öffentlichen Hand

wie auch privaten Verwaltungstätigkeiten ausgestaltet werden. Letzteres wäre bspw. durch eine Integration von sog. An-Instituten denkbar.

Hinzu tritt im Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes im Kontext der gewollten Nutzungsarten die Möglichkeit der Integration von Dienstleistungseinrichtungen sowie die Möglichkeit der Hauptnutzung untergeordnete gastronomische Angebote zu integrieren. Das ergänzend festgesetzte mischgebietstypische Immissionsverhalten ist eine wesentliche Voraussetzung, um die vorhandenen Nachbarschaften gebührend zu respektieren. Die des Weiteren nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sind in dieser Form Festsetzungsgegenstand, da bereits im SO "Bund", resultierend aus dem Ursprungsbebauungsplan, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Unterkünfte für die vorübergehende Unterbringung von Personal zulässig sind und vorliegend kein zwangsläufiger, zusätzlicher Bedarf für diese Nutzungsarten erkannt werden kann. In begründeten Ausnahmefällen soll jedoch die Nutzung, wie vor, nicht ausgeschlossen sein.

Darüber hinaus ist es der Stadt Dessau-Roßlau wesentlich, mit Blick auf das städtebauliche Zielkonzept (vgl. Kap. 5.1), über eine textliche Festsetzung einen Beitrag zur Stärkung des Anliegens der klimagerechten Stadtentwicklung und unter Bezugnahme auf die Klimaschutzklausel des BauGB im vorliegenden Änderungskontext des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" als umzusetzen vorzugeben. Diese Festsetzung entspricht der gewachsenen Bedeutung der Bekämpfung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel innerhalb der Bauleitplanung, hier konkret in Bezug auf die Ausgestaltung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau. Damit ist dieser Festsetzungskontext ebenso ein klares Bekenntnis zur Energiewende und wird als Maßnahme zur planungsrechtlichen Absicherung im Sinne des Einsatzes erneuerbarer Energien und damit im Zusammenhang eines möglichst geringen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes im Änderungskontext des Bebauungsplanes festgesetzt. Die konkrete Ausgestaltung obliegt sodann der konkreten Vorhabenplanung am Standort.

#### 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am Nutzungs- bzw. Anforderungsprofil für den Erweiterungsbau des Umweltbundesamtes und stellt, in gleicher Weise wie für das gegenwärtig bestehende Dienstgebäude festgesetzt, auf eine dementsprechende Ausnutzbarkeit des zur Verfügung stehenden Grundstücks ab.

Das im Plan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll somit in dem zur Verfügung stehenden Areal ein höchstmögliches Maß an Flexibilität ermöglichen und im Hinblick auf das angestrebte Nutzungsspektrum Haupt- und Nebenfunktionen unabhängig vom konkreten Vorhabenbezug, resultierend aus dem städtebaulichen Realisierungswettbewerb, auch für die Zukunft ausreichend Raum geben. Aus gegenwärtiger Sicht ist die festgesetzte Grundflächenzahl unter Berücksichtigung der eingangs benannten öffentlichen Belange und der geplanten Neubebauung ausreichend bemessen.

Die Stadt Dessau-Roßlau setzt die Höhe baulicher Anlagen mit einer in Meter über NHN definierten Höhe als Höchstmaß fest. Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes und der hier erkennbaren Ergebnisse wird von der Festsetzung einer Geschossigkeit Abstand genommen. So ist mit der Höhe baulicher Anlagen lediglich das städtebauliche Profil, in dem sich gegenwärtig darstellenden Maßstab, der räumliche Bezug für die zukünftigen Entwicklungen und gibt damit bewusst ein erhebliches Maß an Spielraum für Baukörpergestaltungen vor.

#### 6.1.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Dessau-Roßlau, da diese bei der angestrebten besonderen Nutzungsform sehr stark von den Nutzungsanforderungen bzw.

Betriebsbedingungen der baulichen Anlagen abhängig ist. Aus dieser Lesart folgt mit Blick auf den angestrebten Charakter der Einrichtung, dass Baukörper bzw. bauliche Anlagen, der Art der baulichen Nutzung folgend, sich in den Geltungsbereich nach Bedarf einordnen lassen sollen.

#### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das Sonstige Sondergebiet "Verwaltung" durch Baugrenzen im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" festgesetzt. Hierbei wurde neben der Bezugnahme auf den verfügbaren städtebaulichen Raum und die Anforderungen hinsichtlich der Vorgaben des Umweltbundesamtes mit ca. 2.000 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche und ca. 3.200 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche sowie dem Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes und der hierzu weiterentwickelten Standortplanung ein Bereich abgegrenzt, in welchem die städtebauliche Einordnung neuer Baukörper mit den v. g. Parametern flexibel möglich ist. Im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft zur Hans-Heinen-Straße wird mit der eingerückten Baugrenze dem hier vorhandenen Baumbestand und damit der Eingriffsminimierung, im Sinne der Schonung der vorhandenen Gehölze, Rechnung getragen.

Mit Blick auf die besondere Nutzungsart und die ensemblebezogene Ausgestaltung der Gebäude und Freianlagen am Standort des Umweltbundesamtes wird über eine textliche Festsetzung, unter Bezugnahme auf das Wettbewerbsergebnis, geregelt, dass die zunächst durch das Sonstige Sondergebiet "Verwaltung" implizierte, überwiegende bauliche Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Fläche gleichbedeutend auch durch die Herrichtung einer Grünanlage und Flächen zur Niederschlagswasserversickerung erfolgen kann. Diese Festsetzung hält die Stadt Dessau-Roßlau für erforderlich, um im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplanes Irritationen im Hinblick auf das Verhältnis von Baukörper und Freiflächen im Hinblick auf die festgesetzte Grundflächenzahl klarstellend vorzubeugen. Zum einen wird somit bewusst das Wettbewerbsergebnis aufgegriffen und zum anderen durch nicht zu restriktive Vorgaben dessen weitere baulich-kreative Ausgestaltung auch für die Zukunft ermöglicht. Beachtet wurde ferner, dass ausreichend Raum für Stellplätze und Nebenanlagen zur Verfügung steht, das südöstlich zu vorliegendem Geltungsbereich befindliche Grundstück entwässert und die bestehende Erschließungssituation in guter Weise auch zukünftig genutzt werden kann.

## 6.2 Grünordnung

Entsprechend dem Wettbewerbsergebnis ist mit Blick auf die grünordnerische Gestaltung eine klare Haltung in Kontinuität zur Gestaltung der Außenanlagen am bisherigen Dienstgebäude des Umweltbundesamtes zu erkennen, um die Zusammengehörigkeit der einzelnen Gebäudeteile auch in dieser Hinsicht zu dokumentieren. Der Außenbereich gliedert sich in begrünte, mit Gehölz bestandene, versiegelte und unversiegelte Flächen. Hierin eingebettet zeigen sich Stellplatzanlagen, ein Retentionsbereich und Nebenanlagen, wie Fahrradabstellbereich und Entsorgungsflächen.

Die Gestaltung der Außenanlagen basiert auf dem Grundmuster sog. "grüner Schollen", die quasi die Gebäudeform in Varianten widerspiegeln. Die Schollen werden entsprechend der aus dem Wettbewerbsentwurf resultierenden Standortplanung differenziert ausgestaltet, ähnlich wie im vorgegangenen Projekt, können so auch im Freiraum verschiedene Umweltaspekte thematisiert werden (Darstellung von Naturräumen, Landschaftsbildern, Pflanzengesellschaften oder Wirkungsbezügen etc.)

Im Umfeld der Gebäude werden die Wege durch kleinere Aufenthaltsbereiche ergänzt, die Wegeoberflächen werden wasserdurchlässig gestaltet. Besonderen Wert wird – wie bereits beim Bau des UBA-Dienstgebäudes – auf die Zugänglichkeit der Außenanlagen und die internen wie nach außen gerichteten Wegebeziehungen gelegt. Trotz ihres grundsätzlichen

Charakters in privater Trägerschaft des Umweltbundesamtes werden die Flächen vollständig für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

### **6.3 Verkehrserschließung**

#### **6.3.1 Straßen, Wege, ruhender Verkehr**

Die zukünftige Verkehrserschließung des Sonstigen Sondergebietes SO "Verwaltung" wird unter Bezugnahme auf die vorhandene verkehrliche Erschließung festgesetzt. Damit ist über die als öffentliche Verkehrsflächen gesicherten Straßen im Randbereich des Geltungsbereiches der 2. Änderung die öffentlich-rechtliche Erschließung in Baulastträgerschaft der Stadt Dessau-Roßlau gesichert. Damit bleibt die im Bestand gegebene Anbindung an die Unruhstraße mit der hier vorhandenen Einfahrtsituation erhalten. Die Nebenzufahrt zu hier bereits vorhandenen und zu ergänzen beabsichtigten Stellplatzanlagen (s. Nutzungsbeispiel) von der Hans-Heinen-Straße ausgehend, ist nicht Bestandteil des vorliegenden Plangebietes. Das Baurecht für die hier zu ergänzende Stellplatzfläche besteht bereits im Rahmen der rechtskräftigen Bebauungsplanung.

Weitere Stellplätze für den ruhenden Verkehr befinden sich in dem als Sonstiges Sondergebiet SO "Verwaltung" festgesetzten Baugebiet und werden in ihrem Umfang entsprechend des Wettbewerbsergebnisses und der hieraus weiterentwickelten Standortplanung räumlich festgesetzt. Die Anzahl der PKW-Stellplätze ergibt sich insgesamt entsprechend der Betriebs- und Nutzungsnotwendigkeiten. Hierbei ist die Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau maßgebend. Laut bestehender Baugenehmigung für das Umweltbundesamt sind sämtliche oberirdischen Stellplätze gegenwärtig als Besucherstellplätze deklariert. Vom Umweltbundesamt wird für den Neubau ein Bedarf von 39 oberirdischen Stellplätzen angegeben. Diese Anzahl entspricht im Ergebnis der Abstimmung mit dem Bauordnungsamt der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau. Die Zufahrten zu den Stellplätzen werden voraussichtlich in Betonsteinpflaster hergestellt, die Stellplätze selbst sind entsprechend der Festsetzungsinhalte mit anteilig wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.

#### **6.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Eine Änderung der Bestandssituation im Hinblick auf die ÖPNV-Erschließung ergibt sich durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" nicht.

### **6.4 Immissionsschutz**

Das zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" erarbeitete schalltechnische Gutachten<sup>1</sup> geht von baurechtskonformen Zuständen im Hinblick auf die Mitarbeiter- und Besucherstellplätze aus. Die derzeitige Zufahrt in der Unruhstraße soll auch zukünftig als Hauptverkehrserschließung dienen. Im Ergebnis der gutachterlichen Annahmen ist unter Beachtung nachstehender Ausführungen sowie der detaillierten Ergebnisse des Gutachtens von keiner Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation für im Umfeld befindliche schutzbedürftige Nutzungen auszugehen.

Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm, wie auch die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1, für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete, werden deutlich unterschritten. LKW-Verkehr findet nur am Tage statt. Die Erhöhung des Immissionsbeitrages durch Verkehrsmengenänderungen in den angrenzenden Straßen beträgt rd. 1 dB (A). Damit kann aus gutachterlicher Sicht, mit Blick auf das Rechenergebnis von einer ausreichenden Sicherheit ausgegangen werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen (hier: erhebliche Belästigungen durch Geräusche) auch im Ergebnis der ergänzenden Neubebauung im Sonstigen Sondergebiet "SO Verwaltung" an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nicht zu erwarten sind.

---

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten Nr. 10183 vom 28.02.2013, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Garbsen

Der als Nebenanlage im Kontext der Stellplatzanlagen St<sub>1/2</sub> zulässig festgesetzte Müll- und Wertstoffcontainersammelplatz erfährt im Gutachten eine besondere Betrachtung. Die Annahme der räumlichen Lage, welche über das Nutzungsbeispiel als Anlage zu dieser Begründung sich zum gegenwärtigen Planungsstand vorgegeben zeigt, stellt in gewisser Hinsicht eine Momentaufnahme dar und kann sich entsprechend der flexibel gehaltenen textlichen Festsetzung hierzu im Rahmen des Vollzuges der städtebaulichen Planung in seiner Lage auch ändern. Sodann ist zu prüfen, ob bzw. unter welchen ergänzenden baulichen Voraussetzungen die in der Nachbarschaft zu beachtenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

In ähnlicher Weise vage sind Geräusche durch technische Nebenanlagen im Kontext beabsichtigter Neubebauungen zu sehen. Hier wird es erforderlich sein, im Rahmen des Einzelgenehmigungsverfahrens anlagenbezogen zu prüfen, inwiefern die Immissionsrichtwerte an den sich als relevant zeigenden Immissionsorten in Nachbarschaft eingehalten werden können.

Einen Sonderfall im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung stellen die sog. kurzzeitigen Einzelereignisse (Schlag- und Quietschgeräusche in Verbindung mit dem Containerwechsel am Tage bzw. Türschlagen von PKW, Motor starten usw. am Tage und in der Nacht) dar. Hier zeigen die vorliegenden Rechenergebnisse für die Bestandssituation zwar eine deutliche Unterschreitung der maßgeblichen Richtwerte tags wie nachts, jedoch kann es im Zusammenhang mit den neu anzulegenden Stellplätzen und deren uneingeschränkter Nutzung tags wie nachts zu Überschreitungen des maßgeblichen Richtwertes für sog. kurzzeitige Einzelereignisse kommen. Hiervon betroffen sind im Stellplatzbereich St<sub>2</sub> östlich gelegene Stellplätze, wie im Gutachten gekennzeichnet. Der Gutachter schlägt somit vor, dass, so das dieser Begründung beigegebene Nutzungsbeispiel 1:1 seine Umsetzung findet und die Nachtnutzung der in Rede stehenden Stellplatzanlagen relevant wird, einen Teilbereich in der Zeit zwischen 22.00 und 6.00 Uhr für die PKW-Parkplatznutzung ggf. zu sperren.

Eine bauplanungsrechtliche Festsetzung für diesen Sachverhalt erfolgt in der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht, da zunächst davon ausgegangen wird, dass, so nicht die gutachterlich vorgeschlagene Ordnungsmaßnahme zur Anwendung kommt, darüber hinaus auch Alternativen in baulicher Hinsicht bestehen können, welche bei zwingendem Nachtnutzungserfordernis die Stellplatzgeräusche abschirmen werden. Daher erfolgt vorliegend zu dieser Thematik der sog. "Problemtransfer" in das bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren, da mit Sicherheit davon auszugehen ist, dass in dieser Hinsicht auf der objektkonkreten Genehmigungsebene eine Konfliktlösung erreicht werden kann.

Das schalltechnische Gutachten wird als Anhang Bestandteil dieser Begründung.

## **6.5 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.5.1 Altlasten/Altlastenverdachtsflächen (unter Verwendung von Auszügen aus Bericht zur Erweiterung des Umweltbundesamtes<sup>2</sup>)**

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel" stellt sich als Altlastenstandort im Sinne von § 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.12.2012 (BGBl. I Nr. 16 Nr. 502) dar.

Für den Geltungsbereich wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung eine gutachterliche Untersuchung der betreffenden Flurstücke hinsichtlich der Frage, ob sich auf den Flächen Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im bodenschutzrechtlichen Sinne befinden, durchgeführt. Im Ergebnis des v. g. Berichtes zeigte sich, dass auf dem Gelände des ehema-

---

<sup>2</sup> Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH (G.U.T.), Bericht zur Erweiterung des Umweltbundesamtes und Umnutzung der Flurstücke 2511/2, 2511/8 und 9383, Flur 18 in Dessau-Roßlau, Merseburg 01.03.2010

ligen Autohauses aus der Vornutzung Bodenkontaminationen mit LHKW, BTEX und Schwermetallen vorliegen. Dabei ist die Kontamination mit Schwermetallen, wie auch der kleinräumige Eintrag an BTEX und LHKW an den Bodenhorizont der Auffüllung gebunden. Bei der vorgesehenen Nutzung des Grundstückes besteht kein bodenschutzrechtliches Inanspruchnahmerrisiko, da die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser durch die weitgehend vollständige Versiegelung unterbunden sind.

Für die Umnutzung des Grundstückes im Sinne einer Neubebauung muss der Bodenhorizont der Auffüllung für eine nachfolgende Bebauung entfernt werden. Dieser Bodenhorizont hat eine Mächtigkeit von 0 – 2,30 m (i. M. 1,20 m). Mit der Beseitigung der Auffüllung werden die Kontaminationen in der ungesättigten Bodenzone im Wesentlichen ebenfalls beseitigt. Laut gutachterlichem Bericht ist der Bodenhorizont der Auffüllung organoleptisch durch seine Färbung zu erkennen und daher gut zu separieren. Der sich anschließende Bodenhorizont des Auelehms ist geotechnisch für den Einbau am Standort ebenso nicht geeignet und muss für die nachfolgende Bebauung ebenfalls entfernt werden.

Entsorgungstechnisch ist das Aushubmaterial auf Grund des geogen bedingten Sulfatgehaltes als Z 1 oder Z 2 einzustufen. Hier sollten an den Haufwerken Nachuntersuchungen erfolgen. Der darunter befindliche Horizont der Quartärsande ist nicht kontaminiert. Die Zuordnungswerte Z 0 werden eingehalten. Das Material kann am Standort wieder eingebaut werden.

Im Hinblick auf das Grundwasser wurden im Rahmen der aktuell durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen LHKW-Belastungen (Restbelastungen) festgestellt, welche die Geringfügigkeitsschwellenwerte nach LAGA überschreiten. Jedoch ist das Schadstoffpotential im vorliegenden Geltungsbereich deutlich niedriger als auf dem Grundstück des bestehenden UBA-Dienstgebäudes. Aus diesem Grund sollte eine Sanierungsanordnung für den Geltungsbereich auszuschließen sein.

Wird bei zukünftigen Baumaßnahmen eine Grundwasserhaltung erforderlich, so muss das im Rahmen der Wasserhaltung geförderte Grundwasser untersucht werden. Abhängig von der Belastung und der beabsichtigten Einleitung und den dafür jeweils nach Satzung geltenden Einleitwerten muss u. U. das Grundwasser der Bauwasserhaltung mit einer separaten Grundwasserreinigungsanlage vorgereinigt werden. Da die Abgrenzung bzw. genaue Lage der Bodenbelastungen nicht genau bekannt sind, wurde der Geltungsbereich vollständig im Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO "Verwaltung" mit der entsprechenden Signatur gemäß PlanZV umgrenzt.

Hinweis:

Für die Löschwasserversorgung könnte das Grundwasser bedenkenlos genutzt werden; die Eignung für weitere Nutzungen ist im Einzelfall zu untersuchen.

Bei Bedarf kann zusätzlich zu vorstehend genannten Quellen in das Altlastenkataster des Umweltamtes der Stadt Dessau-Roßlau Einsicht genommen werden.

#### 6.5.2 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist ein Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 DenkmSchG LSA (Baudenkmale und Denkmalbereiche) vorhanden. Hierbei handelt es sich um die Begrenzungsmauer an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur Unruhstraße hin. Der Fortbestand dieser baulichen Anlage wird durch die Festsetzungen vorliegenden Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung nicht beeinträchtigt.

Das unmittelbar an den Geltungsbereich im Südosten grenzende Gebäude Hans-Heinen-Straße 39 ist im Denkmalverzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau erfasst.

Inwieweit im Plangebiet archäologische Kulturdenkmale angetroffen werden, ist durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu beurteilen. Die Beteiligung erfolgt im weiteren Planverfahren. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht im Falle der Aufdeckung archäologischer Funde oder Befunde gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA wird hingewiesen.

#### 6.5.3 Baugrund (unter Verwendung von Auszügen aus dem Bericht zur Erweiterung des Umweltbundesamtes<sup>3</sup>)

Durch die Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH (G.U.T.) wurde die Erarbeitung eines orientierenden Baugrundgutachtens im Sinne einer Voruntersuchung gemäß DIN 4020 durchgeführt. Demnach befindet sich der Geltungsbereich regionalgeologisch am nordwestlichen Rand der Halle-Wittenberger-Scholle. Der tiefere Untergrund wird somit vom Dessauer Kristallin (Granit und Diorit) geprägt. Die Quartärbasis wird im Geltungsbereich von tertiären Schichtenfolgen, in Form einer Wechsellagerung aus Tertiären, Sanden und Tonen gebildet.

Die für die Bewertung der Baugrundverhältnisse relevanten Schichten stellen mit einer Mächtigkeit von über 20 m die pleistozänen (eiszeitlichen) Bildungen der Elster-Saale-Weichsel-Kaltzeit dar. Diese sind gekennzeichnet durch Kiese, Kiessande, Sande, Tone, Geschiebemergel sowie Hochflutlehme. Oberflächennah werden diese pleistozänen Schichten im natürlichen Relief von geringmächtigen Holozänen-Auesedimenten bedeckt. Den obersten Profilabschnitt der erkundeten Bodenabfolge bildet durchgängig künstliche Auffüllung, welche den Auekomplex auch komplett ersetzen kann.

Der oberste einheitlich vorhandene Grundwasserhorizont bewegt sich in den nicht bindigen Lockergesteinen der pleistozänen Sande, Kiese bei einer mittleren Höhe von etwa 57,50 m NHN. Die anthropogen unbeeinflusste Fließrichtung ist dabei nach Nordwesten zur Vorflut der Elbe hin gerichtet.

Direkt auf dem Grundstück des ehemaligen Autohauses (historisches Flurstück 2511/8, heute anteilig Flurstück 12001) befindet sich eine Grundwassermessstelle, welche seit 1998 Stichtagsmessungen unterliegt. Der hier durch das STAU 1996 ausgegebene höchste Grundwasserstand beträgt mit HGW = 59,50 m NHN. Auf Grund des Gehalts an Sulfat ist das Wasser als schwach betonangreifend zu beurteilen. Schutzmaßnahmen sind vorzusehen und zwar im Hinblick auf eine treibende Wirkung vorwiegend durch Ettringitbildung, wodurch der Beton von innen zerstört wird. Gegen den Sulfatangriff ist bei der analysierten Größenordnung die Verwendung kalkarmer Zemente ratsam. Weiterhin ist ein möglichst dichter Beton anzustreben.

Temporär mögliche Schichtwässer, die sich in wasserwegsamem Bereichen innerhalb und über den bindigen Deckschichten in der Auffüllung bzw. den Auesedimenten bewegen, können je nach hydrologischer Situation bis zur Geländeoberkante auftreten und demzufolge neben zeitlich begrenzten Stauwässern örtlich auch Aufweichungen in oberflächennah anstehenden, stärker wasserempfindlichen Lockergesteinen erzeugen. Somit können bei Ausführung einer Flachgründung ggf. entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, um die Gründungsebene im Bauzustand trocken zu halten. Sollten Unterkellerungen ausgeführt werden, ist die Gründungsebene bis in die fluviatilen Sande/Kiese zu führen. Entsprechende Grundwasserabsenkungen werden dabei jedoch nur in hydrologisch günstigen Jahreszeiten bei geringen Einbindetiefen unberücksichtigt bleiben können.

Weitere Aussagen zur Gründung von Verkehrsflächen sowie zur Gründungssituation von möglichen Leitungs- und Kabeltrassen sind dem eingangs zitierten Gutachten zu entnehmen.

---

<sup>3</sup> Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH (G.U.T.), Bericht zur Erweiterung des Umweltbundesamtes und Umnutzung der Flurstücke 2511/2, 2511/8 und 9383, Flur 18 in Dessau-Roßlau, Merseburg 01.03.2010

men. Gleiches gilt für die Bauwerkssicherung gegen Grundwasser und die Baugrubensicherung.

## **7. STADTECHNISCHE ERSCHLIESSUNG**

### **7.1 Wasserversorgung**

#### **7.1.1 Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung für den ergänzenden Neubau des Umweltbundesamtes über das öffentliche Leitungsnetz ist vollständig an dieses heranzuführen. Der Anschlusspunkt hierfür befindet sich im Straßenzug Hans-Heinen-Straße.

#### **7.1.2 Löschwasserversorgung/Brandschutz**

Hinsichtlich der Erschließung des Neubaustandortes des Umweltbundesamtes sind mit der Berufsfeuerwehr der Stadt Dessau-Roßlau Abstimmungen bezüglich der bereit zu stellenden Löschwassermengen, der Aufstellflächen und Rettungswege für die Feuerwehr zu treffen.

### **7.2 Entwässerung**

#### **7.2.1 Schmutzwasser**

Ein Schmutzwasseranschluss an zentrale Entsorgungsnetze der Stadt Dessau-Roßlau ist für das neu zu errichtende Dienstgebäude des Umweltbundesamtes sowohl im Bereich der Hans-Heinen-Straße als auch der Unruhstraße möglich. Damit kann die Schmutzwasserentsorgung über eine zentrale Abwasserentsorgung erfolgen.

#### **7.2.2 Niederschlagswasser (unter Verwendung von Auszügen aus Baugrundgutachten<sup>4</sup> - Voruntersuchung)**

Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt durch Versickerung auf den vorhandenen Grundstücksflächen bzw. wird Niederschlagswasser als Brauchwasser aufbereitet und innerhalb des Gebäuderegimes genutzt.

Bei der Anlage von Formen der Untergrundverrieselung sind hierzu aufzubauende Systeme entsprechend der Baugrundverhältnisse auszulegen und bei der unteren Wasserbehörde zur Genehmigung zu beantragen.

Auf Grund der am Standort anstehenden gemischtkörnigen und bindigen Horizonte (Auffüllung und Auekomplex) ist im Sinne der Vorgaben des Arbeitsblattes ATV A 138 für Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser eine Infiltration am Standort erst ab dem Abschnitt der fluviatilen Sande/Kiese bzw. durch einen entsprechenden Bodenaustausch zulässig. Für die Sande/Kiese ist vorbehaltlich der Ermittlung eines Durchlässigkeitsbeiwertes  $\text{incito}$  vorerst von einem  $K_f$ -Wert =  $8,5 \times 10^{-4}$  m/s auszugehen. Damit ist prinzipiell eine Versickerungsfähigkeit des anstehenden Baugrundes gegeben. Durch entsprechende Dimensionierung und Wartung einer Versickerungsanlage können somit am Standort die anfallenden Wässer infiltriert werden. Der planfestsetzungsbezogene Nachweis der Niederschlagswasserversickerung wurde erbracht und wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

---

<sup>4</sup> Gesellschaft für Umweltsanierungstechnologien mbH, Bericht zur Erweiterung des Umweltbundesamtes und Umnutzung der Flurstücke 2511/2, 2511/8 und 9383, Flur 18 in Dessau-Roßlau, Merseburg 01.03.2010

## **7.3 Energieversorgung**

### **7.3.1 Elektroenergieversorgung**

Die Elektroenergieversorgung wird über das öffentliche Leitungsnetz aus dem Bereich der Versorgungsleitungen in den angrenzenden Straßenzügen abgesichert. Die Leitungen sind ggf. neu, entsprechend der geforderten Leistungsfähigkeit, an das Baugebiet heranzuführen.

Zur Energieversorgung wurden die Niederspannungsnetzanschlusskabel zum ehemaligen Fitnesszentrum sowie zum ehemaligen Autohaus getrennt. Weitere Elektroleitungen befinden sich im vorliegenden Plangebiet der 2. Änderung nicht.

### **7.3.2 Gasversorgung**

Es ist möglich, die Versorgung über eine neu zu errichtende Hausanschlussleitung, abzweigend vom Niederdrucknetz im Bereich der angrenzenden Straßenzüge zu gewährleisten. Die Entscheidung wird projektbezogen getroffen.

Die Gashausesanschlüsse der ehemaligen Altgebäudesubstanz des Fitnesszentrums und des Autohauses wurden vor Abriss der Gebäude getrennt.

### **7.3.3 Fernwärmeversorgung**

Optional besteht die Möglichkeit eines Fernwärmeanschlusses über eine Stichleitung. Die Entscheidung wird projektbezogen getroffen. Im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze verläuft außerhalb des Bebauungsplangebietes in der Fassung der 2. Änderung ein Fernwärmedatenkabel der DVV mbH. Es wird informell auf Grund der räumlichen Nähe zu den überbaubaren Grundstücksflächen auf der Planzeichnung in ungefährem Verlauf dargestellt.

## **7.4 Abfallentsorgung**

Anfallender Restmüll ist als Abfall zur Beseitigung gemäß der Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau (Abfallentsorgungssatzung) der Stadt Dessau-Roßlau zu überlassen.

Durch §§ 26, 27, 28, 29 der Abfallentsorgungssatzung werden Regelungen über zugelassene Abfallbehälter, die Pflichten zu deren Vorhaltung/Bereitstellung sowie die Anforderungen an Behälterstandplätze und Transportwege getroffen. Mit dem für die Abfallentsorgung zuständigen Eigenbetrieb Stadtpflege sind die Stellplätze der Abfallbehälter abzustimmen und der Vertrag über die durch die Stadt Dessau-Roßlau zu entsorgenden Abfälle abzuschließen. Verwertbare gewerbespezifische Abfälle sowie die gemäß den Bestimmungen der Abfallentsorgungssatzung von der Entsorgung durch die Stadt Dessau-Roßlau ausgeschlossenen Abfälle sind entsprechend dem Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) des Landes Sachsen-Anhalt und zu den Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Kontaminierter Bauschutt und Boden ist als gefährlicher Abfall zu bezeichnen bzw. auszuweisen und einer zugelassenen Entsorgung bzw. Verwertung zuzuführen.

Die nicht vermeidbaren Abfallaufkommen, aus dem Errichten sowie dem Betreiben der baulichen Anlagen im Geltungsbereich, sind ausschließlich über dazu berechnigte Transportunternehmen und Anlagen zu verwerten oder zu beseitigen. Die Schwerlastfahrzeuge der Müllabfuhr können die künftigen Baugrundstücke direkt anfahren.

## 8. FLÄCHENBILANZ

|                                                                         |         |         |
|-------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 151 in der Fassung der 2. Änderung | 0,80 ha | 100,00% |
| Sonstige Sondergebiete                                                  | 0,09 ha | 11,25%  |
| - SO "Bund"                                                             | 0,71 ha | 88,75%  |
| - SO "Verwaltung"                                                       |         |         |

## 9. PLANVERWIRKLICHUNG

### 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne der §§ 24, 25 BauGB sind vorliegend nicht erforderlich. Die Bundesvermögensverwaltung ist Eigentümer sämtlicher Grundstücke im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 "Revitalisierung Gasviertel". Die Bildung eines Baugrundstückes aus mehreren Flurstücken (vgl. Kap. 4.2) kann neben der Baulasteintragung auch durch Eintrag der Flurstücke im Grundbuch unter einer laufenden Nummer erfolgen.

### 9.2. Kosten

Kosten für Erschließungsmaßnahmen fallen separat nicht an. Die Stadt Dessau-Roßlau geht von einer Fortnutzung der gegenwärtigen Verkehrserschließung aus. D. h., nach erfolgtem Abschluss der Hochbaumaßnahmen des ergänzenden Verwaltungsneubaus wird die Wiederherstellung eventuell in Mitleidenschaft gezogener Erschließungsanlagen erfolgen.

## 10. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 10.1 Natur und Landschaft, Umweltfolgen

Das Plangebiet weist aktuell – vor Durchführung der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes - bereits eine fast vollständige Überprägung des Naturhaushaltes mit entsprechenden erheblichen und irreversiblen Veränderungen der Schutzgüter auf, so dass sowohl durch den Ursprungsplan als auch durch die hiesige Änderung insgesamt nicht mit zusätzlichen erheblichen Umweltfolgen zu rechnen sein wird.

Der Änderungsbereich zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad und das Fehlen leistungsfähiger Biotopstrukturen aus. Der Ursprungsplan setzt hier ein Mischgebiet mit GRZ 0,6 und ein Sondergebiet mit GRZ 0,8 fest, womit im Vergleich zum Ist-Zustand mit Blick auf das Wettbewerbsergebnis geringere Versiegelungsgrade zu erwarten sind.

Die hiesige Planung setzt nun für den gesamten Änderungsbereich von rd. 0,92 ha Sondergebiete mit der GRZ 0,8 fest. Damit wird die zulässige Neuversiegelung teilweise erhöht, entspricht aber in etwa dem Zustand der Flächen vor Abbruch der baulichen Altsubstanz. Die Beibehaltung der GRZ von 0,8 orientiert auf zukünftig ggf. weiterhin mögliche bauliche Erweiterungen. Das der gegenwärtig absehbaren Realisierung zu Grunde liegende Wettbewerbsergebnis nimmt lediglich rd. 50% in Anspruch.

Die Auswirkungen bzgl. der GRZ-Erhöhung werden vor dem Hintergrund der Gesamtplanung insgesamt als geringfügig angesehen. Maßgeblich werden die Auswirkungen der Neuplanung in erster Linie für das Ortsbild sein, wenn ein ähnlich markanter Baukörper wie das

jetzige UBA-Dienstgebäude entsteht. Erwartet wird damit eine Verbesserung der ästhetischen Gesamtsituation einschließlich einer qualitätvollen Außenraumgestaltung inklusive Begrünung.

Die Flächen sind derzeit überwiegend nicht zugänglich und strahlen auch keine Aufenthaltsqualität aus. Mit der angestrebten Außenraumgestaltung wird sich dieses im positiven Sinne ändern, auch verbessern sich mit der geplanten Wegestruktur die kurzläufigen Verbindungen im Gebiet sowie im Anschluss an das städtische Fuß-/Radwegenetz.

Weiterhin sind ggf. für das Schutzgut Mensch die von zusätzlichen oder neu zu organisierenden Mitarbeiter- und Besucherverkehren des UBA möglicherweise ausgehenden Immissionsbelastungen zu beachten. Mit Verweis auf die gutachterlichen Annahmen ist von keiner Verschlechterung der immissionsschutzrechtlichen Situation für im Umfeld befindliche schutzbedürftige Nutzungen auszugehen.

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

Der Neubaustandort des ergänzenden Dienstgebäudes des Umweltbundesamtes bedeutet für die Stadt Dessau-Roßlau im in Rede stehenden Bereich eine Aufwertung der städtebaulichen Situation. Gegenwärtig wird von einem Bedarf an ca. 90 zusätzlichen Arbeitsplätzen ausgegangen, was für die Stadt hinsichtlich des Arbeitsplatzangebotes positiv zu sehen ist. Die Erweiterung des Umweltbundesamtes im Oberzentrum Dessau-Roßlau stärkt die Stadt auch als Sitz bedeutender Bundes- und Landesbehörden und steht damit im Kontext der Entscheidungen des Stadtrates über die Strategie zur Stärkung der Stadt im mitteldeutschen Standortwettbewerb (Zentrenkonzept).

## **10.3 Ortsbild**

Durch das abgeschlossene Wettbewerbsverfahren wurde die beste Lösung zur Einpassung des Neubaus in die städtebauliche Situation gefunden. Damit ist erkennbar, dass insgesamt eine zukunftsweisende und städtebaulich gültige Gesamtlösung für die räumliche Anmutung zwischen Unruhstraße und Hans-Heinen-Straße gefunden wurde.

## **10.4 Verkehr**

Verkehrliche Auswirkungen sind durch die vorliegende Planung nicht zu erkennen. Das Straßen- und Wegenetz der Stadt Dessau-Roßlau erhält diesbezüglich auch keine Erweiterung. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen ist ausreichend, um die hinzutretenden Verkehre bedarfsgerecht aufnehmen zu können.

## **10.5 Belange der Bevölkerung (Gender Mainstreaming)**

Durch den Neubau des ergänzenden Dienstgebäudes der Umweltbundesamtes kommt es zur Vervollständigung der sich als sanierungsbedürftig zeigenden städtebaulichen Situation, insbesondere entlang der Hans-Heinen-Straße und damit zu einer klaren quartiersbezogenen Abgrenzung des Standortes des Umweltbundesamtes mit übersichtlichen räumlichen Verhältnissen, verbesserten Wegeführungen im unmittelbaren Umfeld, so dass eine Aufwertung dieses Standortes für die allgemeine Wahrnehmung, aber auch die Wohnqualität im angrenzenden Stadtquartier wahrscheinlich ist. Damit steigt die Aufenthaltsqualität und Bereiche latenter Unsicherheit (ehemaliges Autohaus) entfallen zu Gunsten qualitativ gestalteteter baulichen und Freianlagen.

Gegenüber z. T. brach gefallenem, ungenutzten Bereichen wird somit ein aktiv in Nutzung befindliches Areal auch auf der Westseite der Hans-Heinen-Straße entstehen.

## 10.6 Wirtschaft

Wirtschaftliche Effekte aus der Erweiterung des Dienstsitzes des Umweltbundesamtes in der Stadt Dessau-Roßlau ergeben sich partiell über die zusätzlich entstehenden Arbeitsplätze, wenngleich davon ausgegangen werden muss, dass auf Grund der hochspezialisierten Tätigkeiten in dieser Bundesbehörde nicht sämtliche Beschäftigungsverhältnisse aus Dessau-Roßlau bzw. dem unmittelbaren Umland generiert werden können.

## 10.7 Städtischer Haushalt

Für die Realisierung des Vorhabens selbst und die hierfür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen wird aus gegenwärtiger Sicht der städtische Haushalt nicht herangezogen. Die Maßnahmen sind durch die Bundesrepublik Deutschland als Bauherr entsprechend ihrer Erforderlichkeit zu veranlassen und durchzuführen. Haushaltswirksam sind lediglich die Schaffung von Baurecht im vorliegenden Fall und ggf. Vermessungsleistungen, sofern diese zur Abgrenzung zwischen öffentlichem und privaten Flächenbereichen erforderlich werden.

Die Planung wurde ausgearbeitet in Zusammenarbeit mit dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege, SG Bauleitplanung, der Stadt Dessau-Roßlau.

Dessau-Roßlau, den 13.09.2013

.....  
Planverfasser

---

|          |                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anhang:  | Schalltechnische Beurteilung                                                                                                                                                                                        |
| Anlagen: | Umweltbundesamt Erweiterungsbau – Regenwasserversickerung, Ingenieurgesellschaft Kempa GmbH Dessau, 23.11.2012, Auftraggeber BLSA<br>Nutzungsbeispiel als Lageplan – Vorentwurf<br>Karte Biotop- und Nutzungstypenp |