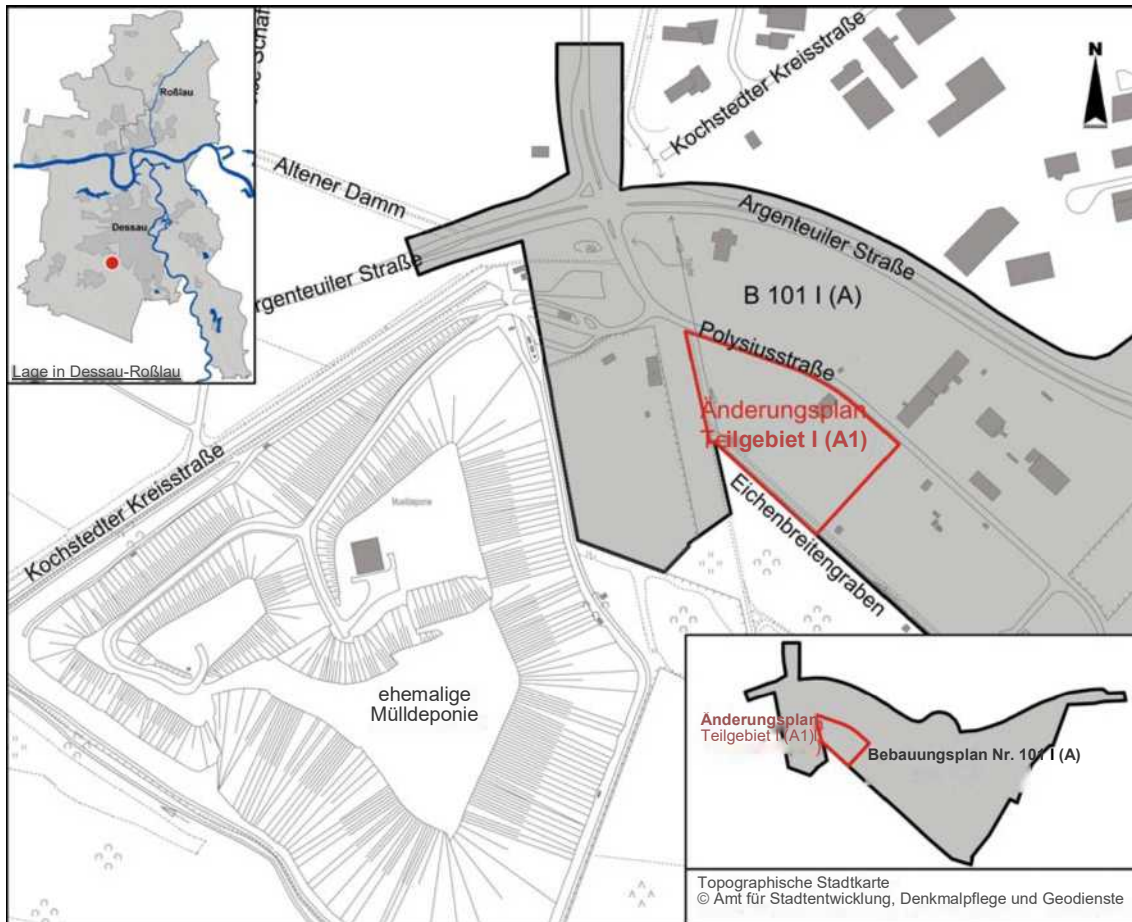


**Begründung
zum Änderungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte,
Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“**



ÄNDERUNGSPLAN NR. 101

GEWERBEGEBIET DESSAU-MITTE TEILGEBIET I (A1) AN DER POLYSIUSSTRASSE VORENTWURF 25.07.2016

Impressum:

Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat III - Amt für Stadtentwicklung,
Denkmalpflege und Geodienste
Gustav-Bergt-Straße 3
06862 Dessau-Roßlau
Telefon:0340/204-2061
Telefax:0340/204-2961
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de
Ansprechpartner: Frau Granditzki
Telefon: 0340/204-2761

Auftragnehmer:

Büro Schreiber
Straße: J.-S.-Bach-Straße 18
PLZ Ort 49079 Osnabrück
Telefon: 0541.43.46.14
Telefax: 0541.43.47.74
E-Mail: schreiber.os@t-online.de
Autor(en) Dipl.-Ing. Wieland Schreiber
Dipl.-Ing. Jürgen Windoffer

Stand der Planung: Vorentwurf 25.07.2016

Inhalt:

- 1. Erfordernis und Ziele der Planung**
- 2. Lage, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**
 - 3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung
 - 3.1.1 Raumordnungsgesetz
 - 3.1.2 Landesplanungsgesetz (LPIG)
 - 3.1.3 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010-LSA)
 - 3.1.4 Regionaler Entwicklungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Planungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - 3.4 Sonstige Planungen
 - 3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 - 3.4.2 Zentrenkonzept
 - 3.4.3 Verkehrsentwicklungsplan
 - 3.5 Planungsrechtliche Bestandssituation
 - 3.6 Verfahren
- 4. Städtebauliche Situation/Bestand**
 - 4.1 Eigentum
 - 4.2 Baubestand
 - 4.3 Erschließung
 - 4.3.1 Verkehrliche Erschließung
 - 4.3.2 Ver- und Entsorgung
 - 4.3.2.1 Trink- und Löschwasserversorgung
 - 4.3.2.2 Entwässerung
 - 4.3.2.3 Elektro/Gas
- 5. Planungskonzept**
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.2 Grünordnungskonzept
 - 5.3 Verkehrskonzept
 - 5.4 Planungsalternativen
- 6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**
 - 6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen
 - 6.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.1.1.1 GE-Teilgebiet
 - 6.1.1.2 GI-Teilgebiet
 - 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.3 Bauweise

- 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 6.1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung
- 6.2 Verkehrserschließung
 - 6.2.1 Straßen
 - 6.2.2 Fuß- und Radwege
 - 6.2.3 Ruhender Verkehr
- 6.3 Immissionsschutz
 - 6.3.1 Lärm
 - 6.3.2 Luft
- 6.4 Grünordnung
 - 6.4.1 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.4.2 Stellplatzbäume
 - 6.4.3 Einfriedungen
 - 6.4.4 Öffentliche Grünflächen
- 6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 6.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise
 - 6.6.1 Altlasten
 - 6.6.2 Denkmalschutz
- 7. Stadttechnische Erschließung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Planverwirklichung**
 - 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung
 - 9.2 Kostenschätzung/Kostenverteilung
- 10. Wesentliche Auswirkungen der Planung**
 - 10.1 Natur und Landschaft
 - 10.1.1 Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme
 - 10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils
 - 10.3 Wirtschaft
 - 10.4 Städtischer Haushalt
- 11. Literatur- und Quellennachweise**

1. Erfordernis und Ziele der Planung

Im Geltungsbereich des seit dem 29.06.1998 rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)“ befindet sich das Betriebsgrundstück der Echterhoff Bau GmbH.

Es ist geplant, den dortigen Bauhof als Zwischenlagerfläche für Schalungen, Verbau und Container zu vergrößern. Auch die Kranbahn des vorhandenen Portalkrans soll verlängert, die Anzahl der Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter erhöht und eine zweite Bauhofzufahrt geschaffen werden, um eine Umfahrung für den LKW-Verkehr sicher zustellen.

Dazu soll eine Verlagerung der zwischen dem Grundstück der Echterhoff Bau GmbH und dem bisher nicht vermarkteten Grundstück TG 4 gelegenen öffentlichen Grünflächen in nördlicher Richtung erfolgen. Als Bestandteil des Teilgebiets TG 4 war dieser Bereich der künftigen öffentlichen Grünfläche ohnehin bisher nur eingeschränkt nutzbar, da hier eine 15 KV-Freileitung mit 21 m breiter Schutzzone verläuft. Die Vermarktung des TG 4 war auf Grund dessen und wegen der relativ geringen Größe des Grundstücks in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 bislang erfolglos. Aus der Baufläche der Echterhoff Bau GmbH (TG 6) und dem TG 4 soll eine baulich nutzbare Einheit entstehen.

Die Stadt Dessau-Roßlau beabsichtigt, gemäß Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2011 das Verfahren zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)“ durch die Aufstellung des Änderungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“ durchzuführen.

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft in Bezug auf die Schaffung, Erhaltung und Förderung von Arbeitsplätzen durch die Weiterentwicklung der am Standort befindlichen Echterhoff Bau GmbH besonders im Hinblick auf die Sicherung sowie die Erweiterung und Modernisierung des Betriebsstandortes.

Im Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 101 "Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101-1 (A) "Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet I (A)", festgesetzt durch Satzung vom 26.01.1998 (bekanntgemacht im Amtsblatt der Stadt Dessau vom 27.06.1998) außer Kraft.

2. Lage, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101-I (A) liegt im Südwesten des Stadtgebietes von Dessau-Roßlau, stellt eine Teilfläche des Gewerbegebietes „Dessau-Mitte“ dar und liegt südlich der Südumgehung, der Argenteuiler Straße, und wird im Süden durch den Eichenbreitengraben und die Grenzen der Flurstücke 422/71 und 422/19, im Osten durch die Kleingartenanlage „Eichenbreite“ und im Westen durch die ehemalige Mülldeponie „Scherbelberg“ begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst ca. 41,3 ha.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 101-I (A1) umfasst eine Fläche von ca. 2 ha in der Gemarkung Dessau, Flur 9 mit den Flurstücken 422/40, 422/44, 422/45, 542/22 und

542/23 und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Nordosten durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Polysiusstraße,
- im Osten und Südosten durch die Südgrenze des Betriebsgeländes der Echterhoff Bau GmbH und
- im Südwesten und Westen durch den Eichenbreitengraben bzw. einen vorhandenen Rad-/Gehweg.

Die Lage und Abgrenzung des Änderungsplanes Nr. 101-I (A1) ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 ersichtlich.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

3.1.1 Raumordnungsgesetz

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden.

Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474). In ihm werden Aufgaben und Ziele sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben. Dies wird durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

3.1.2 Landesplanungsgesetz (LPIG)

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) vom 28. April 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.04.2015, enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen, Landesentwicklungsplänen, Regionalen Entwicklungsplänen und Regionalen Teilentwicklungsplänen.

Die Raumordnungspläne legen die Ziele der Raumordnung und die Grundsätze der Raumordnung für das Landesgebiet (Landesentwicklungsplan), die Planungsregionen (Regionale Entwicklungspläne) und bestimmte Teilräume (Regionale Teilgebietsentwicklungspläne) fest.

Die Raumordnungspläne im Land Sachsen-Anhalt sind der Landesentwicklungsplan und die Regionalen Entwicklungspläne.

Der Landesentwicklungsplan enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen sind.

Die Regionalen Entwicklungspläne sind aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln. Die darin festgelegten landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind zu übernehmen und, soweit erforderlich, zu konkretisieren und zu ergänzen. Dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung, Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion dienen, festzulegen.

Konkrete Planungsvorgaben für das Stadtgebiet Dessau-Roßlau werden im LPIG nicht getroffen.

3.1.3 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2015 - LSA)

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) wurde am 16.02.2011 erlassen und am 12.03.2011 rechtskräftig. Basis dieser Verordnung bilden die Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes, wobei die Grundsätze und Ziele dieser Programme weiter präzisiert werden. Danach ist die Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Als Grundsätze der Raumordnung, die für das Plangebiet relevant sind, werden u. a. benannt:

- Im Gesamtraum des Landes Sachsen-Anhalt ist eine ausgewogene Siedlungs- und Freiraumstruktur zu entwickeln. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im besiedelten und unbesiedelten Bereich ist zu sichern. In den jeweiligen Teilräumen sind ausgeglichene wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse anzustreben.
- Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben
- Eine weitere Zersiedlung der Landschaft ist zu vermeiden.
- Dem Wohnbedarf der Bevölkerung ist Rechnung zu tragen.
- Die Eigenentwicklung der Gemeinden bei der Wohnraumversorgung ihrer Bevölkerung ist zu gewährleisten. Bei der Festlegung von Gebieten, in denen Arbeitsplätze geschaffen werden sollen, ist der dadurch voraussichtlich ausgelöste Wohnbedarf zu berücksichtigen; dabei ist auf eine funktional sinnvolle Zuordnung dieser Gebiete zu den Wohngebieten hinzuwirken.

- Bei der weiteren Siedlungsentwicklung haben die städtebauliche Innenentwicklung, Wohnungsmodernisierung, städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des Wohnumfeldes Vorrang vor der Neuausweisung von Flächen im Außenbereich.

Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sind u. a.:

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.
- Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum ausgewiesen.
- Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohngebieten. Vor der Neuversiegelung von Flächen ist zu prüfen, ob bereits versiegelte Flächen genutzt werden können. Die Entwicklung von Industrie und Gewerbe ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet zentraler Orte möglich, sofern der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

Mit dem Änderungsplan Nr. 101 - I (A1) wird die Stadt Dessau-Roßlau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung und Vermeidung weiterer Zersiedelung der Landschaft gerecht.

3.1.4 Regionaler Entwicklungsplan

Der regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist rechtswirksam seit 24.12.2006.

Der Regionale Entwicklungsplan stellt aufgrund der Bindungswirkung der Grundsätze und Ziele nach dem ROG (Raumordnungsgesetz) und den jeweiligen Fachgesetzen den verbindlichen Rahmen für fachliche und gemeindliche Planungen und Maßnahmen dar.

Der Regionale Entwicklungsplan hat die Aufgabe, zukünftige Entwicklungsrichtungen zu bestimmen, unterschiedliche Anforderungen und Gegensätze in einem demokratischen Abstimmungsprozess abzugleichen und den neuen Herausforderungen der gesellschaftlichen Entwicklung gerecht zu werden.

Gem. § 17 Abs. 2 LPIG LSA besteht die Planungsregion Anhalt- Bitterfeld- Wittenberg aus den Landkreisen Anhalt- Bitterfeld, dem Landkreis Wittenberg, sowie der kreisfreien Stadt Dessau-Roßlau. Die Planungsregion umfasst eine Fläche von 3600 km² und ist Wohnstandort für 424.000 Einwohner. Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt 118 EW/km² (Stand

2006) und ist tendenziell sinkend. Der gesamte Planungsraum gehört entsprechend den Raumkategorien des Landes Sachsen-Anhalt dem ländlichen Raum an.

Im Punkt 5.2.1 LEP-LSA ist die Stadt Dessau¹ als Oberzentrum eingestuft. Die im Landesentwicklungsplan verankerten Grundsätze und Ziele gelten unverändert.

Mit dem Änderungsplan Nr. 101 - I (A1) wird die Stadt Dessau-Roßlau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

Die im Regionalen Entwicklungsplan beschriebenen Vorbehaltsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Derzeit wird dieser Regionalplan fortgeschrieben (Regionalplan 2017). Dieser befindet sich in einem fortgeschrittenen Verfahrensstadium und soll voraussichtlich 2017 mit der Veröffentlichung in den Amtsblättern in Kraft treten. Nach diesem in Planung befindlichen Plan befindet sich das Plangebiet innerhalb eines regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe, und in einem Vorranggebiet für Hochwasserschutz. Südlich grenzt ein ausgedehntes Vorranggebiet für die Forstwirtschaft an.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan Dessau ist seit Juni 2004 wirksam. Er wirkt seit dem 01.07.2007, dem Tag der Fusion der Städte Dessau und Roßlau, als Teilflächennutzungsplan fort. Im FNP ist der Bereich des Plangebietes als gewerbliche Baufläche und kleinflächig am westlichen Rand als Grünfläche dargestellt.

Diese Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung von Gewerbegebiets- und Industrieflächen nach §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung umgesetzt.

Die im Änderungsplan Nr. 101-I (A1) für Teilflächen geplante Verlagerung von Bauflächen und Grünbereichen steht nicht im Widerspruch zum FNP, da diese lediglich eine Verlagerung von Grünflächen unterhalb bestehender Hochspannungsfreileitungen und damit eine bessere Ausnutzung der Gewerbegebietsflächen bedeutet.

Es ist somit davon auszugehen, dass der Änderungsplan Nr. 101-I (A1) „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“ den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprechen wird.

3.3 Planungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die oberste Naturschutzbehörde hat entsprechend § 5 (1) NatSchG LSA im Mai 1994 das Landschaftsprogramm vorgelegt, das die im Interesse des Landes Sachsen-Anhalt erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellt. Teile sind zwischenzeitlich aktualisiert worden. Hierin werden Leitlinien zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgestellt. Überdies hinaus formuliert das Landschaftsprogramm Leitbilder für die unterschiedlichsten Landschaftsräume. Die im Landschaftsprogramm formulierten Leitbilder sind bei allen Entscheidungen der

¹

Mit der Fusion der Städte Dessau und Roßlau am 01.07.2007 ist auch Roßlau ein Teil des Oberzentrums geworden.

Landschaftsplanung heranzuziehen.

Die Flächen des Änderungsplanes Nr. 101-I (A1) berühren keine festgesetzten Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete.

Die naturschutzfachliche Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist der Landschaftsplan Dessau 2003. Darin wird ausgeführt, dass die stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen qualitativ zu verbessern sind und eine Aufwertung durch Umnutzung zu erreichen ist.

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

Da sowohl im direkten als auch im weiteren Umfeld der Polysiusstraße Vorkommen von geschützten Tierarten nachgewiesen wurden, ist hier eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung wird in Form eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages Bestandteil der Unterlagen des Änderungsplanes Nr. 101-I (A1) und in den weiteren Verfahrensablauf einfließen.

3.4 Sonstige Planungen

3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die Leitbilder und Zielstellungen für die gesamtstädtische Entwicklung werden im Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2013 (INSEK) fixiert und flossen bereits frühzeitig in den Flächennutzungsplan zur Wahrnehmung oberzentraler Funktionen und den daraus abgeleiteten Konsequenzen für die Entwicklung der Stadtstruktur, zum Leitbild der Stadtentwicklung und zu Grundsätzen der Landschaftsplanung ein.

Gemäß dem Leitbild zum INSEK gelten 4 Leitsätze als Prinzipien der zukünftigen Stadtentwicklung:

1. Leitsatz: Dessau-Roßlau bündelt Kräfte und Ressourcen für eine nachhaltige und integrierte Stadt- und Wirtschaftsentwicklung.
2. Leitsatz: Dessau-Roßlau wagt Innovationen und gibt Antworten auf die demografische Entwicklung mit den Folgen einer schrumpfenden Gesellschaft sowie den Klimawandel.
3. Leitsatz: Dessau-Roßlau steht für Chancengleichheit, stärkt den gesellschaftlichen Dialog und unterstützt die Eigenverantwortlichkeit seiner Bürgerinnen und Bürger.
4. Leitsatz: Dessau-Roßlau nutzt seine bedeutungsvolle Geschichte für Herausforderungen der Gegenwart und als Inspiration und Motivation für die zukünftige Entwicklung der Stadt.

Dieser Bebauungsplan harmonisiert mit den 4 Leitsätzen des Leitbildes.

3.4.2 Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau wurde am 10. Juli 2013 beschlossen. Es baut

auf dem Stadtentwicklungs- als auch dem Einzelhandelskonzept auf und soll die räumliche Konzentration der oberzentralen Funktionen fördern.

Mit der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen wird der Zweck verfolgt, den innerstädtischen urbanen Kern der Stadt zu stärken.

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

3.4.3 Verkehrsentwicklungsplan

Zum Verkehrsentwicklungsplan (VEP) der Stadt Dessau-Roßlau liegt mit Stand 2004 die 3. Fortschreibung vor. Das Ziel der Verkehrspolitik in der Stadt besteht u. a. darin den Durchgangsverkehr auf leistungsfähige Verkehrsstrassen außerhalb des Stadtzentrums bzw. der Wohnbebauung zu verlagern, den öffentlichen Personennahverkehr attraktiv zu gestalten und die für Dessau traditionelle Nutzung des Fahrrads zu fördern.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101-I (A1) wird die Verkehrsentwicklung der Stadt Dessau-Roßlau nicht berührt.

3.5 Planungsrechtliche Bestandssituation

Der Bebauungsplan Nr. 101-I (A) ist seit dem 29.06.1998 rechtswirksam.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101-I (A) ist Teil des Gewerbegebietes Dessau-Mitte. Die hierin festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete sind zwischenzeitlich weitgehend vermarktet und werden gewerblich genutzt. Das darin festgesetzte Teilgebiet 4 (TG 4) verfügt durch den angrenzenden Schutzstreifen einer 15-KV-Leitung nur über ein begrenztes Baufeld, so dass die Vermarktung dieses Grundstücks bisher erfolglos war.

Auf ca. 32 m Breite parallel zum Teilgebiet TG 6 ist eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Im Teilgebiet 6 befindet sich der Firmensitz der Echterhoff Bau GmbH.

3.6 Verfahren

Der Bebauungsplan wurde bei der Aufstellung als Verfahren nach § 13 a BauGB begonnen, ab der frühzeitigen Beteiligung als Regelverfahren geführt.

Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen selbständigen Änderungsplan, bei dem ein Teilbereich des Ursprungsplanes insgesamt einen neuen Inhalt erhält. Der Ursprungsplan gilt für den nicht von der Änderung betroffenen südwestlichen Bereich fort.

Mit Inkrafttreten des Änderungsplanes Nr. 101-I (A1) Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“ tritt der am 29. 06. 1998 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 101-I (A) „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A) im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 101-I (A1) „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“ außer Kraft. Es handelt sich damit um eine vollinhaltliche Ersetzung.

Ein weiterer Teilbereich des Ursprungsbebauungsplans Nr. 101-I(A) wurde überplant und

erweitert. Hier handelt es sich um den Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A2) an der ehemaligen Deponie“ [kurz: Nr. 101-I (A2)]. Dieser befindet sich unmittelbar westlich des räumlichen Geltungsbereichs des Änderungsplans Nr. 101-I (A1). Der Bebauungsplan Nr. 101-I (A2) überplant Teile der planfestgestellten Abfallentsorgungsanlage Kochstedter Kreisstraße sowie unmittelbar angrenzende Flächen. Er bewirkt zusätzlich eine Neuordnung bezüglich der modifizierten Nutzungsanforderungen (Stichwort erneuerbare Energien) und anlagenbezogener Zulässigkeit.

4. Städtebauliche Situation/Bestand

4.1 Eigentum

Das gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan für diesen Bereich ausgewiesene Baufenster für Gewerbe (TG 4) ist durch eine geplante Grünfläche vom TG 6 abgetrennt und liegt zudem isoliert zu wesentlichen Teilen innerhalb des Schutzstreifens einer 15 KV-Freileitung.

Sämtliche Flächen nördlich des TG 6 befinden sich im Eigentum der Stadt Dessau- Roßlau (Teilgebiet TG 4 und Grünfläche). Eine Vermarktung des TG 4 war bisher erfolglos und ist aufgrund der problematischen Randbedingungen in absehbarer Zeit auch nicht zu erwarten.

Das Teilgebiet TG 6 befindet sich im Eigentum der Echterhoff Bau GmbH.

4.2 Baubestand

Im Änderungsbereich befand sich bis 1990 eine Pelztierfarm, seit 1997 hat die Echterhoff Bau GmbH im TG 6 ihr Betriebsgelände mit Verwaltungsgebäude errichtet. Im nördlich angrenzenden Bereich des Plangebiets befinden sich alte befestigte Flächen sowie aus Erd- und Schuttanschlüpfungen bestehende Brachflächen.

4.3 Erschließung

4.3.1 Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 101-I (A1) ist verkehrlich über die Polysiusstraße erschlossen, die das Gewerbegebiet im Nordwesten an die B 184 anbindet.

4.3.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Medien in der Polysiusstraße gegeben.

4.3.2.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit 192 m³/h über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt. In diesem Zusammenhang ist auch die Trinkwasserversorgung gesichert.

4.3.2.2 Entwässerung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Leitung DN 250 in der Polysiusstraße.

Die Niederschlagswasserentwässerung des Gewerbegebietes erfolgt über eine vorhandene Leitung DN 500 in der Polysiusstraße, die in ein Regenrückhaltebecken mit Regenwasserbehandlungsanlage führt und von dort gedrosselt in den Eichenbreitengraben abgeleitet wird.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche verläuft ein teilweise verrohrter, teilweise auch offener Vorfluter des nordöstlich der Polysiusstraße befindlichen Regenrückhaltebeckens mit Fließrichtung zum Eichenbreitengraben.

4.3.2.3 Elektro/Gas

Die Versorgung mit den Medien Elektro und Gas ist ebenfalls über die Polysiusstraße gesichert. In der Polysiusstraße befindet sich eine Gasleitung.

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Im Zuge der Aufstellung des Änderungsplanes Nr. 101 - I (A1) soll das Teilgebiet 6 (TG 6) nach Norden um die Flächen des bisher festgesetzten TG 4 und der dazwischen befindlichen Grünflächen, die als Gewerbegebiet festgesetzt werden, arrondiert werden. Hierzu ist die Umwidmung der dafür erforderlichen Fläche in eine gewerbliche Baufläche mit einhergehender Kompensation des Verlustes bis dahin festgesetzter Grünflächen erforderlich. Dadurch wird der Echterhoff Bau GmbH nach entsprechendem Grunderwerb die Möglichkeit gegeben, die im Industriegebiet bestehende Kranbahn des Portalkrans nach Nordwesten zu verlängern und über das Gewerbegebiet TG 4 eine zweite Betriebshofzufahrt zur Polysiusstraße zu schaffen, um so eine Umfahrung des Betriebsgeländes für LKW-Verkehr sicherzustellen.

Somit wird die dauerhafte Nutzung des Betriebsgeländes Echterhoff gesichert und das ungenutzte Gewerbegebiet TG 4 einer sinnvollen Nutzung zugeführt.

Damit finden die Belange der Wirtschaft in Bezug auf die Schaffung, Erhaltung und Förderung von Arbeitsplätzen durch die Weiterentwicklung der am Standort befindlichen Echterhoff Bau GmbH besonders im Hinblick auf die Sicherung sowie die Erweiterung und Modernisierung des Betriebsstandortes Berücksichtigung.

In diesem Zusammenhang ist die Verrohrung eines Teilstücks von ca. 50 m des Entwässerungsgrabens zwischen Regenrückhaltebecken und Eichenbreitengraben innerhalb des künftigen TG 4 zu prüfen, um die Nutzung als Erweiterungsfläche des Betriebshofes der Echterhoff Bau GmbH sicherzustellen.

Die Belange einer ordnungsgemäßen Beseitigung des anfallenden Regenwassers durch die Überbauung eines bislang im Plangebiet befindlichen teilweise offenen Entwässerungsgrabens werden im Zuge der weiterführenden Planung berücksichtigt (wasserrechtliches Verfahren).

Die bisher im nördlichen Anschluss an das Industriegebiet TG 6 festgesetzte Grünfläche wird dabei überplant und in den Schutzstreifen der 15 KV-Freileitungstrasse verlegt.

5.2 Grünordnungskonzept

Der Änderungsplan erfüllt die bisherigen grünordnerischen Planungsziele im Hinblick auf den Erhalt der öffentlichen Grünflächen beidseits des Eichenbreitengrabens im Westen des Geltungsbereichs.

Ebenso wird die bisherige Grünvernetzung vom Westen nach Osten zum Regenrückhaltebecken über die entlang der Polysiusstraße festgesetzte öffentliche Grünfläche aufrechterhalten.

Ebenfalls im TG 4 und TG 6 erhalten und im TG 4 weiterentwickelt wird das 5 m breite Pflanzgebot entlang der Südwestgrenzen von TG 4 und TG 6.

5.3 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes „Dessau-Mitte“ bleibt

durch den Änderungsplan unberührt.

Entlang der Polysiusstraße wird in Höhe des TG 4 eine 7 m breite private Grundstückszufahrt realisiert, für die bereits heute durch Absenkung von Hochbordsteinen die Voraussetzungen geschaffen sind.

5.4 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen ergeben sich für die Betriebserweiterung der Echterhoff Bau GmbH an diesem Standort nicht, da unmittelbar angrenzende Flächen im Südosten vermarktet sind und für einen Erwerb nicht zur Verfügung stehen.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsplan Nr. 101-I (A1) bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 101-I (A) zur Art der baulichen Nutzung unverändert erhalten.

6.1.1.1 GE-Teilgebiet

- Im GE-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs.2 Nr. 4 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

- Begründung:

Das GE-Teilgebiet dient ausschließlich der Arrondierung mit dem südlich gelegenen Betriebsgrundstück.

- Im GE-Teilgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig.

Begründung:

Das GE-Teilgebiet dient ausschließlich der Arrondierung mit dem südlich gelegenen Betriebsgrundstück.

- Im GE-Teilgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Begründung:

Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan war gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise eine zulässige Nutzung für Vergnügungsstätten nicht Bestandteil der Satzung und damit unzulässig.

- Im GE-Teilgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO

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

Dabei darf die Verkaufsfläche für ein zentrenrelevantes Sortiment 100 m² nicht überschreiten. Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Dessau-Roßlauer-Sortimentsliste aus 2009.“

Begründung:

Innerhalb des Gewerbegebietes bleiben Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um den Einzelhandel der Innenstadt nicht zu gefährden.

6.1.1.2 GI-Teilgebiet

- Im GI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

„Tankstellen nicht zulässig.“

Begründung:

Tankstellen werden nicht zugelassen, da die Lage mit Anbindung an die Polysiusstraße keine für diese Nutzung ausreichenden Verkehrsströme erwarten lässt.

- Im GI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

„Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.“

Begründung:

Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter innerhalb der industriellen Flächen würden einen Eigenschutz entwickeln, dessen Konfliktpotential gegenüber den zu erwartenden Immissionen aus dem GI-Teilgebiet nur durch unverhältnismäßige Einschränkungen entgegenzuwirken ist.

- Im GI-Teilgebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

„Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.“

Begründung:

Ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da diese Anlagen innerhalb der industriellen Flächen einen Eigenschutz entwickeln würden, dessen Konfliktpotential gegenüber den zu erwartenden Immissionen aus dem GI-Teilgebiet nur durch unverhältnismäßige Einschränkungen entgegenzuwirken ist.

- Im GI-Teilgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO

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

Dabei darf die Verkaufsfläche für ein zentrenrelevantes Sortiment 100 m² nicht überschreiten. Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die Dessau-Roßlauer-Sortimentsliste aus 2009.“

Begründung:

Innerhalb des Industriegebietes bleiben Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um den Einzelhandel der Innenstadt nicht zu gefährden.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Analog zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101-I (A) orientieren sich auch im Änderungsplan die Festsetzungen der möglichen Ausnutzung an den bereits bestehenden städtebaulichen Zielvorstellungen. Entsprechend wird im Hinblick auf die angestrebte Verdichtung im GI-Gebiet und im GE-Gebiet eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m beibehalten, wobei zur konkreteren Definition der Gebäudehöhe eine maximale NHN-Höhe von 73,0 m NHN festgesetzt wird.

Die mittels Planeintrag festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen können von Schornsteinen, Be- und Entlüftungsanlagen und Telekommunikationsanlagen überschritten werden, da diese das Stadtbild nicht wesentlich stören.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Übrigen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) geregelt.

Die Höchstwerte der Ausnutzung des § 17 BauNVO wurden nicht herangezogen, da gewerbliche und industrielle Flächen ausreichenden Raum für Nebenanlagen und Lagerplätze vorhalten müssen.

Folgende Umstände sind hier spezifisch zu beachten:

- Die Größe der Bauflächen für GI und GE sind nahezu identisch mit den Bauflächen im B-Plan Nr. 101-I (A).

- Die GRZ im GI bleibt unverändert mit 0,6 festgesetzt, während die GRZ im GE von 0,3 auf 0,5 erhöht wird, wodurch der notwendigen Flächenversiegelung zum geplanten Zweck, der Lagerplatzerweiterung und damit einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung des Grundstücks Rechnung getragen wird. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht ausgeschlossen, somit können im Änderungsplan Nr. 101-I (A1) im GI max. 80 % und im GE max. 75 % der Grundstücksfläche

überbaut werden.

- Die Erhöhung der GRZ im GE lässt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.400 m² zu.
- Im B-Plan Nr. 101-I (A) ist eine Festsetzung zur Gestaltung der Grundstücksfläche, die nach der festgesetzten Grundflächenzahl nicht überbaut werden darf, enthalten (siehe Ziffer 6.1.5 und textliche Festsetzungsziffer Teil B 4.3). Somit leistet die nicht überbaubare Grundstücksfläche einen Beitrag im Sinne der E/A- Bilanz.

6.1.3 Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereichs gilt § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO

„In der abweichenden Bauweise (a) müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Grenzabstand halten, dürfen jedoch mit einer Länge von mehr als 50,0 m errichtet werden.“

Analog zur bisherigen Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101-I (A) wird für die Bauflächen innerhalb des Änderungsbereiches eine offene Bauweise (o) bzw. abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Mit der abweichenden Bauweise (a) werden die Baufläche im Teilgebiet 6 des Plangebietes Gebäudelängen von mehr als 50 m zugelassen. Gleichzeitig ist im GI-Gebiet wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Grenzbebauung zulässig.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden städtebauliche Grundformen, Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches, zu öffentlichen Verkehrsflächen und Grünstrukturen im Plangebiet sichergestellt.

Als Voraussetzung für die beabsichtigte Bildung einer zusammenhängenden Baufläche ist es notwendig, die im GI-Gebiet (TG 6) im Abstand von 5 m zur Nordgrenze verlaufende Baugrenze aufzuheben und jeweils nach Norden in das angrenzende GE-Gebiet (TG 4) fortzuführen.

Die Baugrenze im TG 4 verläuft künftig im 10 m Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze bzw. in 3 m Abstand zur nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksgrenze.

Der nicht überbaubare vollständig zu verrohrende Zuflussgraben zum Eichenbreitengraben im GE-Gebiet ist innerhalb L2 von den Baugrenzen ausgespart. Das Baufenster endet jeweils 1 m vor dem zu dem Zuflussgraben gehörigen Leitungsrecht L2. Die Baugrenzen wurden durch Planzeichen in der Planzeichnung festgesetzt.

6.1.5 Von der Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung

Der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung der 15 KV-Trasse bleibt von den

Baugrenzen ausgespart.

Die Grundfläche, die nach der jeweils im GE- bzw. GI-Teilgebiet festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten.

Je 300 m² verbleibender Fläche sind 50 m² Strauchfläche oder alternativ ein Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind keine Hochbauten zulässig. Die Anlage von Fuß- und Radwegen innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zulässig.

6.2 Verkehrserschließung

6.2.1 Straßen

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt ausschließlich über die Polysiusstraße. Das Gewerbegebiet TG 4 erhält eine 7 m breite Anbindung in Höhe der bereits ausgebauten Absenkung der Bordsteine der Polysiusstraße. Die Zu- und Ausfahrt des Industriegebietes TG 6 bleibt unverändert bestehen.

Verkehrsflächen werden im Änderungsplan nicht festgesetzt, weil dieses Planungsrecht über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101-I (A) erfahren haben und zwischenzeitlich ausgebaut sind. Durch den Änderungsplan werden die öffentlichen Verkehrsflächen nicht berührt.

Einfahrtsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind für die bestehende Zufahrt des TG 6 wie auch für die geplante Zufahrt des TG 4 festgesetzt, um weitere Zu- und Abfahrten auf die Polysiusstraße von den privaten Grundstücken zu verhindern.

6.2.2 Fuß- und Radwege

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101-I (A) am Westrand und Nordwestrand des Geltungsbereiches innerhalb einer Grünfläche entlang des Eichenbreitengrabens verlaufende Fuß- und Radweg, der an die Polysiusstraße anbindet, bleibt unverändert.

Dieser Fuß- und Radweg wird nicht als Verkehrsfläche festgesetzt, weil der Weg in einer Grünfläche liegt, für dessen genauen Trassenverlauf und endgültigen Ausbau unter Erhalt des wertvollen Baumbestandes möglichst größtmöglicher Spielraum gelassen werden soll.

6.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich auf den Baugrundstücken organisiert. Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze in den Freianlagen ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten, um eine optische Minderung der Versiegelung zu erreichen.

6.3 Immissionsschutz

6.3.1 Lärm

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 101-I (A) wurde ein Lärmschutznachweis durchgeführt, um die Auswirkungen auf die Kleingartenanlage „Eichenbreite“ zu untersuchen. Im Ergebnis dessen sind gewerbliche Nutzungen in den benachbarten Teilgebieten 9, 13 und 14, die jedoch nicht Gegenstand dieser Änderung sind, nicht uneingeschränkt möglich.

Durch den Änderungsplan sind keine negativen schalltechnischen Auswirkungen zu erwarten.

6.3.2 Luft

Konkrete Aussagen zur Luftsituation im Plangebiet liegen nicht vor.

Durch den Änderungsplan sind keine Beeinträchtigungen bezüglich der Luftqualität zu erwarten.

6.4 Grünordnung

6.4.1 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Pflanzgeboten

Im Bebauungsplan Nr. 101 - I (A) werden Flächen durch Pflanzgebote und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt im Änderungsplan bestehen und wird entlang der Nordwestgrenze in 5 m Breite fortgeführt. In den durch Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind alle Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern vorzunehmen (vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Artenliste heimischer, standortangepasster Gehölze

Artenliste heimischer, standortangepasster Gehölze (Bsp.): B = Bäume, S = Sträucher, W = Waldbäume	
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn), B/S/W
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche), B/S/W
<i>Corylus avellana</i>	(Haselstrauch), S
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn), S
<i>Euonymus europaea</i>	(Pfaffenhütchen), S
<i>Rosa canina</i>	(Hundsrose), S
<i>Viburnum opulus</i>	(Schneeball), S
<i>Syringia vulgaris</i>	(Wildflieder), S

Die landschaftsgerechten Strauchpflanzungen sind in den Qualitäten Sträucher ohne Ballen, Höhe 60 - 150 cm durchzuführen, wobei ein Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m im Verbund

einzuhalten ist. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Hochstämme sind gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung e.V., kurz FLL) zu planen und zu pflanzen.

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen wirken sich u.a. positiv auf das Mikroklima dieses Gebietes aus. Die Vergrößerung der Verdunstungsoberfläche durch die geplanten Gehölzstrukturen mildert Temperaturschwankungen und führt gleichzeitig zu einer Erhöhung der Luftfeuchtigkeit in trockenen Perioden.

Besonders durch dichten Strauchbewuchs lässt sich die Staubkonzentration in der Luft deutlich reduzieren und zudem eine Lärmschutzwirkung erzielen. Ein weiterer positiver Effekt wird durch die Anreicherung der Luft mit Sauerstoff erreicht.

Innerhalb des vorhandenen teilversiegelten Umfeldes leisten offene, mit Gehölzen bestandene Flächen, einen wichtigen Beitrag zur Grundwasseranreicherung und binden das Areal harmonisch in das Landschaftsbild ein. Außerdem dienen sie besonders der Avifauna als wichtiges Rückzugs- und Brutbiotop.

Die Bäume an Verkehrsflächen sind hinsichtlich der Verkehrssicherheit gemäß Baumkontrollrichtlinie der FLL, Ausgabe 2004 regelmäßig zu kontrollieren und das Ergebnis der Kontrolle ist schriftlich festzuhalten.

6.4.2 Stellplatzbäume

Ab 3 Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten.

Tabelle 2: Artenauswahl großkroniger Laubbäume für den Stellplatzbereich

Artenliste Stellplatzbäume:

<i>Acer campestre</i> in Sorten,	Feldahorn
<i>Acer platanooides</i> in Sorten	Spitzahorn
<i>Aesculus hippoc. 'Baumannii'</i>	Gefülltblühende Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	Hängebirke
<i>Carpinus betulus</i> in Sorten	Hainbuche
<i>Fraxinus exelsior</i> in Sorten	Gemeine Esche
<i>Platanus x acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Robinia pseudoa.</i> in Sorten	Robinie
<i>Ulmus-Hybrida</i>	Ulme

Als Pflanzqualitäten sind Hochstämme, STU 16/18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, zu verwenden. Die Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die Hochstämme sind gemäß den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL (Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung e.V., kurz FLL) zu planen und zu pflanzen.

6.4.3 Einfriedungen

In den GE- und GI-Teilgebieten sind straßenseits gezogene Einfriedungen sowie seitliche Grundstücksgrenzen nur mittels freiwachsender Hecken zulässig.

Die Artenauswahl entspricht Tabelle 1 der Ziffer 6.4.1.

6.4.4 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind als naturnahe Wiese herzustellen. Wenigsten 15 % der öffentlichen Grünflächen sind mit Solitären und Gehölzgruppen in folgender Artenwahl zu bepflanzen, vgl. auch Tabelle 1 der Ziffer 6.4.1 sowie zusätzlich:

<i>Ainus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Unter Hochspannungsfreileitungen sind Gehölze nur bis zu einer Endhöhe von 3,00m zulässig.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Fuß- und Radwegen zulässig.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im Geltungsbereich des Änderungsplanes wie folgt festgesetzt:

- L1 Geh-, Fahr- zugunsten des Eigentümers des TG4.
- L2 Leitungsrecht zugunsten des Betreibers des Entwässerungsgrabens zwischen Regenrückhaltebecken und Eichenbreitengraben
- L1 Zugunsten des Eigentümers des TG 4 wird für die zum Gewerbegebiet zugehörige Zu- und Abfahrt mit 7 m Breite ein Geh-, Fahr- (GFL) innerhalb des überlagerten 21 m tiefen Schutzstreifens festgesetzt, da im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits ein GFL zugunsten des Betreibers festgesetzt war. Künftig liegt der Schutzstreifen mit Ausnahme der privaten Zufahrt zum TG 4 innerhalb öffentlicher Grünflächen und bedarf daher innerhalb dieser Flächen keines weiteren GFL-Rechtes.
- L2 Bisher lag die teilweise verrohrte Entwässerungstrasse (DN 500) innerhalb

öffentlicher Grünflächen. Durch die Verlagerung der öffentlichen Grünfläche in den Schutzstreifen der 15 KV-Leitung und Erweiterung der Gewerbegebietsfläche TG 4 befindet sich der Leitungsverlauf nun innerhalb der Gewerbefläche. Deshalb soll der Grabenbereich teilweise verrohrt werden. Zugunsten des Betreibers des Entwässerungsüberlaufes des Regenrückhaltebeckens östlich der Polysiusstraße zum Eichenbreitengraben wird innerhalb des künftigen Gewerbegebietes (TG 4) ein 5 m breites Leitungsrecht festgesetzt. Die Überplanung der Entwässerungstrasse wurde mit der Abteilung Wasserbau des Tiefbauamtes der Stadt Dessau-Roßlau vorabgestimmt.

6.6 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

6.6.1 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind Ablagerungen und Altstandorte, soweit die Besorgnis besteht, dass von Ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit, ausgehen oder zu erwarten sind.

Durch die jahrelange landwirtschaftliche Nutzung des Geländes kann eine Beeinträchtigung des Bodens und eventuell auch des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.

Auf dem Gelände befand sich bis 1990 eine Pelztierfarm. Seit dieser Zeit erfolgt keine Beeinträchtigung des Bodens mit organischen und biologisch abbaubaren Stoffen (Ammonium-, Nitrit- und Nitratverbindungen). Diese Stoffe bauen sich mit der Zeit ab. Hinsichtlich der Prüfstelle für die Beurteilung von Konzentrationsniveaus verschiedener verunreinigter Stoffe im Boden, als Handlungsempfehlungen für den Umgang mit kontaminierten Böden im Land Sachsen-Anhalt vom LAU herausgegeben, sind für die o. g. Substanzen keine Referenz- bzw. Prüfwerte festgelegt. Da dieses Gelände keiner sensiblen Nutzung zugeführt werden soll und für die möglichen organischen Verunreinigungen im Boden keine Richtwerte zur Beurteilung des Gefährdungspotentials vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen und Umweltgefährdungen von diesem Grundstück zu erwarten ist.

Auf die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises im Änderungsplan wurde aus o. a. Gründen verzichtet.

6.6.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Denkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen angeschnitten werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz LSA bedarf, wer ein Kulturdenkmal (s. § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz LSA) instand setzen, umgestalten, verändern, beseitigen, zerstören

oder durch Errichtung, Wegnahme oder Hinzufügen von Anlagen in seiner Umgebung verändern will, einer Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. Auf die gesetzliche Melde- und Sicherungspflicht im Falle freigelegter archäologischer oder bauarchäologischer Funde wird hingewiesen (§ 9 Abs. 3 DSchG LSA).

7. Stadttechnische Erschließung

Da das Gewerbegebiet TG 4 der Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Echterhoff Bau GmbH mit dessen bestehenden Verwaltungsgebäude dienen soll, ist eine Änderung an den Ver- und Entsorgungsanlagen nicht erforderlich.

Die Weiterführung der Verrohrung der Entwässerungsverbindung zwischen Regenrückhaltebecken und Eichenbreitengraben wird im Zuge der weiterführenden Planung mit dem zuständigen Betreiber geprüft.

8. Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergeben sich nach den getroffenen Festsetzungen folgende Flächengrößen:

Gebietskategorie	Vorher	Nachher
Gewerbegebiet	3.988 m ²	4.285 m ²
Industriegebiet	8.466 m ²	8.466 m ²
Öffentliche Grünflächen mit öffentl. Fuß- und Radweg	7.411 m ²	7.114 m ²
Gesamtfläche	19.865 m²	19.865 m²

9. Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich sind die Stadt Dessau-Roßlau und die Echterhoff Bau GmbH. Die für die Erweiterung der Echterhoff Bau GmbH benötigten Flächen werden von dieser von der Stadt Dessau-Roßlau erworben.

9.2 Kostenschätzung/Kostenverteilung

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sind von der Stadt zu tragen. Die Kosten für die Herstellung der Zufahrt werden von der Fa. Echterhoff Bau GmbH getragen.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Natur und Landschaft

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die

geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

In dem zu erarbeitenden Umweltbericht sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

10.1.1 Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme

Die Aufstellung des Änderungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“ mit dem Ziel eine Gewerbefläche in dem Industriegebiet einzurichten, verletzt bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG.

Bei Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (Mitte Juli - Februar) ist generell nicht mit Beeinträchtigungen von Brutvögeln zu rechnen. Hier handelt es sich gem. BNatSchG um den Verbotszeitraum von 01.03.- 30.09 - Baumfällungen und Rodung von Gebüsch sollten außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, bei Arbeiten vor dem 30.09. ist eine behördliche Befreiung von diesem Verbot erforderlich. Kann der Bauherr nicht sicherstellen, dass während der Brutzeit eine Bautätigkeit unterbleibt, so sollte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine ökologische Baubegleitung (Umweltbaubegleitung, UBB) stattfinden. Die Begleitung wird in der Art durchgeführt, dass eine Begehung durch einen vom Bauherrn zu beauftragenden Fachgutachter vor der Bautätigkeit erfolgt und danach unter der Voraussetzung der Nichtbetroffenheit von Brutvögeln eine weitere Nacherhebung 8-14 Tage später stattfindet. Der Fachgutachter wird je Termin Bericht erstatten bzw. sich bei positivem Befund unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde in Verbindung setzen und die notwendigen Maßnahmen abstimmen.

Als weitere Vermeidungsmaßnahme ist zunächst eine Erfassung tatsächlich vorkommender Reptilien im Gebiet durchzuführen. Bei positivem Befund sind Maßnahmen zur Strukturanreicherung im Süden des Gebietes vorzusehen. Hier können Lesesteinhaufen und Ruderalfluren geschaffen werden, die der Population als Lebensraum dienen können. Als Vergrämungsmaßnahmen sollte die Ruderalflur nach der Schaffung der zusätzlichen Strukturen im Herbst beseitigt werden, um eine Wiederbesiedlung zu verhindern. Weitere Einzelheiten finden sich in der genannten Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Anhang zur Begründung).

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Ziel der Stadt Dessau-Roßlau ist es, die Gewerbebebauung im Bereich des bisherigen Betriebsstandortes der Echterhoff Bau GmbH städtebaulich sinnvoll zu arrondieren. Die angrenzenden Plangebiete sind nahezu vollständig bebaut. Eine Erweiterung des Betriebsgeländes ist nur in nördlicher Richtung im TG 4 möglich, um einer Verlagerung des Gesamtstandortes Echterhoff entgegenzuwirken.

Ein objektives Planerfordernis für die Aufstellung des Änderungsplanes besteht in der

Anpassung der Planfestsetzungen an die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Betriebsstandortes der Echterhoff Bau GmbH.

10.3 Wirtschaft

Der Änderungsplan Nr. 101-I (A1) lässt durch die zulässige Erweiterung des Betriebsstandortes der Echterhoff Bau GmbH positive wirtschaftliche Auswirkungen im gesamtstädtischen Maßstab erwarten.

Mit Rechtskraft des Änderungsplanes finden die Belange der Wirtschaft in Bezug auf die Schaffung, Erhaltung und Förderung von Arbeitsplätzen durch die Weiterentwicklung der am Standort befindlichen Echterhoff Bau GmbH besonders im Hinblick auf die Sicherung sowie die Erweiterung und Modernisierung des Betriebsstandortes Berücksichtigung.

10.4 Städtischer Haushalt

Das Verfahren zur Aufstellung des Änderungsplanes hat keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt, da die Planungskosten mittels städtebaulichen Vertrags vollständig von der Echterhoff Bau GmbH übernommen werden.

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen sind aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren.

Anhang

Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Vorhaben: Änderungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“ vom 05.08.2015 (Überarbeitung) /31.12.2013 (Ursprungsfassung) vom Büro Landschaftsplanung Dr. Reichhoff, Dessau-Roßlau

11. Literatur- und Quellennachweise

Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A)“. Stadt Dessau-Roßlau

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt vom 27.12.2004

Ökologischer Fachbeitrag zum Änderungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet I (A1) an der Polysiusstraße“ vom 31.12.2013

Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244)

Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt: Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011

Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 2, Februar 2006), in Kraft seit: 24.12.2006.

Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, rechtswirksame Planfassung, 2004 sowie 2. Änderung, fortwirkend seit dem 1.7.2007

HGN Hydrogeologie GmbH: Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreie Stadt Dessau, Februar 2003

Stadt Dessau: Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung des Entwurfes in der Endfassung vom Oktober 2003

Stadt Dessau-Roßlau: Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau, 3. Fortschreibung (Schlothauer & Wauer, Oktober 2004)

Stadt Dessau-Roßlau: Integriertes Stadtentwicklungskonzepte Dessau-Roßlau 2025,

Beschlussfassung des Stadtrates v. 11.07.2013.

Stadt Dessau-Roßlau: Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau (Wallraf & Partner, April 2009)

Stadt Dessau-Roßlau: Jahresbericht der Immissionsmessungen 2009 im Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau (Umwelt-Mess- und Ingenieurtechnik Dessau, September 2010)

Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umweltschutz, Immissionsschutzbericht 2009 (Juli 2010)

Aufgestellt Planungsbüro Schreiber, Osnabrück Stand: 25.07.2016