

Bebauungsplan Nr. 104 - A

„Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“

3. Entwurf in der Fassung vom 19. April 2016

Verfasser:



Stadt Dessau-Roßlau

Dezernat III – Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und
Geodienste

Gustav-Bergt-Straße 3

06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40 - 2 04 20 61

Telefax: 03 40 - 2 04 29 61

E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartner: Frau Dipl.-Ing. Katrin Neumann
Tel.: 03 40 - 2 04 22 61
Herr Dipl.-Ing.(FH) Enrico Tennert
Tel.: 03 40 - 2 04 24 61

Auftragnehmer für Teile des
Umweltberichtes
(Aktualisierung/Fortschreibung):



StadtLandGrün – Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR

Am Kirchtor 10

06108 Halle

Telefon: 03 45 - 239 772 0

Telefax: 03 45 - 239 772 22

E-Mail: info@slg-stadtplanung.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	8
2.	Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich	10
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	11
3.1.	Übergeordnete Planungen	11
3.1.1	Landesentwicklungsplan	11
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan	12
3.1.3	Flächennutzungsplan	13
3.1.4	Leitbild	15
3.1.5	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)	15
3.1.6	Zentrenkonzept	16
3.1.7	Bebauungsplan Nr. 216 Steuerung der Einzelhandels	17
3.1.8	Landschaftsplan	17
3.1.9	Verkehrsentwicklungsplan	18
3.1.10	Lärmaktionsplan	18
3.1.11	Planungsrechtliche Situation	19
3.1.12	Planverfahren	19
4.	Bestandsaufnahme	21
4.1.	Eigentumsverhältnisse	21
4.2.	Bestand im Plangebiet	21
4.2.1.	Nutzung	21
4.2.2.	Bebauungsform / Gebäudeform	22
4.2.3.	Anzahl der Wohnungen im Plangebiet	23
4.2.4.	Gestaltelemente	23
4.2.5.	Denkmalschutz	24
4.3.	Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten	24
4.4.	Verkehrliche Erschließung	28
4.4.1.	Straßen	28
4.4.2.	Fußwege / Radwege	28

4.4.3.	Bahnanlagen	28
4.4.4.	Ruhender Verkehr	29
4.4.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	29
4.5.	Stadttechnische Erschließung	29
4.5.1.	Wasserversorgung	29
4.5.2.	Entwässerung.....	29
4.5.3.	Elektroenergieversorgung	30
4.5.4.	Gasversorgung	30
4.5.5.	Fernwärme	30
4.5.6.	Fernmeldeversorgung.....	31
5.	Planungskonzept.....	31
5.1.	Städtebauliches Zielkonzept	31
5.2.	Grünordnerisches Zielkonzept	31
5.3.	Verkehrskonzept.....	32
5.4.	Planungsalternativen.....	32
6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	33
6.1.	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	33
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	33
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	40
6.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	43
6.1.4.	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	45
6.1.5.	Grünflächen – private Zweckbestimmung Golfplatz.....	45
6.2.	Immissionsschutz.....	46
6.2.1.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.....	46
6.3.	Verkehrsflächen und Stellplätze	57
6.3.1.	Straßen	57
6.3.2.	Fußwege / Radwege	58
6.3.3.	Ruhender Verkehr	58
6.4.	Grünordnung.....	59
6.4.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	60

6.4.2.	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	62
6.5.	Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	66
6.5.1	Altlasten	66
6.5.2	Fundmunition	67
6.5.3	Denkmalschutz.....	67
6.5.4	Archäologie	67
6.5.5	Hochwasserschutz	68
7.	Stadttechnische Erschließung	68
7.1.	Wasserversorgung	69
7.1.1.	Trinkwasser	69
7.1.2.	Löschwasser	69
7.2.	Entwässerung.....	69
7.2.1.	Schmutzwasser	69
7.2.2.	Regenwasser	70
7.3.	Energieversorgung.....	70
7.3.1.	Elektroenergie.....	70
7.3.2	Gasversorgung	71
7.3.3.	Fernwärme	71
7.4.	Fernmeldeversorgung.....	71
7.5.	Abfallentsorgung	71
8.	Flächenbilanz	72
8.1.	Bauflächen	72
8.1.1.	Mischgebiete.....	72
8.1.2.	Gewerbegebiete	72
8.2.	Verkehrsflächen.....	72
8.3.	Flächen für Versorgungsanlagen.....	72
8.4.	Private Grünfläche (Zweckbestimmung Golfplatz)	72
9.	Planverwirklichung	73
9.1.	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	73
9.2.	Kostenschätzung / Kostentragung	73
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	74



10.1.	Natur und Landschaft	74
10.2.	Städtebauliche Entwicklung	75
10.3.	Ortsbild	76
10.4.	Verkehr	77
10.5.	Belange der Bevölkerung	77
10.6.	Wirtschaft	78
11.	Umweltbericht	80
11.1.	Einleitung	80
11.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplanes	80
11.1.2.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	81
11.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	82
11.2.1.	Schutzgut Mensch	82
11.2.2.	Schutzgüter Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt	83
11.2.3.	Schutzgut Boden	87
11.2.4.	Schutzgut Wasser	88
11.2.5.	Schutzgut Klima/Luft	89
11.2.6.	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	90
11.2.7.	Kultur- und sonstige Sachgüter	91
11.2.8.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	91
11.2.9.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	92
11.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	92
11.3.1.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	92
11.3.2.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	94
11.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	94
11.4.1.	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	94
11.4.2.	Schutzgut Mensch	94
11.4.3.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	95
11.4.4.	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft	97
11.4.5.	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	98
11.4.6.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	99

11.4.7. Bilanzierung	99
11.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	99
11.6. Zusätzliche Angaben	100
11.6.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung	100
11.6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	101
11.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	101
Literatur und Quellennachweis	103
Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung	104
Anlagen 105	

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Ursprünglicher Geltungsbereich des Bebauungsplans von 1992	9
Abbildung 2 Geltungsbereiche der Plangebiete A und B	9
Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) von 2004	14
Abbildung 4 Auszug aus der 2. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau aus 2009	14
Abbildung 5 Immissionsorte im Plangebiet	48

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Flurstücke im Plangebiet	11
Tabelle 2 Messergebnisse Grundwassermessstelle ID 120	27
Tabelle 3 Beurteilungspegel	51
Tabelle 4 Emissionspegel	54
Tabelle 5 Auszug aus der DIN 4109	55

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen Beitrag zur Nachnutzung einst gemischt genutzter und brachgefallener Areale im Stadtbezirk von Dessau-Alten dar. Im Bereich zwischen Köthener Straße und der Bahnlinie Dessau-Köthen gelegen, befindet sich das Plangebiet mit der Problematik einer leerstehenden Objektnutzung eines ehemaligen Krankenhauses, eines dezentral gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes in Form eines Möbelhauses, eines einzeln stehenden mehrgeschossigen Wohngebäudes und umfangreicher Brachflächen, für die es u.a. die Absicht der Erweiterung eines an das Plangebiet angrenzenden Golfplatzes gibt.

Dies stellt für die Stadt eine über den vorliegenden Bebauungsplan zu lösende Problemkonstellation dar.

Ein Ziel dieser Bauleitplanung besteht somit darin, die städtebaurechtlichen Rahmenvorgaben für eine geeignete Nachnutzung des unter Denkmalschutz stehenden Krankenhausgebäudes zu formulieren, Ein weiteres Ziel dient der Ableitung begrenzt gegebener Entwicklungsmöglichkeiten des Möbelhauses zum Schutz und der Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und Fachzentren auf der Basis des städtischen Zentrenkonzeptes. Im Kontext zu der an das Plangebiet nach Süden anschließenden Wohnnutzungen sollen Teilbereiche des Plangebietes – auch im Sinne einer Gliederung lärmemittierender und schutzbedürftiger Nutzungen – für eine Mischnutzung aus Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen vorgehalten werden.

Mit diesen Zielstellungen und den voran genannten Absichten zur Erweiterung des Golfplatzes und einer Nachnutzung brachgefallener Siedlungsflächen stellt die Stadt Dessau-Roßlau diesen Bebauungsplan auf.

In diesem Bereich hatte bereits Anfang der 1990er Jahre die ehemalige Stadt Dessau, in Anbetracht der Potenziale, die sie für diesen Standort auf Grund seiner Lage erkannte, einen Bebauungsplan aufgestellt, mit dem Ziel, hier in Anpassung an die historische Stadtstruktur einen modernen Standort für industrielle und gewerbliche Nutzungen in Kombination mit Wohnen und Gemeinbedarfseinrichtungen zu entwickeln. Obwohl dieses Planverfahren später in die Teilgebiete A und B geteilt (siehe nachfolgende Abbildungen 1 und 2) und beide Verfahren nicht rechtskräftig abgeschlossen werden konnte, sind Teilflächen des Plangebietes in der Folgezeit entsprechend der Ursprungsentwürfe mit einem Möbelhaus bebaut worden. Dafür dienten die ehemaligen Anlagen eines fischverarbeitenden Betriebes.

Auch das ehemalige Robert- Koch-Krankenhaus ist zwischenzeitlich um weitere Anlagen ergänzt worden; jedoch steht der Standort mit seinem denkmalgeschützten Gebäude komplett leer. Die Erhaltung der Gebäude erfordert einen zeitgemäßen Planungsansatz zu dessen Revitalisierung.

Der Stadtrat der ehemaligen Stadt Dessau¹ hat für den vorliegenden Bebauungsplan am 07.10.1992 den Aufstellungsbeschluss gefasst, um die städtebauliche Ordnung und Entwicklung einzuleiten. Mit Beschluss vom 09.08.1995 hat der Stadtrat sich dazu entschieden, das Plangebiet wie o.a. in die Teilgebiete A und B zu trennen. Ein erster Entwurf hat in der Zeit vom 08.04.2002 bis zum 08.05.2002 öffentlich ausgelegen; ein zweiter Entwurf in der Zeit vom 03.08.2009 bis zum 04.09.2009.

¹ Seit dem 01.07.2007 bilden die ehemaligen Städte Dessau und Roßlau eine neue Doppelstadt.

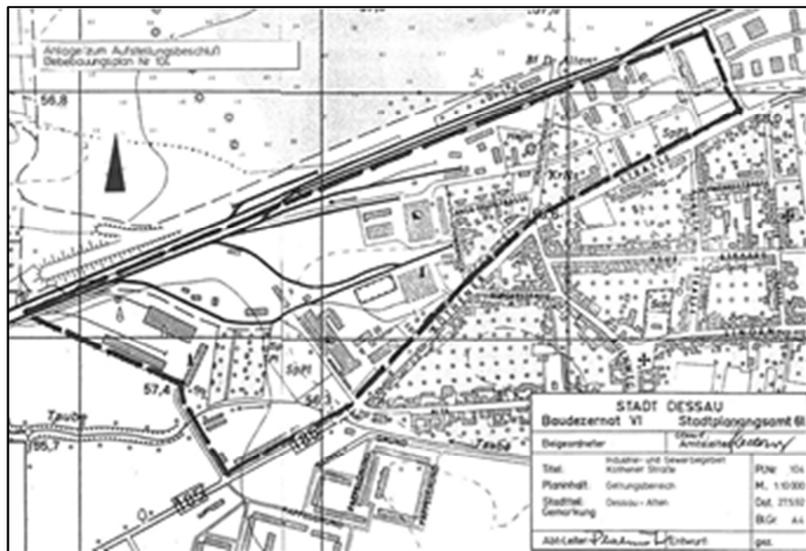


Abbildung 1 Ursprünglicher Geltungsbereich des Bebauungsplans von 1992

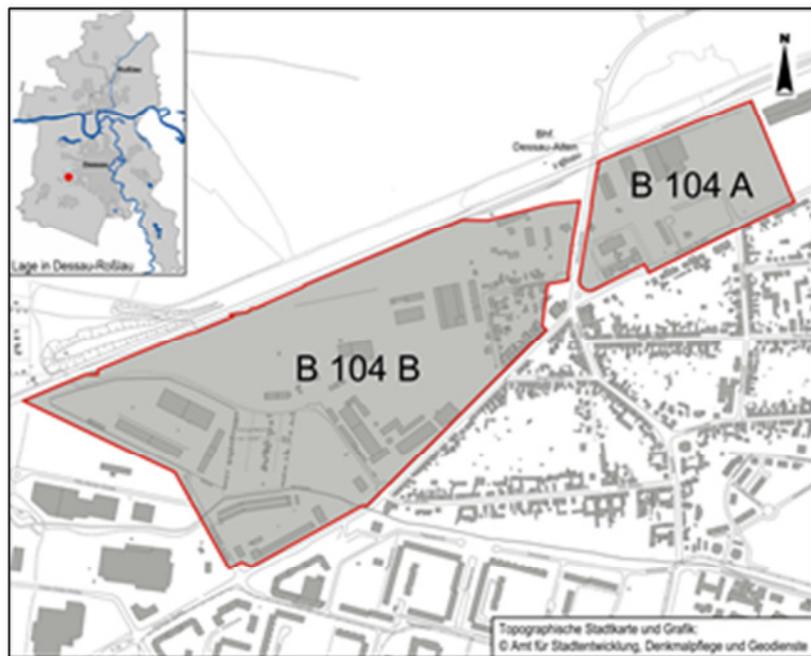


Abbildung 2 Geltungsbereiche der Plangebiete A und B

Angesichts der beabsichtigten Maßnahmen und der seit 2009 geänderten Anforderungen an die Aufstellung von Bebauungsplänen hat sich der Stadtrat dazu entschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes in seiner vorliegenden überarbeiteten 3. Fassung vom 19. April 2016 erneut öffentlich auszulegen und daran die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abermals zu beteiligen.

2. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Alten, ca. 3 km westlich des Innenstadtbereiches von Dessau. Es ist Bestandteil eines historisch gewachsenen ursprünglich industriell genutzten Gebietes entlang der Bahnlinie. Dessen Entwicklung begann in seiner Ausdehnung zwischen Dessau und Alten um 1900 und ist bis heute nicht abgeschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche des ehemaligen Krankenhauses, die nördlich daran angrenzenden Flächen bis zur Bahnlinie Dessau - Köthen und die östlich des Krankenhauses gelegenen Flächen bis zum heutigen Golfplatz (ehemalige Liegenschaft der Bundeswehr).

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich jenseits der Bahnlinie das Gelände des Dessauer Verkehrslandeplatzes (früherer Flugplatz der Junkerswerke). Für dieses Areal und die Hünefeldstraße als wichtige Verkehrserschließung wurde der Bebauungsplan Nr. 121 - A aufgestellt. Dieser ist seit dem 28.05.2001 rechtswirksam. Gleiches trifft für die weiteren Teilbebauungspläne des Flugplatz-Areals zwischen den Ortslagen von Alten und Kleinkühnau zu.

Östlich grenzt der Geltungsbereich des seit dem 26.09.2009 wirksamen Bebauungsplanes Nr. 213 „Golfpark“ an. Westlich der Hünefeldstraße grenzt der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 104 - B an. In dessen Grenzen befinden sich weitere industriell, gewerblich und teilweise zum Wohnen genutzte Bereiche an

In den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 A wurde der überwiegende Teil der Köthener Straße einbezogen. Lediglich der westliche Bereich der Straßenverkehrsfläche, von der Kreuzung Hünefeldstraße bis zum Ostgiebel des ehemaligen St.-Joseph-Krankenhauses, liegt außerhalb. Diese Fläche ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.121 - A.

Somit grenzen die südlich der Bahnlinie gelegenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 121 - A (Hünefeldstraße und Köthener Straße) direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 - A an.

Die Größe des Plangebietes beträgt 8,973 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Bahnlinie Dessau - Köthen bzw. die südliche Grenze des Flurstückes 118/2

Im Osten: durch den Golfpark (B-Plan Nr. 213) bzw. die westlichen Grenzen der Flurstücke 9172 und 12003 und deren Verlängerung in südliche Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 423 (Köthener Straße)

Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 423 vom Koordinatenpunkt 3 bis zum Koordinatenpunkt 2, von hier in nördliche Richtung bis zum Koordinatenpunkt 1 und weiter in westliche Richtung entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 124/4

Koordinaten

Punkt	Rechtswert	Hochwert
1	4513599.89	5743905.91
2	4513608.32	5743889.17
3	4513891.86	5744030.09

Im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstücke 124/4, 119/3 und 119/9

Zum Geltungsbereich des B-Plan Nr. 104 A gehören folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Alten	2	119/3, 119/9, 119/10 und, 119/11,
		120/3, 120/5, 120/7, 120/8, 120/9, 120/10, 120/12,
		124/1, 124/2, 124/3, 124/4,
		121 anteilig,
		1299
		1300
		1301
		1302
		1303
		1304
		423 anteilig

Tabelle 1 Flurstücke im Plangebiet

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1. Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landesentwicklungsplan

Die Stadt Dessau-Roßlau ist gemäß der Verordnung über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP 2010) vom 11.03.2011 (GVBl. LSA, Nr. 6/2011, S. 160) Z 36 und dem Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W), in Kraft getreten am 24.12.2006 Ziffer 5.2.1 Z, Oberzentrum. Die räumliche Abgrenzung des Oberzentrums ergibt sich aus der Beikarte 2 a zum LEP 2010 und ist entsprechend der Planungsebene nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP 2010 eine generierte Festlegung, die durch die Städte im Rahmen der Flächennutzungsplanung nach innen präzisiert werden kann. Nach dem Wortlaut der Begründung zum LEP 2010 ist der Stadtteil Dessau Bestandteil des zentralen Ortes des Oberzentrums. Das Plangebiet befindet sich danach innerhalb des zentralen Ortes.

Mit der Absicht, einen ehemaligen gewerblich und industriell genutzten Teil der Stadt einer zweckmäßigen Nachnutzung für Unternehmensansiedlungen, für den Wohnungsbau, die Nachnutzung denkmalgeschützter Bausubstanz und zur Freizeitgestaltung zur Verfügung stellen zu wollen, entspricht die vorliegende Bauleitplanung insbesondere folgenden Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes:

Z 28 *Die Zentralen Orte sind unter Beachtung ihrer Zentralitätsstufe als*
- Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren,
- Wohnstandorte,
zu entwickeln.

Z 41 *Eine in Umfang und Qualität angemessene Versorgung mit Infrastrukturangeboten und Dienstleistungen der Daseinsvorsorge ist insbesondere in den Zentralen Orten zu sichern und zu entwickeln.*

- Z 45 *Sportstätten sind in allen Teilräumen des Landes bedarfsgerecht vorzuhalten.*
- Z 47 *Verkaufsfläche und Warensortiment von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben müssen der zentralörtlichen Versorgungsfunktion und dem Verflechtungsbereich des jeweiligen Zentralen Ortes entsprechen.*
- Z 51 *Bei planerischen Standortentscheidungen zugunsten von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist auch die kumulative Wirkung mit bereits am Standort vorhandenen Einrichtungen hinsichtlich der Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstadtentwicklung in die Bewertung einzubeziehen.*
- Z 53 *Die gewerbliche Wirtschaft ist in ihrer regionalen und sektoralen Struktur so zu fördern, dass die Wirtschaftskraft des Landes unter besonderer Berücksichtigung kleiner und mittlerer Betriebe durch die Erhöhung der Produktivität, der Innovationsaktivität und durch die Erweiterung Aukunftsorientierter Bereiche der Wirtschaft entwickelt wird, die kleinteilige Betriebsgrößenstruktur durch Schaffung infrastruktureller Rahmenbedingungen zugleich überwunden wird und die Erwerbsgrundlagen der Bevölkerung damit nachhaltig gesichert werden.*
- Z 54 *Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes sind die nachhaltige Sicherung des Angebots an Arbeitsplätzen, die Verstetigung des Wirtschaftswachstums und damit die Erhöhung des Wohlstandes. Zur Erreichung dieser Ziele sind angemessene und bedarfsgerechte räumliche und infrastrukturelle Voraussetzungen in allen Teilregionen zu schaffen und vorzuhalten. Die Wirtschaft ist durch die Beseitigung bestehender Beschäftigungs- und Strukturprobleme in Sachsen-Anhalt zu stärken.*
In allen Teilräumen des Landes ist die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu stärken und zu entwickeln.
- Z 55 *An allen Wirtschaftsstandorten sind infrastrukturelle Voraussetzungen zu schaffen, die eine Positionierung im Standortwettbewerb ermöglichen. Industrie- und Gewerbebestandorte sind bedarfsgerecht zu entwickeln.*
- Z 56 *Die Neuerschließung und Erweiterung von Industrie- und Gewerbeflächen ist insbesondere an Zentralen Orten, Vorrangstandorten, in Verdichtungs- und Wachstumsräumen sowie an strategisch und logistisch wichtigen Entwicklungsstandorten sicherzustellen.*
- Z 59 *Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und -entwicklung.*
- Z 146 *Historische Ortskerne und historische Bereiche der Städte und Dörfer sind unter Wahrung ihrer gewachsenen städtebaulichen Strukturen und ihrer denkmalwürdigen oder Ortsbild prägenden Substanz dauerhaft zu sichern.*

3.1.2 Regionaler Entwicklungsplan

Erfordernisse der Raumordnung für die Region sind in folgenden Raumordnungsplänen festgelegt worden:

- Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006). Gem. § 2 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 14.12.2010 gelten die Regionalen Entwicklungspläne der Planungsregionen fort, soweit sie den in dieser Verordnung festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen.

- Sachlicher Teilplan „Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ (STP DV, Beschluss vom 27.03.2014, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 23.06.2014, in Kraft getreten am 26.07.2014, Amtsblatt Landkreis Wittenberg vom 19.07.2014, Landkreis Anhalt-Bitterfeld vom 25.07.2014, Stadt Dessau-Roßlau vom 26.07.2014)

Folgende Raumordnungspläne befinden sich derzeit in Aufstellung:

- Sachlicher Teilplan „Nutzung der Windenergie in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ - Beschlussfassung
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg mit den Planinhalten "Raumstruktur, Standortpotenziale, technische Infrastruktur und Freiraumstruktur" - 1. Entwurf

Als konkrete Ziele der Raumordnung für die Region gelten danach

- die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung,
- Entwicklung der Wirtschaft mit dem Ziel der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen und
- die Lage des Plangebietes in einem beabsichtigten Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz und die damit verbundene Prüfung von Planungsalternativen im Falle der erstmaligen Inanspruchnahme unbebauter Flächen

Der Bebauungsplan ist danach mit den für die Region festgelegten und beabsichtigten Zielen und Erfordernissen der Raumordnung vereinbar. Eine erstmalige Inanspruchnahme unbebauter Flächen innerhalb der bestehenden Ortslage bzw. des beabsichtigten Vorbehaltsgebietes für den Hochwasserschutz ist mit der Planung nicht verbunden.

3.1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau (jetzt Teil-FNP für den Stadtteil Dessau-Alten) wurde im April 2004 genehmigt und ist seit dem 26.06.2004 rechtswirksam. Darin ist das Plangebiet in Teilen als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und als Gemeinbedarfsfläche, dargestellt (siehe Abbildung 3).

Auf Grund zwischenzeitlich veränderter Rahmenbedingungen war ein Teil des Plangebietes Gegenstand der 2. Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur letzten Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes. Das Ziel der Änderung bestand darin, für das einstige und leerstehende Robert-Koch-Krankenhaus² eine erforderliche Umnutzung zu sichern und damit der Gefahr eines dauerhaften Leerstandes und nachfolgendem Verfall der Bausubstanz entgegen zu wirken. Die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche wurde in eine Mischbaufläche geändert.

² Das Gebäude zählt heute zum St.-Joseph-Krankenhaus.

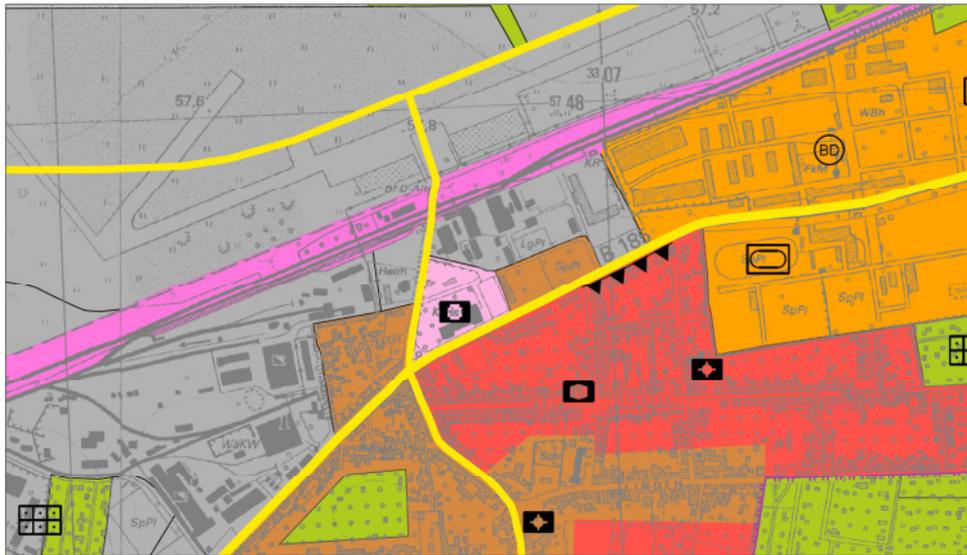


Abbildung 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) von 2004

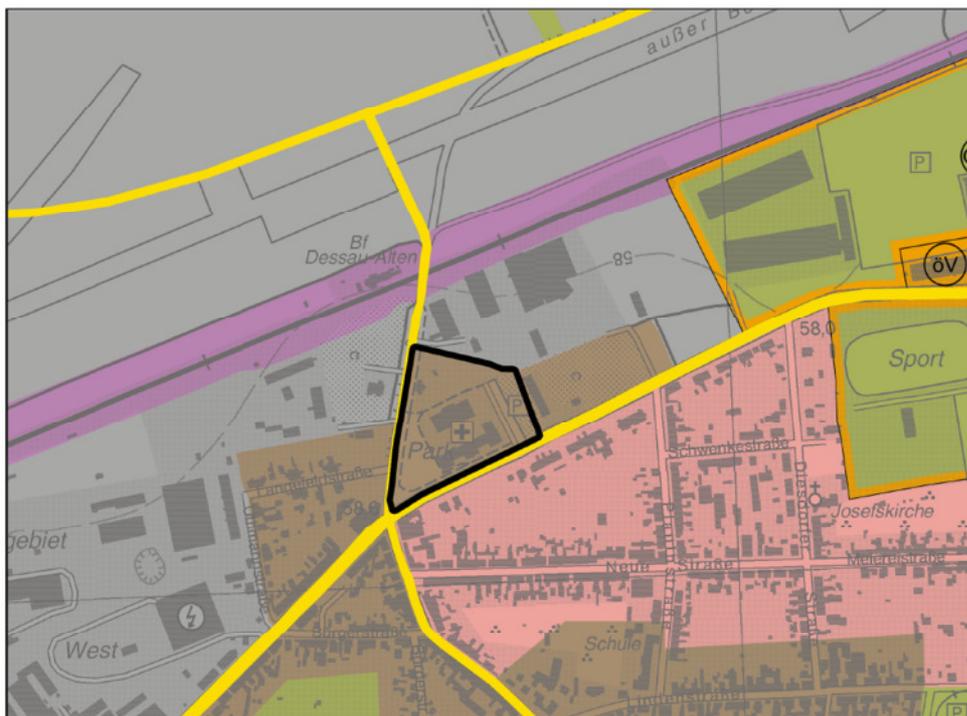


Abbildung 4 Auszug aus der 2. Änderung des FNP für den Stadtteil Dessau aus 2009

Die Bekanntmachung der Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Teilbereich-03) erfolgte am 26.09.2009 im Amtsblatt Nr. 10/2009 der Stadt Dessau.

Die dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende Konzeption, im betreffenden Teilbereich primär die Entwicklung von gewerblichen Flächen und Flächen mit gemischter Nutzung zu gewährleisten, wird durch die Aufstellung des B-Plans aufgegriffen und im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB umgesetzt.

Die konzeptionelle Zielstellung des Flächennutzungsplanes wird auch durch die beabsichtigte Festsetzung einer Grünfläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Erweiterung von bestehenden Spielbahnen des östlich angrenzenden Golfplatzes nicht in Frage gestellt. Denn bezogen auf das gesamte Stadtgebiet und selbst auf den Stadtbezirk Dessau-Alten handelt es sich vorliegend um marginale Abweichungen von der primären gewerblichen Darstellung. Zugleich sind mit der Erweiterung des Golfplatzes und der Festsetzung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine wesentlichen Nachteile auf die angrenzenden Flächennutzungen zu erwarten, denen zuerst mit der Hilfe des Flächennutzungsplanes zu begegnen ist.

3.1.4 Leitbild

Das Leitbild für die Stadt Dessau-Roßlau, beschlossen im Stadtrat im Jahr 2011, definiert unter der Überschrift "Wege für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt", Leitsätze und Ziele für die zukünftige Entwicklung. Dabei wird auf eine abgestimmte und umfassende Stadtpolitik, die stadt-, ortsteil- und ressortübergreifend handelt, orientiert.

Für sechs Handlungsfelder der Stadtentwicklung wurden fachliche Ziele formuliert, welche die ressortübergreifende Themenbreite der Stadtentwicklung abbilden und damit eine umfassende Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen darstellen. Mit der Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes verhält sich die Stadt Dessau-Roßlau konform mit den Zielen des Leitbildes:

- indem sie eine gezielte Ansiedlungspolitik und Bestandspflege verfolgt (Ziel W 03),
- indem sie unter Nutzung innerstädtischer Flächenpotenziale gezielt Wirtschaftsansiedlungen betreibt und die bestehenden Gewerbegebiete der Stadt bedarfsgerecht profiliert (Ziel W 05),
- indem sie das Freizeit- und Sportangebot für die verschiedenen Altersgruppen in Dessau-Roßlau fördert und optimiert (Ziel K 03),
- indem sich die Stadt zu einer konsequenten Innenentwicklung bekennt und somit zu einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich beiträgt (Ziel S 02),
- indem der Einzelhandel durch eine inhaltliche und räumliche Definition von Zentren, Versorgungsbereichen und Sortimenten gesteuert wird (Ziel H 02) und
- über den Bestand hinaus keine weiteren zentrenrelevanten Angebote in nichtintegrierten Standorten geschaffen werden sollen (Ziel H 08).

3.1.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Seit 2013 verfügt Dessau-Roßlau über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) als strategisches Planwerk. Ressortübergreifend wird auf dieser informellen Planungsgrundlage die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert. Das INSEK wurde mit Multiplikatoren der Stadtgesellschaft sowie Vertretern von Institutionen, Unternehmen und Interessengruppen mit hoher Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet. Der Stadtrat der Stadt Dessau-Roßlau hat am 11.07.2013 die Endfassung des INSEK beschlossen (BV/160/2013/VI-61).

Es fungiert für den vorliegenden Bebauungsplan als sonstige städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

Das INSEK beschreibt – auf Basis der regionalen und soziodemographischen Rahmenbedingungen und der ressortübergreifenden Analyse von Funktionen und Strukturen der Stadt und ihrer Teilräume

– die Potenziale und Herausforderungen der Entwicklung von Dessau-Roßlau. Darüber hinaus benennt es – in Untersetzung des Leitbildes Dessau-Roßlau – die Ziele, Handlungsfelder und vor allem räumlichen Schwerpunkte einer integrierten Stadtentwicklung.

In der Analyse zur "Wirtschaft, Beschäftigung, Einzelhandel, Nahversorgung" (Kapitel 4.2) ist der Bereich des Plangebietes – gemäß der IfS-Studie Standortfaktor Immobilien (Juli 2011) - als Typ 3 gekennzeichnet. Dieser Typ enthält Bestandsgebiete mit einem hohen Konfliktpotenzial. Teilweise finden sich innerhalb dieser Standorte gut funktionierende Teilräume, in der Gesamtheit ist jedoch von einem hohen Aufwertungsbedarf zu sprechen. Die Potenzialanalyse zeigt hier sehr differenzierte Handlungsansätze auf.

Als Herausforderung wird beispielsweise beschrieben, dass zwar ausreichende Flächenreserven in den vorhandenen Gewerbegebieten bestehen, es sich aber dennoch oftmals um Altstandorte handelt, die sich aufgrund der teilweise kleinteiligen Grundstücke, der Eigentumsstruktur, der Baustruktur, des Nutzungsmixes, der verkehrlichen Anbindung oder der inneren Erschließung als wenig attraktiv erweisen oder nicht sofort verfügbar sind.

Gemäß der Strategie zur Profilierung & Intervention der Industrie- und Gewerbebestandorte sind „bei der Gewerbeflächenentwicklung [...] Prioritäten zu setzen.“ Daher wird das B-Plangebiet Nr. 104 A im INSEK zunächst dem Strategie- bzw. Interventionstyp „Beobachtung und Pflege“ zugeordnet. Hierzu zählen u. a. Standorte, die „über einen Handlungsdruck verfügen, jedoch mit Blick auf Entwicklungsaussichten und Mitteleinsatzeffizienz zunächst im Sinne von „Abwartegebieten“ behandelt werden. Generell gilt für diesen Strategietyp, dass entsprechende Standorte bzw. Gebiete seitens der Wirtschaftsförderung betreut und in ihrer Entwicklung beobachtet werden.“

Mit Vorliegen von konkreten Nutzungsabsichten besteht aktuell Handlungsbedarf. Die bestehenden Nutzungsstrukturen sollen gesichert/entwickelt und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes städtebaulich geordnet werden.

Mit der Wiedernutzung der brach gefallen Flächen wird zudem der im INSEK formulierte Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ umgesetzt: „Bauliche Entwicklungen [...] sind in erschlossene Lagen zu lenken.“

3.1.6 Zentrenkonzept

Um den aktuellen Herausforderungen durch den demografischen und Strukturwandel wirksame Strategien entgegensetzen zu können, hat die Stadt Dessau-Roßlau ein Zentrenkonzept vorgelegt, das am 10. Juni 2009 (BV/163/2009/VI-61) vom Stadtrat beschlossen wurde.

Damit wurden die konzeptionellen Grundlagen geschaffen, um die Handelskapazitäten und die anderen Versorgungsfunktionen in Bildung, Kultur, Dienstleistung und Verwaltung auf die Anforderungen an ein zukunftsfähiges Oberzentrum sowie auf die absehbare lokale Nachfrageentwicklung und auf den künftigen Nahversorgungsbedarf einzustellen.

Das vorliegende Konzept formuliert ein Leitbild für die gesamtstädtische Zentrenstruktur sowie Entwicklungsziele für die einzelnen Haupt- und Nebenzentren, die Nahversorgungsbereiche und die dezentralen Einzelhandelsstandorte. Besonders intensiv beschäftigt sich das Konzept mit dem Stadtkern von Dessau, wo großer Handlungsbedarf besteht. Es werden detaillierte Vorschläge unterbreitet, um ein attraktives multifunktionales Stadtzentrum zu entwickeln, das im regionalen Standortwettbewerb auf Dauer konkurrenzfähig bleibt.

Die Zentrenstruktur des Einzelhandels ist danach bedarfsgerecht und mit entsprechender Sortimentsstaffelung zwischen Kernbereich und Nahversorgungsstandorten zu entwickeln. Die

Entwicklung von Fachmarkzentren mit dem Schwerpunkt der flächenintensiven Bau- und Möbelmärkte soll sich an den bestehenden Standorten in den Gewerbegebieten West und Mitte vollziehen.

Des Weiteren sind in integrierten Lagen zentrale Versorgungsbereiche zu stabilisieren. Ein Ziel, das ebenso mit vorliegendem Bebauungsplan durch entsprechende Einzelhandelsausschlüsse verfolgt wird. Alle unter dieses Ziel fallenden Versorgungsbereiche besitzen eine räumliche Nähe zu verdichteten Wohnlagen, eine gute Anbindung an das Straßennetz sowie an den öffentlichen Personennahverkehr.

Dementsprechend sind, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erweiterungen des vor Ort ansässigen Möbelmarktes restriktiv zu betrachten. Der Bebauungsplan steht damit im Einklang mit den Zielvorgaben des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes.

3.1.7 Bebauungsplan Nr. 216 Steuerung der Einzelhandels

Der seit dem 23.12.2013 wirksame Bebauungsplan Nr. 216 wird mit vorliegendem Bebauungsplan in seinen Inhalten aufgegriffen und weiterentwickelt. Das Bestreben der Stadt Dessau-Roßlau bestand darin, über diesen Bebauungsplan die Rahmenbedingungen im Hinblick auf die jeweilige Standortentwicklung für Zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet vorzugeben, die Zulassungsentscheidungen gemäß § 34 BauGB für die Weiterentwicklung im Einzelfall ermöglichen.

Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 216 wird der Zentrenhierarchie folgend für das Plangebiet keine Vorgabe getroffen. Resultierend wurden nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen Nutzungen als zulässig oder nicht zulässig festgesetzt. Oberstes Ziel für die Stadt Dessau-Roßlau war die Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, im Interesse eine verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Stärkung der Innenentwicklung der Stadt. Die Gewährleistung einer wohnortnahen Grundversorgung durch eine gezielte Standortentwicklung und Konzentration auf die im Zentrenkonzept Dessau-Roßlau abgegrenzten Versorgungsstandorte bezogen, wurde zur Leitlinie des konzeptionellen Handelns in diesem Bebauungsplan.

Nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ist das Plangebiet kein Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereiches. Allenfalls ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von 100 m² / Betrieb („Dessauer Laden“) zulässig. Die Liste der zentrenrelevanten Sortimente ist Bestandteil der Planzeichnung. Weitere Ausnahmen trifft der Bebauungsplan in Bezug auf den Werksverkauf, den zulässigen Umfang von Randsortimenten und bestandsgeschützte Nutzungen. Letzteres trifft insbesondere auf den im Plangebiet ansässigen Möbelmarkt mit einer genehmigten VKFL von 4.432 m² zu.

3.1.8 Landschaftsplan

Für das Stadtgebiet von Dessau liegt der Landschaftsplan in der Fassung von 2003 vor; für das Stadtgebiet von Dessau-Roßlau in einer fortgeschriebenen Version aus dem Jahr 2014.

Als Leitbild wird im Landschaftsplan für die Siedlungsbereiche von Dessau die Sicherung des Naturhaushaltes und der Umwelt gemäß § 1 Abs. 5 BauGB als grundlegende Zielsetzung formuliert.

Des Weiteren ist als Leitbild die Durchgrünung der einzelnen Stadtteile formuliert. Der besondere Charakter von Dessau als grüne Stadt mit historisch wertvollen und das Stadtbild prägenden Grünelementen soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Stark versiegelte Industrie- und Gewerbeflächen entlang der Bahnlinien (Gemengelagen) sowie ungeordnete Gebiete sind qualitativ zu verbessern. Eine Aufwertung kann insbesondere durch Umnutzung erreicht werden.

Für das Plangebiet selbst wird als landschaftsplanerische Zielvorstellung die Aufwertung der Erlebniswirksamkeit des Orts- und Landschaftsbildes durch Entwicklung und Verbesserung von Grünverbindungen benannt. Der vorhandene Baumbestand ist zu sichern und zu erhalten. Des Weiteren sind die Freiflächen des Krankenhauses in das grünordnerische Konzept einzubeziehen. In den Randzonen und im östlichen Plangebiet sollen flächige Gehölzbestände und Staudenfluren erhalten und entwickelt werden.

Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch Revitalisierung und Umstrukturierung bestehender und ehemaliger gewerblich und industriell genutzter Flächen kann dieses Prinzip umgesetzt werden. Als Ziel der Landschaftsplanung wird dieser Grundsatz durch den Schutz des Bodens vor Schadstoffen und möglichst weitgehenden Erhalt bislang unversiegelter Flächen untersetzt.

3.1.9 Verkehrsentwicklungsplan

Die Verkehrsentwicklungspläne (VEP) von Roßlau und Dessau wurden 2005 beschlossen. Beide VEP basieren auf Struktur- und Verkehrsdaten aus den Jahren 2003 und 2004. Die Prognosehorizonte der Verkehrskonzepte sind überschritten bzw. erreicht (Prognose Roßlau: 2010, Prognose Dessau: 2015). Aus diesen Sachverhalten ergibt sich ein Fortschreibungsbedarf für die Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Dessau-Roßlau. Eine Relevanz für das Plangebiet besteht nach der bisherigen Beschlusslage zum Verkehrsentwicklungsplan nicht (vgl. hierzu auch Pkt. 3.1.10)

3.1.10 Lärmaktionsplan

Die Fortschreibung des Lärmaktionsplanes Dessau-Roßlau wurde durch den Stadtrat auf seiner Sitzung am 13. April 2016 (Beschluss-Nr. BV/051/2016/III-83) beschlossen.

Für das Plangebiet ergeben sich daraus folgende Aussagen, die die Köthener Straße betreffen.

So wurde rechnerisch untersucht, welche schalltechnischen Auswirkungen sich ergeben, wenn die zulässige Geschwindigkeit von $v_{IST} = 50 \text{ km/h}$ auf $v_{B1} = 30 \text{ km/h}$ sowohl für Pkw als auch für Lkw reduziert wird. Zudem wurden eine Geschwindigkeitsbeschränkung und ein Durchfahrtsverbot untersucht. Eine Entlastungswirkung wurde nachgewiesen. Ein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht indessen nicht. Die Ergebnisse bilden die Grundlage zu vertiefenden Untersuchungen von verkehrsorganisatorischen Maßnahmen (u. a. Geschwindigkeitsreduzierungen, Verkehrsverbote). Auf Grund dessen sind die im Lärmaktionsplan aufgeführten verkehrsorganisatorischen Maßnahmen Bestandteil der Aufgabenstellung für die Verkehrsuntersuchungen (Erarbeitung von Ist- und Prognose-Planfällen sowie Wirkungsanalysen) im Rahmen der 4. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes. Erst in Abhängigkeit dieser Ergebnisse kann über die Umsetzung einzelner Maßnahmen entschieden werden.

3.1.11 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist in weiten Teilen bebaut und daher als Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB zu betrachten. Dies gilt hauptsächlich für das Möbelhaus und den an der Hühnefeldstraße liegenden Bauelementehersteller, das unter Denkmalschutz stehende Krankenhausgebäude und den Wohnblock an der Köthener Straße 96 bis 99 sowie die bis zur Einmündung der Zufahrt für das Möbelhaus liegenden Flächen. Eine eindeutige Zuordnung der Flächen zu einem der in der Baunutzungsverordnung enthaltenen Baugebiete ist nicht möglich.

Darüber hinaus sind die verbleibenden Flächen als Außenbereich nach § 35 BauGB zu bewerten.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom Oktober 1992.

Der Flächennutzungsplan war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht rechtswirksam. Deshalb wurde der Bebauungsplan zu Beginn als „vorzeitiger Bebauungsplan“ aufgestellt. Ein dringender Grund war die Neuansiedlung eines Möbelhauses und damit auch Schaffung von Arbeitsplätzen. Hierfür wurde die Gewerbebrache eines ehemals geschlossenen Betriebsgeländes genutzt. Die verkehrliche Anbindung an die Köthener Straße wurde ebenfalls hergestellt.

Seit dem Jahr 2008 sind die stationären Bereiche des ehemaligen Krankenhauses am Auenweg untergebracht. Für den Standort im Plangebiet sind verschiedene Einrichtungen geplant, die über die Zweckbestimmung Krankenhaus hinausgehen. So sind Nutzungen für besondere Wohnformen (Wohnheim, Wohngemeinschaften, Pflegestation), medizinische Einrichtungen (Tagesklinik, Therapieangebote), freie Berufe (niedergelassene Ärzte) und gewerbliche Nutzungen (Sitz eines Pflegedienstes) vorgesehen. Diese angedachten Nutzungen sind jedoch innerhalb der in früheren Planentwürfen festgesetzten Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig. Bei dieser Nutzungsvielfalt bietet sich deshalb die Ausweisung als Mischgebiet an.

3.1.12 Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau fasste am 07.10.1992 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 für das „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße“ gefasst.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt 11/1992 vom 30.10.1992.

Am 09.08.1995 wurde der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches in die Teilgebiete A und B durch den Stadtrat gefasst.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand erstmals 1996 statt. Sie wurde in Form einer Offenlegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 26.08.1996 bis 06.09.1996 durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung erfolgte durch Abdruck in der Mitteldeutschen Zeitung am 16.08.1996. Parallel erfolgte mit Schreiben vom 14.08.1996 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 20.03.2002 in der Sitzung des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Diese fand in der Zeit vom 08.04.2002 bis 08.05.2002 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 30.03.2002 im Amtsblatt Nr. 04/2002 der Stadt Dessau.

Die zum 1. Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 29.01.2003 geprüft.

Anlässlich der Veränderungen am Krankenhausstandort (siehe Kap. 3.1.11) wurde die Planung überarbeitet. Darin eingeschlossen erfolgte angesichts der zwischenzeitlichen Änderungen des Baugesetzbuches eine Umweltprüfung. Um dem Rechnung zu tragen, wurde am 25. Oktober 2007 ein Scopingtermin mit den betroffenen Behörden durchgeführt. Der Entwurfsstatus wurde aufgehoben; für die Planung wurde der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Jahr 2008 wiederholt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Offenlegung des Vorentwurfes vom 12. Dezember 2007 in der Zeit vom 06.10.2008 bis 07.11.2008; durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt Nr. 10 vom 27. September 2008 der Stadt Dessau - Roßlau.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 22.09.2008.

Zum 2. Planentwurf wurde die förmliche Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2009 bis zum 04.09.2009 durchgeführt

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt vom 25.07.2009 (Nr. 08/2009) der Stadt Dessau Roßlau.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 12 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.07.2009.

Angesichts der zwischenzeitlich vorgenommenen Planungen zum Leitbild, zum integrierten Stadtentwicklungskonzept und zum Bebauungsplan zur Steuerung des Einzelhandels wurde die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes aus sachlichen Gründen zurückgestellt.

Das Planverfahren soll nun anlässlich konkreter Planungsabsichten fortgesetzt und beendet werden.

Mit der erneuten Offenlage nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB soll auch geprüft werden, inwieweit sich die Verhältnisse, die für den Erlass eines Bebauungsplanes maßgebend sind, mit dem Zeitablauf geändert haben. Die Auslegung soll bewirken, dass aktuelles Abwägungsmaterial der Planung zu Grunde gelegt werden kann. Dieser Zweck wird nicht mehr erreicht, wenn wie im vorliegenden Fall eine längere Zeit seit der Auslegung verstrichen ist, dass nach der Lebenserfahrung mit einer Veränderung der Verhältnisse gerechnet werden muss.

Um im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange ausreichend beurteilen zu können, wurde der Umweltbericht im Hinblick auf Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen sowie artenschutzrechtliche Belange (artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) fortgeschrieben. Dazu wurden die Biotop- und Nutzungstypen aktuell erfasst und bewertet. Auch der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff in den Naturhaushalt wurde auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfes ermittelt; die Bilanzierung wurde fortgeschrieben.

Hinsichtlich der Problematik der Lärmbelastung wurde zum vorliegenden Entwurf des B-Planes das „Schalltechnische Gutachten“ überarbeitet bzw. aktualisiert.

Diese Untersuchungen bilden u. a. die Basis für die Beschreibung und Bewertung der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen sowie für geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im Vollzug des Bebauungsplanes.

4. Bestandsaufnahme

4.1. Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Privatbesitz.

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen befinden sich einschließlich ihrer Nebenanlagen (Fußwege, Grünstreifen) im Besitz der Stadt Dessau-Roßlau.

Mit dem Flurstück 120/12 gibt es ein weiteres städtisches Flurstück. Dabei handelt es sich um eine östlich an den Wohnblock Köthener Straße 96 bis 99 angrenzende Ruderalfläche. Sie grenzt auf einer Länge von ca. 15 m direkt an die Köthener Straße. Somit ist die öffentliche Erschließung grundsätzlich gesichert, jedoch durch eine in diesem Abschnitt vorhandene Bushaltestelle (Plauthstraße) eingeschränkt. Im Falle eines Bauvorhabens auf dem Flurstück 120/12 ist dieser Aspekt zu berücksichtigen.

Bis auf die Flurstücke 119/11, 120/7 und 120/8 liegen alle Grundstücke an einer befahrbaren öffentlich Verkehrsfläche.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau sind für einzelne Grundstücke Baulasten eingetragen worden. Dabei handelt es sich um den Verzicht auf Abwehransprüche hinsichtlich der Geräuschbelastungen, resultierend aus der zum Zeitpunkt der Eintragung vorhandenen nachbarlichen Nutzung im Bereich des ehemaligen Krankenhauses und um die Gewährung eines jederzeit zu gewährenden Überfahrtsrechts zugunsten der Öffentlichkeit im Parkplatzbereich des Möbelhauses. Zu letzterem besteht darüber hinaus eine Duldung zur Nutzung von Stellplatzflächen, die zur Erfüllung der Stellplatzpflicht für den Indoorspielplatz (Igel-Mizzi) dienen.

Zur technischen Ver- und Entsorgung der Köthener Straße 95 und des westlich daneben befindlichen Gebäudes (Igel-Mizzi) besteht ein eingetragenes Leitungsrecht im Bereich der Flurstücke 1300 und 1303 (Schmutzwasser, Trinkwasser und Strom) zu Gunsten des städtischen Ver- und Entsorgungsunternehmens.

Ferner besteht auf dem südlichen Teilbereich des Flurstückes 120/9 ein dauerndes und jederzeit zur gewährendes Überfahrtsrecht zu Gunsten der Dessauer Stromversorgung GmbH.

4.2. Bestand im Plangebiet

4.2.1. Nutzung

Das Plangebiet umfasst die Fläche des ehemaligen Krankenhauses, die nördlich daran angrenzenden Flächen bis zur Bahnlinie Dessau - Köthen und die östlich des Krankenhauses gelegenen Flächen bis zum derzeitigen Golfpark (ehemalige Liegenschaft der Bundeswehr). Es ist Bestandteil eines einst für industrielle Ansiedlungen geplanten Gebietes entlang der Bahnlinie.

So befand sich im Gebäude des ehemaligen Krankenhauses (früher Robert-Koch / heute St.-Joseph-Krankenhaus) vor 1945 die damalige Junkers-Werkschule. Nach 1945 wurde das Gebäude als Krankenhaus für ansteckende Krankheiten (Ruhr etc.) genutzt. In den 1960er-Jahren wurde östlich des Krankenhauses der Wohnblock (Typ Brandenburg) als Schwesternwohnheim bzw. Wohnungen für Personal des Bezirkskrankenhauses errichtet.

Auf der Fläche des gegenwärtigen Möbelhauses befand sich ursprünglich die RAVIA-Schokoladenfabrik. Ab 1934 wurde die Fläche von den Junkerswerken genutzt. Nach 1945 etablierte sich hier eine Firma zur Fischverarbeitung (Fa. Krüger) und eine Großhandels-gesellschaft für Schuhe.

Auf der heutigen Freifläche östlich des Möbelhauses befand sich bis Anfang der 1990er-Jahre die IFA-Vertriebszentrale mit der Autoauslieferung. Die gesamte Fläche wurde Mitte der 1990er-Jahre beräumt und liegt seitdem brach.

Gegenwärtig befinden sich im Plangebiet unterschiedliche Nutzungen.

Im westlichen Teil hat sich ein Bauelementehersteller angesiedelt. Zwischenzeitlich hat sich dieser Gewerbebetrieb durch einen Anbau an die bestehende Produktionshalle, nach Maßgabe des § 34 BauGB, baulich erweitert und somit den gewerblichen Standort weiter gefestigt.

Die südlich daran angrenzenden Flächen des ehemaligen Robert – Koch / St.-Joseph-Krankenhauses wurde bis 2008 für gesundheitliche Zwecke genutzt.

Östlich des Krankenhausstandortes befindet sich ein in Nutzung befindlicher viergeschossiger Wohnblock. Weiter östlich gibt es einen kleinen Gastronomiebetrieb.

Im nördlichen Teil des Plangebietes hat sich Ende der 1990er-Jahre ein Möbelhaus angesiedelt.

Im Plangebiet befinden sich auf dem Grundstück des Krankenhauses und östlich des Wohnblocks mehrere ehemalige Bunkeranlagen, die nicht mehr zugänglich sind. Die Bunker auf dem Gelände des Krankenhauses wurden über das Anlegen eines Böschungssystems in die Grüngestaltung einbezogen. Die Bunkeranlagen östlich des Wohnblocks liegen innerhalb einer Ruderalfläche. Durch diese vorhandenen baulichen Anlagen wird die Bebauung der betroffenen Grundstücke zwar stark eingeschränkt, aber nicht grundsätzlich unmöglich gemacht.

Die Grundstücke 124/3 (westlich des Wohnblocks) und 120/5 (östlich des Wohnblocks) weisen mit einer Fläche von 259 m² bzw. 386 m² im Vergleich zu den übrigen Grundstücken eine geringe Größe auf und sind somit nur bedingt nutzbar. Derzeit befinden sich hier eine kleine Trafostation mit umgrenzender Grünfläche und der bereits erwähnte Gastronomiebetrieb.

4.2.2. Bebauungsform / Gebäudeform

Die im Plangebiet vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen spiegeln sich auch in den städtebaulichen Strukturen wider.

Ausdruck der gewerblichen Nutzung sind die Hallenbauten bzw. der Gebäudekomplex des Möbelhauses mit Gebäudelängen von bis zu 70 m. Auch das Hauptgebäude des Krankenhauses weist mit seiner Länge von 79 m und seinem Anbau, im Verhältnis zur gegenüberliegenden kleinteiligen Gebäudestruktur, eine stattliche Baumasse auf. Dennoch geht von dem Baukörper selbst keine negative Wirkung auf die städtebauliche Situation aus. Maßgebend dafür ist die Gliederung der Fassade durch Vor- und Rücksprünge bzw. Anbauten und die unterschiedliche Geschossigkeit (5- und 4-geschossig).

Der Wohnblock Köthener Straße 96 - 99 fügt sich trotz seiner Baumasse und seiner Länge von 53 m weitgehend in die umgebende Bebauung ein. Dies resultiert zum einen aus der Giebelstellung zum öffentlichen Raum und zum anderen aus der vorhandenen, ihn umgebenden Grünstruktur.

Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes relativ wenige Gebäude vorhanden. Neben den o. g. verhältnismäßig großen Baukörpern gibt es noch ein kleineres Gebäude. Dabei handelt es sich um einen kleinen Gastronomiebetrieb, der für den Straßenraum nicht prägend ist.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude stellen sich als inhomogene Strukturen dar. Sie besitzen untereinander keinen nennenswerten Zusammenhang. Ein wichtiges raumprägendes und besonders prägnantes Gebäude für den öffentlichen Straßenraum ist das 4- bzw. 5-geschossige Krankenhausgebäude.

Im gesamten Geltungsbereich sind aus dem Bestand heraus keine klaren Baufluchten ableitbar. Ursache hierfür sind die Anordnung der Baukörper auf den einzelnen Grundstücken (Hünefeldstraße) bzw. nicht bebaute Grundstücke (Köthener Straße).

Auf zwei Grundstücken (Flurstücke 119/3 und 120/5) werden die nach Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht eingehalten. Ansonsten erfolgte die Bebauung der Grundstücke in Form der „offenen Bauweise“, wobei allerdings die dabei zulässigen Gebäudelängen von 50 m überschritten werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhen sind recht unterschiedlich. Besonders auffällig sind das Gebäude des ehemaligen Krankenhauses mit einer Höhe von ca. 18 m, der Wohnblock an der Köthener Straße mit ca. 15 m und der Altbau des Möbelhauses mit fast 19 m. Neben diesen v. g. höheren Bauten gibt es auch diverse kleinere Gebäude. Dabei handelt es sich z. B. um eine Werkhalle des Bauelementeherstellers, Anbauten und Nebengebäude des ehemaligen Krankenhauses und den Gastronomiebetrieb an der Köthener Straße.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Süden durch die 2-geschossige Wohnbebauung geprägt. Im Westen schließen sich Grün- und Freiflächen sowie vereinzelte Gebäude unterschiedlicher Höhe an. Diese treten jedoch bis auf die 2-geschossige Villa deutlich in den Hintergrund.

Nördlich des Plangebietes befindet sich keine Bebauung. Das frühere Areal der Bundeswehr (jetzt Golfpark) im östlichen Plangeltungsbereich, ist geprägt von großen Freiflächen mit einzelnen Baukörpern, die jedoch sehr große Gebäudelängen aufweisen.

4.2.3. Anzahl der Wohnungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich in der Köthener Straße lediglich ein Wohngebäude (Köthener Straße 96 bis 99). Dabei handelt es sich um einen Wohnblock (Typ Brandenburg) mit 4 Eingängen und insgesamt 32 Wohnungen, die alle belegt sind. Das Gebäude wurde bereits saniert, und auch das unmittelbare Umfeld wurde neu gestaltet.

Für die Planung kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnblock langfristig bestehen bleiben wird.

4.2.4. Gestaltelemente

Im Plangebiet sind insgesamt keine einheitlichen Gestaltelemente vorhanden. Die Geschossigkeit der Gebäude ist sehr unterschiedlich. Sie reicht von einem bis zu fünf Geschossen. Somit ergeben sich auch sehr unterschiedliche Gebäudehöhen von ca. 3,5 m (Imbiss) bis 18,5 m (Altbau Möbelhaus, Altbau Krankenhaus).

Die im Plangebiet vorhandenen, relativ wenigen Gebäude, besitzen überwiegend Flachdächer. Daneben gibt es aber auch flach geneigte Pult- und Satteldächer.

Bei den Fassaden reicht die Materialpalette von Putz, in überwiegend hellen Farbtönen, über Glas (Möbelhaus, Anbau Krankenhaus), Klinker bis hin zu Trapezprofilen.

Im Plangebiet überwiegen Grundstückseinfriedungen mittels Metallzäunen in unterschiedlichen Ausprägungen. Teilweise sind auch Einfriedungen mit Betonelementen oder auch keine Einfriedungen vorhanden.

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Gestaltelemente festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes ein inhomogenes Erscheinungsbild vorhanden ist. Somit lassen sich aus dem Bestand auch keine zwingenden baugestalterischen Festsetzungen ableiten.

4.2.5. Denkmalschutz

Der Altbau des Krankenhauses in der Köthener Straße 93 ist im Denkmalverzeichnis als Einzeldenkmal ausgewiesen. Das Gebäude wurde im Jahr 1938 als Berufsschule der Junkers Flugzeug- und Motorenwerke AG erbaut.

Das zur Straße dreiflüglige Gebäude wurde als Stahlrippenbau mit Prüßwandvermauerung durch den Architekten Werner Issel errichtet. Die kubische und mit Flachdach versehene Architektur zeigt gestalterische Einflüsse des Neuen Bauens.

Die ehemalige Schule wurde nach 1945 zum Krankenhaus umgenutzt und 1999 mit einem Glasvorbau versehen.

Die vorliegende Planung berührt ein Gebiet von archäologischer Relevanz. In unmittelbarer Nähe wurden wiederholt Nachweise einer urgeschichtlichen bis mittelalterlichen Besiedlung erbracht. Daher muss damit gerechnet werden, dass trotz der intensiven neuzeitlichen Nutzung des Geländes im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes archäologische Funde zu Tage treten und Befunde angetroffen werden. Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände einer denkmalrechtlichen Genehmigung, die bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist.

4.3. Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten

Das Stadtgebiet von Dessau befindet sich naturräumlich am nordöstlichen Rand der Mosigkauer Heide, an die im Osten die Muldeau und im Norden das Elbtal angrenzen. Dieses Gebiet wird zum einen durch die Landschafts- und Parkgestaltung in der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft und zum anderen durch die Mosigkauer Heide geprägt.

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Alten, ca. 3 km westlich des Innenstadtbereiches von Dessau.

Die Nutzung des Plangebietes stellt sich gegenwärtig sehr differenziert dar. Während der westliche Teil verschiedenen Nutzungen unterliegt, liegt der östliche Teil des Gebietes seit der Flächenfreimachung brach. Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung sind die Flächen stark überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden.

Die genutzten bzw. bebauten Flächen des Plangebietes sind durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Andererseits gibt es einen großen Anteil an freien Flächen. Hier dominieren die Ruderalfluren, die sich auf den ehemals versiegelten Flächen im östlichen Bereich des Plangebietes durch Sukzession herausgebildet haben. Teilweise sind diese Ruderalfluren sehr dicht mit Gehölzen bewachsen.

Im Plangeltungsbereich selbst und auch daran angrenzend sind zusammenhängende, wenn auch teilweise intensiv genutzte Grünflächen vorhanden. Darüber hinaus ist im Bereich des ehem. Krankenhauses eine Grünfläche vorhanden, die aufgrund des vorhandenen umfangreichen, z. T. ausgewachsenen Baumbestandes einen parkartigen Charakter aufweist. In diesen Bereich sind auch Aufenthaltsbereiche integriert, die teilweise (überwiegend wasserdurchlässig) befestigt sind.

Prägend für den Straßenraum der Köthener Straße sind die vorhandenen Baumpflanzungen, die in einen Gehölzstreifen integriert sind. Teile dieses Gehölzstreifens haben sich ebenfalls sukzessiv entwickelt.

Aufgrund der Nutzung und dem damit verbundenen Versiegelungsgrad bietet das Plangebiet in weiten Bereichen keine Nahrungs- und Lebensräume für Tiere. Es lassen sich jedoch Bereiche abgrenzen, die insbesondere für Vögel, Fledermäuse, Wirbel- und Wirbellose Tiere sowie für xylobionte Gliederfüßer wertvolle Lebensräume darstellen können. Hier sind die Ruderalfluren im Bereich der Brachflächen und Gehölzstreifen von Bedeutung.

Für die Fauna wertvolle Sukzessionsflächen auf den Brachen unterliegen zunehmend der Verbuschung, so dass Arten, die hier zeitweise einen Lebensraum gefunden haben, wieder verdrängt werden. Insofern unterliegen diese Brachflächen mit fortschreitender Sukzession auch einer Veränderung der vorkommenden Tierarten.

Zur Ermittlung und Bewertung der tatsächlich vorkommenden Arten wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten als Anlage zum B-Plan erarbeitet (siehe Kapitel 11 sowie Anlage 3 zur Begründung).

Der Boden im Plangebiet ist aufgrund seiner jahrzehntelangen gewerblich/industriellen Nutzung stark anthropogen überprägt. Nur in den Bereichen, die als große zusammenhängende Freiflächen genutzt wurden, ist von einer weitgehend erhaltenen naturnahen Bodenstruktur auszugehen. Das betrifft vorrangig die parkartigen Grünflächen am Krankenhaus.

Bei den „Grünflächen“ im östlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um brachgefallene, ehemals gewerblich genutzte Flächen, die nach dem Rückbau keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnten. So ist gemäß Baugrunduntersuchung der obere Bereich in Tiefen bis ca. 1,5 m unter Geländeoberkante nicht mehr in natürlicher Lagerung anzutreffen (siehe hierzu auch Kapitel Baugrund).

Auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses und östlich des Wohnblocks befinden sich unterirdische Bunkeranlagen. Diese Bereiche sind im Hinblick auf eine Bewertung der Bodenverhältnisse als stark anthropogen überprägt einzuschätzen.

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblich/industriellen Nutzung großer Teile des Plangebietes können Altablagerungen nicht ausgeschlossen werden. Im Ergebnis der Baugrunduntersuchung ist der Standort für eine Wiederbebauung gemäß B-Plan für Industrie- und Gewerbeanlagen geeignet.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. Die zum Zeitpunkt der Baugrunduntersuchung ermittelten Grundwasserstände schwankten zwischen 1,70 – 2,30 m unter Gelände, d.h. bei ca. 56,2 bis 56,4 m über NHN, bei vorherrschenden natürlich mittleren Grundwasserverhältnissen. Der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW) bezogen auf das Plangebiet befindet sich bei 56,8 m ü. NHN.

Der nächste Vorfluter ist die ca. 630 m westlich der B-Plangrenze verlaufende Taube, welche in westliche Richtung entwässert und bei Aken in die Elbe mündet. Die Entfernung zur Elbe beträgt ca. 3,5 km (nördlich); zur Mulde sind es ca. 3 km (östlich).

Der Geltungsbereich des Plangebietes Nr. 140 A befindet sich außerhalb rechtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete, im hochwassergeschützten Bereich der Stadt Dessau-Roßlau, Stadtteil Dessau.

Das Plangebiet liegt im Hochwassergefahrenbereich der Fließgewässer Mulde und Elbe. Um das Siedlungsgebiet vor diesem Gefahrenpotential zu schützen, sind die Flussläufe mit einem durchgängigen, dauerhaft wirksamen Hochwasserschutzsystem (Flussdeiche) ausgestattet. Das Plangebiet wird durch eine Hochwasserschutzanlage entlang der Flüsse Elbe und Mulde geschützt, die auf der Basis des zugrunde liegenden Bemessungshochwassers einen Hochwasserschutz bis

zu einem statistisch ermittelten einhundertjährigen Hochwasser (HQ100) der Fließgewässer Elbe und Mulde bieten kann.

Der gesamte innerstädtische Bereich von Dessau ist aufgrund des Versiegelungsgrades als Wärmeinsel zu betrachten. Auch das Plangebiet befindet sich in dieser Wärmeinsel. Hervorzuheben sind die lokale Bedeutung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahnlinie bzw. die Köthener Straße, die die Funktion von Einströmungsschneisen ausüben.

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor. Im Stadtgebiet Dessau wurden bis 2010 an drei Standorten (Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße) Immissionsmessungen durchgeführt, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation herangezogen werden können. In Auswertung der vorliegenden Jahresberichte 2004, 2008 und zuletzt 2010/2011 der Immissionsmessungen im Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau, wird zusammengefasst, dass:

1. es keine Überschreitungen eines (Immissionswertes) IW 1-Wertes gab;
2. sich der Luftbelastungsindex seit 2003 kontinuierlich verbessert hat;
3. beim Schwebstoffanteil (PM10) seit 2002 eine stetige Verringerung der Überschreitungsanzahl festzustellen ist. Der PM10-Anteil unterliegt aber teilweise starken Schwankungen. So wurde an einigen Tagen in 2007, 2009 und 2010 der Grenzwert des Schwebstaubes mit $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ überschritten. Die Ursachen lagen aber nicht in örtlichen Quellen, sondern waren auch durch Ferntransporte des Staubes bedingt. So wurde im 1. Quartal 2010 der Grenzwert auf Grund ungünstiger meteorologischer Umstände mehrfach überschritten. Gemäß den gebildeten Jahresdurchschnittswerten ist bis 2009 ein Rückgang der PM10-Anteile zu verzeichnen.
4. die Belastung mit Sedimentationsstaub sich im gesamten Stadtgebiet bis 2009 nochmals verringert hat.

Was die Schwebstaub- oder auch Feinstaubproblematik anbetrifft, liegen die Jahresmittelwerte deutlich unter dem Immissionsgrenzwert. Die Anzahl der zulässigen Überschreitungen (35) pro Station und Jahr wurden nicht erreicht.

Weitere Jahresberichte zu Immissionsmessungen in Dessau-Roßlau liegen nach Kenntnisstand des Planverfassers nicht vor. Darüber hinaus gehende aktuellere Informationen können aus dem Luftüberwachungssystem Sachsen-Anhalt (LÜSA) unter <http://www.mu.sachsen-anhalt.de/lau/luesa/reload.html?werte/PM10-Anz-gr50.shtml> eingesehen werden. In Auswertung der v. g. öffentlich zugänglichen Daten i. V. m. mit den o. g. Jahresberichten der Immissionsmessungen geht insgesamt eine positiv zu bewertende Luftbelastungssituation für den Stadtteil Dessau hervor.

In Auswertung vorliegender Immissionsmessungen von drei Standorten des Stadtgebietes kann im Zusammenhang mit den Informationen über die Verkehrsentwicklung festgestellt werden, dass nicht mit erheblichen Luftbelastungen im Plangebiet zu rechnen ist.

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete i. S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und auch keine Schutzgebiete der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. FFH-Richtlinie berührt.

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

Zum B-Plangebiet 104 A wurde ein Baugrundgutachten nach DIN 4020 erstellt. Dieses liegt mit Datum vom 25.11.2014 vor und wird der Begründung zum B-Plan als Anlage beigelegt. Das Ziel der Untersuchung des Baugrundes lag in der Erkundung der geologischen Verhältnisse im Untergrund einschließlich der Beurteilung der anthropogen beeinflussten Gegebenheiten i. V. m. einer

historischen Stadtortrecherche sowie die Bestimmung und Beurteilung der aktuellen hydrologischen Standortdaten.

Im Ergebnis der Untersuchung wurden zusammenfassend folgende gründungstechnische und hydrologische Schlussfolgerungen getroffen.

Der Standort ist für eine Wiederbebauung gemäß Bebauungsplan für Industrie- und Gewerbeanlagen geeignet. Die Bodenschicht Sand ist sehr gut tragfähig und als Gründungsschicht, auch für Bauwerke mit hohen Lasten, geeignet.

Die natürlich anstehende Bodenschicht Auelehmschicht ist eingeschränkt tragfähig. Gering belastete Bauwerke wurden am Standort im Auelehm gegründet. Flachgründungen können durch den Einbau von Gründungspolstern am Standort an die jeweilige konkrete Situation der Vorbelastung des Untergrundes angepasst werden.

Vor einer Bebauung ist am Standort mit notwendigen Mehraufwendungen zur Baufeldberäumung, zur Tiefenentrümmerung und zur Entsorgung von Materialien aus dem Bereich der Auffüllung zu rechnen. Nach den Ergebnissen der Baugrundaufschlüsse ist die Baugrundsichtung im Untergrund auf Grund der anthropogenen Störungen innerhalb der Auffüllung und der Auelehmschichten nicht durchgehend einheitlich aufgebaut. Es ist am Standort prinzipiell damit zu rechnen, dass ehemalige höher belastete Bauwerke auf der Bodenschicht Sand gegründet wurden. Da am Standort gemäß der historischen Recherche lediglich ein Abbruch bis zur Geländeoberkante stattgefunden hat, ist mit einer Vielzahl von Altfundamenten am Standort zu rechnen, die bis in Tiefen von 2,5 m unter Gelände (Unterkante der Auelehmschicht 1,5 m bis 2,5 m unter GOK) reichen können.

Bei einer Bebauung müssen am Standort die relativ hohen Grundwasserstände berücksichtigt werden. Das bedeutet, dass unterirdische Bauteile, die tiefer als 0,5 m unter Gelände errichtet werden müssen, gegen drückendes Grundwasser abgedichtet werden. Ebenso sind bei einer Planung für dezentrale Regenwasserversickerungen die Grundwasserstände zu berücksichtigen. Einfache flache Muldenversickerungen sind am Standort prinzipiell ausführbar.

Im Plangebiet ist ein hoher Grundwasserstand anzutreffen. In der Dokumentation zur Ermittlung des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) im Bereich Dessau wird angegeben, dass das Grundwasser durchschnittlich 0,5 bis 2,0 m unter OK Gelände ansteht.

Ergänzend wurde auf die Messergebnisse des Tiefbauamtes zurückgegriffen. Die dem Plangebiet am nächsten gelegene Grundwassermessstelle (ID 120) befindet sich auf dem östlich angrenzenden Golfplatzgelände (Rechtswert 4513845, Hochwert 5743460, LS110). Deren Geländeoberkante liegt bei 58,27 m NHN.

ID Grundwassermessstelle	Messwerte seit	Datum	niedrigstes gemessenes GW (Flurabstand / Wasserstand)	Datum	höchstes gemessenes GW (Flurabstand / Wasserstand)	Mittelwert (Flurabstand / Wasserstand)	ermittelter MHGW für Zeitraum* (Flurabstand / Wasserstand)
120	2003	19.06.2006	2,32 m / 55,95 m NHN	25.11.2010	1,44 m / 56,83 m NHN	1,93 m / 56,34 m NHN	1,71 m / 56,56 m NHN

* Errechneter mittlerer hoher Grundwasserstand (MHGW) für vorhandene Zeitreihe! Der tatsächliche MHGW liegt i.d.R. noch oberhalb des errechneten Wertes, da die Messreihen (Ausnahme Pegel 122) aus diskontinuierlichen Handmessungen bestehen und somit nicht immer die höchsten Wasserstände erfasst werden konnten.

Tabelle 2 Messergebnisse Grundwassermessstelle ID 120

Die aus der v. g. Tabelle ersichtlichen Messergebnisse korrespondieren mit den im Rahmen der Erkundungsarbeiten festgestellten Grundwasserständen (siehe hierzu Punkt 3.4 des Baugrundgutachtens). Hierbei konnten in den Rammkernsondierungen Grundwasserstände zwischen 1,6 m bis 2,3 m unter Geländeoberkante gemessen werden.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch die vorliegende Planung nach Kenntnis des Planverfassers nicht berührt. Ebenso liegen keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor.

4.4. Verkehrliche Erschließung

4.4.1. Straßen

Das Plangebiet ist über die Köthener Straße im Süden und über die Hünefeldstraße im Westen erschlossen.

Von der Köthener Straße führt eine öffentliche Stichstraße in das Plangebiet. Darüber wird auch das Möbelhaus erschlossen. Innerhalb dieser Stichstraße gibt es keine Wendemöglichkeit, so dass gegenwärtig der Parkplatz des Privatgrundstückes (Möbelhaus) zum Wenden genutzt werden muss.

Zwecks Sicherstellung der Möglichkeit zum Wenden wurde im Baulastenverzeichnis ein Überfahrtsrecht zugunsten der Öffentlichkeit eingetragen.

Über die vorhandenen Straßen sind, bis auf die Flurstücke 119/11, 120/7 und 120/8, alle Grundstücke an das öffentliche Erschließungssystem angebunden. Die v. g. Flurstücke sowie das Flurstück 119/10 könne einem Eigentümer zugeordnet werden.

Sollte im Zuge von Grundstücksverkäufen eine Teilung der Grundstücke vorgenommen werden, ist die Anbindung an das öffentliche Straßennetz (z. B. über Grunddienstbarkeiten) zu sichern.

Für das Flurstück 120/9 ist im Baulastenverzeichnis ein Überfahrtsrecht zum Flurstück 124/3 eingetragen. Ziel war es, die Anfahrbarkeit einer alten Trafostation zu sichern. Sie wurde zwischenzeitlich durch einen kleineren Trafo, der unmittelbar an der Grenze zum öffentlichen Raum eingeordnet ist, ersetzt. Somit kann diese Eintragung im Baulastenverzeichnis entfallen.

Die Dimensionierung und der Ausbauzustand der für das Plangebiet relevanten Erschließungsstraße sind ausreichend bzw. sehr gut. Auch im Falle von Neuansiedlungen im Plangebiet sind nach derzeitigem Stand keine weiteren Maßnahmen notwendig.

4.4.2. Fußwege / Radwege

Entlang der Köthener Straße sind beidseitig der Fahrbahn Verkehrsflächen vorhanden, die durch Fußgänger und Radfahrer genutzt werden. Hierbei handelt es sich z. T. um separate, z. T. um kombinierte Rad- und Gehwege.

In der Hünefeldstraße gibt es beidseitig kombinierte Rad- und Gehwege. Die Stickerschließung ist mit einem einseitigen Gehweg westlich der Fahrbahn versehen.

Diese vorhandenen Verkehrsflächen werden für die derzeitige und auch künftige Nutzung als ausreichend eingeschätzt.

4.4.3. Bahnanlagen

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Bahnlinie Dessau - Köthen. Das ehemals in das Gebiet führende Anschlussgleis ist nur noch teilweise vorhanden. Gegenwärtig besteht kein Bedarf für eine künftige Nutzung.

4.4.4. Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind keine öffentlichen Parkplätze vorhanden. Zur Abdeckung der Stellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher sind auf den Privatgrundstücken entsprechende Flächen vorhanden, die teilweise auch per Baulasteintrag gesichert sind.

Des Weiteren wird eine nicht befestigte Fläche östlich der Zufahrt zum Krankenhaus an der Köthener Straße zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Diese Fläche liegt im öffentlichen Verkehrsraum und ist nur durch das Überfahren von Geh- und Radweg sowie dem Hochbord erreichbar.

4.4.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Buslinien. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Köthener Straße im Bereich der Imbisseinrichtung.

4.5. Stadttechnische Erschließung

4.5.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird aus dem Haupttrinkwassernetz versorgt. In der Köthener Straße, der Hünefeldstraße und der Stichstraße (Wohnblock) ins Plangebiet sind Trinkwasserleitungen vorhanden. Über diese Leitungen wird die Trinkwasserversorgung des Plangebietes gewährleistet.

Die Versorgung des Möbelhauses mit Trinkwasser wurde per Baulasteintrag (Leitungsrecht) gesichert. Die Leitung verläuft ab Gebäudemitte über den Parkplatz und der Grünfläche in südlicher Richtung bis zur Köthener Straße. Hierbei handelt es sich um eine Privatleitung.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz und entsprechenden Hydranten.

Veränderungen am Anlagenbestand sind derzeit nicht geplant.

4.5.2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. In der Köthener Straße sind ein Regenwasser- und ein Schmutzwasserkanal vorhanden. An diese Leitungen können alle Verbraucher des Plangebietes in Abstimmung mit dem Versorgungsträger angeschlossen werden.

Zur Entsorgung anfallender Abwässer ist im Baulastenverzeichnis ein Leitungsrecht zugunsten des Möbelhauses eingetragen, welches ab etwa mittig des Gebäudes über den Parkplatz und der Grünfläche in südlicher Richtung bis zur Köthener Straße verläuft. Hierbei handelt es sich um eine Privatleitung.

Nordöstlich außerhalb des Plangebietes (nördlich der Gleisanlage) befindet sich eine Abwasserpumpstation. Von hier verläuft außerhalb des Plangebietes direkt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze, aus der Köthener Straße kommend, ein Schmutzwassersammler (Freispiegelkanal) mit Fließrichtung zur nördlichen Pumpstation. Dieser besitzt eine wesentliche Bedeutung zur Entwässerung auch über das Gebiet hinaus.

Im Norden des Plangebietes verlaufen in Ost-West-Richtung zwei Mischwassersammler parallel zur Geltungsbereichsgrenze. Die nördliche Leitung davon befindet sich im Eigentum der Stadt, die südliche ist in Privatbesitz.

Der private Mischwassersammler bindet in den östlich des Plangebietes verlaufenden Schmutzwassersammler ein, der nach Norden zur Abwasserpumpstation und von dort zur Kläranlage führt.

Bei der städtischen Mischwasserleitung handelt es sich um einen verrohrten Graben, der in westliche Richtung entwässert.

Für diese beiden Leitungen ist im Bebauungsplan zur Bestandssicherung ein Leitungsrecht auszuweisen.

Veränderungen am Anlagenbestand sind derzeit nicht geplant.

4.5.3. Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist elektroenergieseitig versorgt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreiben die DVV-Stadtwerke ein 15-kV- und ein 0,4-kV-Kabelnetz. Die in der Hünefeldstraße und der Köthener Straße vorhandenen Mittelspannungskabel übernehmen als Transportkabel auch die Versorgungsaufgaben über das Gebiet hinaus, u. a. auch für das Industrie- und Gewerbegebiet am Flugplatz Dessau. Diese Leitungen dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden.

In der Köthener Straße befindet sich westlich des Wohnblocks eine Trafostation. Hier binden das Mittel- und das Niederspannungskabelnetz ein. Im Bebauungsplan erfolgt sowohl eine Kennzeichnung des Trafos als auch die Ausweisung des Grundstücks als Fläche für Versorgungsanlagen.

Für die Versorgungsleitungen, die über Privatgrundstücke verlaufen, wird zur Sicherung ein Leitungsrecht festgesetzt.

Veränderungen am Anlagenbestand sind derzeit nicht geplant.

4.5.4. Gasversorgung

In den öffentlichen Straßenräumen befinden sich Hochdruck- und Niederdruckleitungen. Die bestehenden Gasversorgungsleitungen sind zu erhalten. Eine Erschließung des Plangebietes ist gegenwärtig nicht geplant. Anschlussmöglichkeiten an das Gasnetz sind jedoch bei Bedarf vorhanden.

4.5.5. Fernwärme

Innerhalb des Plangebietes verläuft nördlich vom Neubau des Krankenhauses und des Wohnblocks eine Fernwärmeleitung. Diese führt zum Möbelhaus und versorgt außerdem auch das (frühere) St.-Joseph-Krankenhaus und den Wohnblock.

Umverlegungen des bestehenden Fernwärmenetzes sind nicht geplant. Erweiterungen für Erschließungsmaßnahmen sind im Bedarfsfall möglich.

In der öffentlichen Verkehrsfläche liegt in der Zufahrt zum Möbelmarkt ein Kunststoffmantelrohr KMR 80/160, welches nicht in das Fernwärmetrassennetz eingebunden ist. Dieses diente ursprünglich der Erweiterung des Fernwärmetrassennetzes.

Veränderungen am Anlagenbestand sind derzeit nicht geplant.

4.5.6. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Zwischen Bunkeranlagen und Parkplatzfläche des Möbelmarktes verläuft eine von der Telekom betriebene Versorgungsstrasse für das G1-Gebiet. Hierfür ist das entsprechende Leitungsrecht zu sichern.

Wichtige überregionale Telekommunikationskabel liegen in der Südseite der Köthener Straße; Änderungen an dieser Kabelanlage sind sehr aufwändig und deshalb zu vermeiden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen (FM-Trassenabschnitt) der envia Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Derzeit sind keine Änderungen oder Ergänzungen an den Anlagen vorgesehen.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliches Zielkonzept

- Langfristige Sicherung der Nachnutzung des „Krankenhausstandortes“, vorzugsweise i. V. m. der Ansiedlung gesundheitsaffiner Vorhaben, z. B. besondere Wohnformen (Wohnheim, Wohngemeinschaften, Pflegestation), medizinische Einrichtungen (Tagesklinik, Therapieangebote), freie Berufe (niedergelassene Ärzte) und gewerbliche Nutzungen (Sitz eines Pflegedienstes)
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auf der Basis des Einzelhandelsgutachtens und des Zentrenkonzeptes i. V. m. dem B-Plan Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" der Stadt Dessau-Roßlau unter Berücksichtigung des genehmigten Standortes für das Möbelhaus Köthener Straße 95
- Sicherung im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen
- Gewährleistung gemischt nutzbarer Flächen entlang der Köthener Straße im Kontext zum Umfeld und zur Gliederung emittierender und schutzbedürftiger Nutzungen im Plangebiet und dessen Umfeld
- Verlängerung zweier Abschlagbahnen des Golfparks und Integration bestehender Gehölzstrukturen
- Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen
- Sicherung einer hohen Nutzungsintensität vorbelasteter und gewerblich nutzbarer Flächen genutzten Teilbereiche zur Schonung der Ressource Boden in bisher nicht bebauten Bereichen
- Aufwertung des Ortsbildes

5.2. Grünordnerisches Zielkonzept

- Überprüfung vorhandener Grünbereiche auf dauerhafte Sicherung
- Erhalt und Ergänzung der Baumpflanzungen entlang der Köthener Straße
- Sicherung des Gehölzbestandes im Bereich des Krankenhauses

- Einbeziehung vorhandener Gehölzstrukturen im Rahmen der Erweiterung zweier Abschlagbahnen des Golfparks
- Entwicklung von Grünstrukturen auf den Bauflächen
- Formulierung von Maßnahmen zum Ausgleich der mit der Planung möglichen Eingriffe
- Formulierung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

5.3. Verkehrskonzept

- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken
- Wegfall des ehemaligen Anschlussgleises

5.4. Planungsalternativen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen Standort im Stadtbezirk Alten mit einer gewerblich-industriellen Vorgeschichte. Im Flächennutzungsplan der Stadt ist das Plangebiet als gewerbliche und gemischte Baufläche dargestellt. Die Planung stellt sich damit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt dar.

Das Plangebiet ist zudem gut erschlossen. Mit den beabsichtigten Planfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sollen u.a. Angebote vorgehalten werden für Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleister, die anderen Ortes keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr besitzen.

Mit der Eignung des Standortes für nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handwerksbetriebe ist es zudem möglich, Flächen in anderen Gewerbegebieten für das Wohnen störende Betriebe freizuhalten.

Mit der angedachten Nachnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes des ehemaligen Robert-Koch-Krankenhauses ist es im Kontext der demografischen Entwicklung grundsätzlich möglich, dort die Ansiedlung gesundheitsaffiner Vorhaben zu verwirklichen, z. B. in Form besondere Wohnformen (Wohnheim, Wohngemeinschaften, Pflegestation), medizinische Einrichtungen (Tagesklinik, Therapieangebote), freie Berufe (niedergelassene Ärzte) und gewerbliche Nutzungen (Sitz eines Pflegedienstes)

Eine Ausweisung des gesamten Plangebietes für Wohnnutzungen scheidet wegen der Vorbelastung durch den Schienenverkehr aus; sie wäre auch mit den Vorgaben des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes unvereinbar.

Eine Nutzung als Standort für den zentrenrelevanten Einzelhandel scheidet ebenfalls aus. Lt. dem Zentrenkonzept der Stadt zählt das Plangebiet nicht zu den für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten vorgemerkten Standorten. Eine über den Bestand hinausgehende Nutzung für Handelsbetriebe scheidet daher grundsätzlich aus. Davon ausgenommen sind so genannten Verkäufe im Zusammenhang mit vor Ort ansässigen Unternehmen (Werksverkauf).

Eine vollständige Nutzung für gewerbliche Zwecke drängt sich angesichts der ausgeübten und beabsichtigten Nutzungen nicht auf.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die im Bereich des Standortes bereits durchgeführten Investitionen für die Erschließungsanlagen nicht effektiv genutzt werden.

Im Hinblick auf den Golfplatz und der beabsichtigten Golfplatzerweiterung könnte sich dieser nicht entsprechend der Bedürfnisse der Nutzer weiterentwickeln.

Aufgrund der konkret gegebenen örtlichen Verhältnisse mit den Gebäuden im Bestand und der Erweiterungsabsichten des östlichen angrenzenden Golfparks ergeben sich nach alledem keine Planungsalternativen.

Somit sind auch bei Nichtdurchführung der Planung vor allem wirtschaftliche Nachteile für die Stadt Dessau-Roßlau zu erwarten.

Ein Abstandnehmen von der Planung hätte zur Folge, dass die Nachbarschaft zwischen grundsätzlichen störenden und schutzbedürftigen Nutzungen städtebauliche ungeordnet bliebe. Siedlungsbrachen blieben ungenutzt. Das ist städtebaulich nicht gewollt.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1. Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich muss berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Plangebiet um eine gewachsene Gemengelage innerhalb des Stadtbezirks Alten handelt. Die vorhandenen Nutzungen sollen langfristig gesichert und im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit weiteren Nutzungen ergänzt werden.

Aufgrund der Lage des Standortes zwischen der Bahnlinie im Norden und der ehemaligen B185 (Köthener Straße) im Süden sowie der Nutzungsvielfalt im Plangebiet mit den unterschiedlichsten Schutzansprüchen sind die Belange des Immissionsschutzes bei der Planung von wesentlicher Bedeutung.

Entsprechend dem im § 1 Abs. 5 BauGB normierten Gebot, durch Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen und städtebauliche Missstände oder eine unzumutbare Immissionsbelastung nicht bestehen bzw. entstehen zu lassen, müssen im Bebauungsplan Regelungen getroffen werden, die hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Ziele den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung tragen.

Zur Beurteilung der Immissionsbelastungen wurde bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes vom November 2001 ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses bildete auch die Grundlage für den Vorentwurf vom 12. Dezember 2007.

Wegen der geänderten Randbedingungen zur Nutzung des ehemaligen Krankenhauses und unter Berücksichtigung der Regelungen der im Weißdruck erschienenen DIN 45691 wurde zum Bebauungsplanentwurf 2009 ein neues Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Darin erfolgte eine Überprüfung der im Vorentwurf ausgewiesenen Emissionskontingente.

Das B-Planverfahren wurde bis zur Abwägung, jedoch nicht bis zum Satzungsbeschluss geführt. Das Planverfahren wurde aus kapazitiven Gründen eingestellt.

Auf Grund des langen Zeitraumes bis zur Wiederaufnahme des Planverfahrens und der sich zwischenzeitlich geänderten Rechtslage (z.B. Wegfall des s. g. Schienenbonus) war eine Überarbeitung des Schallgutachtens (Stand: 16.02.2015) erforderlich.

Des Weiteren wurde unter Beachtung der 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Dessau-Roßlau die Verkehrslärsituation erneut ermittelt und beurteilt.

Die mit dem Grundstückseigentümerwechsel verbundenen Nutzungsabsichten im östlichen Plangebiet erforderten eine erneute Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens, da die geänderten und zu beachtenden Flächenzuordnungen neu berechnet werden mussten.

Die Ergebnisse des aktualisierten schalltechnischen Gutachtens (Stand: 15.12.2015) wurden bei der Überarbeitung des Planentwurfes berücksichtigt

Grundlagen für die im Plangebiet vorgenommenen Gebietsausweisungen waren das städtebauliche Zielkonzept, die derzeit im Plangebiet vorhandenen sowie daran angrenzende Nutzungen und die Ausweisung im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau.

Neben der Ausweisung von Baugebieten erfolgte auch die Festsetzung von Verkehrsflächen.

Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO

Das Grundstück des ehemaligen St.-Joseph-Krankenhauses sowie die daran östlich angrenzenden straßenbegleitenden Grundstücke bis in Höhe der gegenüberliegenden Einmündung Plauthstraße werden als Mischgebiet festgesetzt.

Basis der Festsetzung als Mischgebiet sind die hier bereits vorhandenen und auch die geplanten Nutzungen, insbesondere im Bereich des ehemaligen Krankenhauses.

Ziel ist es, einerseits die vorhandenen Nutzungen langfristig zu sichern und andererseits auch Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer nicht störender Gewerbebetriebe offen zu halten.

Infolge der Verlagerung der stationären Bereiche des ehemaligen Krankenhauses Mitte 2008 sollen Möglichkeiten für eine Nachnutzung aufgezeigt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Derzeit ist angedacht, hier sowohl besondere Wohnformen (Wohnheim, Wohngemeinschaften, Pflegestation) als auch freie Berufe (niedergelassene Ärzte) und gewerbliche Nutzungen (Sitz eines Pflegedienstes) zu etablieren. Damit bietet sich die Festsetzung als Mischgebiet an. In dieses Gebiet wurden das Grundstück des östlich angrenzenden Wohnblocks, der vorhandene Imbiss und eine größere Ruderalfläche im Osten, einschl. des Flurstücks 1301, integriert. Da die Bebaubarkeit der Ruderalfläche nur schwer bzw. mit erheblichem Aufwand möglich ist (unterirdische Bunkeranlagen), wurde diese im Planentwurf als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ausgleich-/Ersatzfläche 1) festgesetzt. Um mischgebietstypische Nutzungen neben der Wohnnutzung dennoch zu ermöglichen, wurde das Baufeld straßenseitig um die A/E 1-Fläche herum festgesetzt.

Die Herauslösung des Krankenhausstandortes in Verbindung mit der Ausweisung als ursprüngliche Gemeinbedarfsfläche kommt aufgrund der oben angedachten künftigen Nutzungen nicht in Betracht, da die geplanten Nutzungen weitgehend privatrechtlich und nicht i. S. des Gemeinbedarfes orientiert sind und somit nicht zulässig wären. Das hätte zur Folge, dass große Teile des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes leer stehen würden. Somit wäre ein wirtschaftlicher Betrieb nicht mehr möglich. Im Ergebnis könnte es zur Aufgabe der restlichen Nutzungen und damit zum Brachfallen des gesamten Komplexes kommen. Dies widerspricht der Zielstellung, auch für die Fläche des ehemaligen Krankenhauses, die vorhandenen Nutzungen langfristig zu sichern und ggf. neue Nutzungen zu etablieren. Dies wird über die Ausweisung bzw. die Zuordnung der Fläche in das Mischgebiet gesichert.

Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Die Teilflächen G1 und G2 wurden als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen.

In der Teilfläche G1 befinden sich ein Bauelementehersteller, ein Indoorspielplatz und das Möbelhaus. Aufgrund der Art der Nutzungen sind diese in einem Gewerbegebiet zulässig.

Für die Fläche des bestehenden Möbelhauses, würde hier aufgrund der Größenordnung des Einzelhandelsbetriebes und unter Berücksichtigung einer dauerhaften Sicherung eine Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO in Betracht kommen. Bei dem Einzelhandelsbetrieb für Möbel handelt es sich jedoch um einen atypischen Fall nach § 11 Abs. 3 BauNVO, der von der Regelverordnung des § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO in Bezug auf seine Auswirkungen abweicht. Da in dem konkreten Fall das Sortiment eng auf Möbel begrenzt ist und die Verkaufs- und Ausstellungsfläche festgeschrieben wurde, kann davon ausgegangen werden, dass von dem Möbelhaus keine negativen Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgehen.

Insofern bietet sich als Alternative eine Festsetzung dieser Fläche als Gewerbegebiet an. Dies erfolgte auch vor dem Hintergrund, dass im Falle der Aufgabe der Nutzung als Möbelhaus damit wesentlich mehr Nachnutzungsmöglichkeiten bestehen, als das bei der Ausweisung als Sondergebiet möglich ist.

Trotz der Festsetzung als Gewerbegebiet besteht auch künftig die Möglichkeit, die Teilfläche G1 auch mit einem Möbelhaus zu nutzen. Dies wird über die getroffene Festsetzung Text Teil B, I, Punkt 1.4.3 gesichert [siehe Begründung 6.1.1. Pkt. h)].

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den schutzwürdigen Nutzungen im Bereich des festzusetzten Mischgebietes und der Wohnnutzung außerhalb des Plangebietes musste aus Gründen des Lärmschutzes eine Kontingentierung der maximal zulässigen Emissionen für die Gewerbeflächen vorgenommen werden. Dabei wurden die bestehenden Nutzungen berücksichtigt.

Im schalltechnischen Gutachten wird unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten und der plangegebenen Vorbelastung von der Erforderlichkeit einer Gliederung/Einschränkung des beabsichtigten Gewerbegebietes ausgegangen. Dabei grenzt die Teilflächen G2 mit ihren niedrigeren Emissionskontingenten direkt an das Mischgebiet an, während die Teilflächen G1 mit den höheren Kontingenten entlang der Bahnlinie ausgewiesen wurden. Durch diese Gliederung der Teilflächen G1 und G2 wird gleichzeitig auch dem Schutzanspruch der ruhebedürftigen Nutzungen im Mischgebiet besser Rechnung getragen.

Für die Nachtwerte ergaben sich mit maximal 37,0 dB (A) innerhalb der Teilflächen G2 der Teilgebiete 1 und 2 erhebliche Einschränkungen dahingehend, dass während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) hier keine Nutzung möglich ist. Dies stellt jedoch kein Problem dar, da in diesen Teilgebieten ohnehin keine Nacharbeit verrichtet wird.

Die Flächen östlich der GEe-Flächen liegen derzeit brach und sollen nach dem Willen des Eigentümers als Erweiterung des angrenzenden Golfparks entwickelt werden. Die Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgte auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet basiert auf den Schutzansprüchen der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen.

Eine Ausweisung des Teilgebietes östlich der GEe -/MI-Flächen als Wohngebiet kommt aufgrund des fehlenden Bedarfs insbesondere an Wohnflächen nicht in Betracht. Hinzu kommt, dass infolge der Lage an der Bahnlinie und der Ortsdurchfahrt der Köthener Straße (ehemalige Bundesstraße 185) eine hohe Lärmbelastung der Flächen vorhanden ist und im Stadtgebiet wesentlich attraktivere Standorte für Wohnnutzung vorhanden sind.

Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Westlich des Wohnblocks Köthener Straße 96 - 99 befindet sich eine Trafostation. Eigentümer dieser Trafostation, einschließlich des zugehörigen Grundstückes, sind die Stadtwerke Dessau. Der Erhalt dieser Station soll langfristig gesichert werden. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB erfolgte hier eine Kennzeichnung als Grundstück für Versorgungsanlagen.

Zusammenfassung

Insgesamt wird mit den im Bebauungsplan Nr. 104 - A getroffenen Gebietsausweisungen, unter Berücksichtigung des Bestandes und der geplanten Nutzungen im Plangebiet und auch daran angrenzend, dem Gliederungsgedanken Rechnung getragen.

Ausgehend von den Ausweisungen im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung erfolgte, bis auf den Bereich der geplanten Golfparkerweiterung, die Differenzierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung.

Das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses war im Flächennutzungsplan 2004 noch als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Aufgrund der derzeit angedachten Vorstellungen zur künftigen Nutzung war eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche nicht mehr möglich.

Daraus resultierte die Notwendigkeit der Anpassung des Flächennutzungsplanes. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau, welcher am 26.09.2009 in Kraft getreten ist, ist diese Fläche nunmehr als Mischgebiet dargestellt.

Im Folgenden werden die einzelnen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung begründet:

a) Textliche Festsetzung 1.1.1

In dem MI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 8 BauNVO - Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht zulässig.

Der Ausschluss der in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe erfolgte aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Strukturen. Die Grundstücke im westlichen Teil des Mischgebietes sind bebaut. Die hier vorhandene Nutzung soll erhalten bleiben. Die derzeit noch freien Flächen im östlichen Teil des Mischgebietes sind für eine Nutzung als Gartenbaubetriebe relativ klein und durch die hier vorhandenen Bunker in ihrer Nutzung eingeschränkt.

Hinzu kommt, dass aus städtebaulicher Sicht in Anlehnung an die umgebende Bebauung eine kleinteiligere Gebäudestruktur wünschenswert ist.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgte aus Gründen des Lärmschutzes. Durch den Zu- und Abfahrtsverkehr, überwiegend in den Abend- und Nachtstunden, und durch das Verhalten der durch die Vergnügungsstätten entsprechend animierten Besucher kann es zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Plangebiet und auch daran angrenzend kommen. Hinzu kommt i. d. R. auch eine Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes durch Reklame. Diese negativen Auswirkungen sollen über den Ausschluss von vornherein verhindert werden.

b) Textliche Festsetzung 1.1.2

In dem MI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzung - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - erfolgte aus den gleichen Gründen, wie bereits unter Punkt a) aufgeführt.

c) Textliche Festsetzung 1.2.1

Im GEe-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

Bei der G1-Teilfläche handelt es sich um eine bereits genutzte Fläche die wie die G2-Teilfläche abseits von der Haupteinfahrtsstraße, der Köthener Straße, liegen. Die G1-Teilfläche liegt zudem im westlichen Bereich an der Hünefeldstraße, jedoch ist eine zusätzliche/alternative verkehrliche Erschließung des Plangebietes über das straßenbegleitende Privatgrundstück nicht möglich, da dieses bereits bebaut ist. Da Tankstellen auf die öffentlichen Hauptachsen orientiert sind, die Teilflächen G1 und G2 sowie die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ lediglich durch eine Anliegerstraße erschlossen wird, erfolgte hier der Ausschluss der allgemein zulässigen Tankstellen.

Obwohl die private Grünfläche im östlichen Planbereich direkt an der Ortsdurchfahrt der ehemaligen B185 (Köthener Straße) liegt und auch nicht bebaut ist, wurden hier Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass Tankstellen i. d. R. rund um die Uhr in Betrieb sind, jedoch die aus Gründen des Lärmschutzes vorgenommene Kontingentierung, insbesondere für den Nachtwert, einer Ansiedlung dieser Nutzung entgegensteht.

d) Textliche Festsetzung 1.2.2

Im GEE-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten erfolgte aus dem gleichen Grund wie unter Punkt a) aufgeführt.

e) Textliche Festsetzung 1.3

Im GEE-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente LEK nicht überschreiten, die in der für die jeweilige Teilfläche, aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist (vgl. Textliche Festsetzung 5.1).

f) Textliche Festsetzung 1.4.1

Im MI-Teilgebiet wird gemäß § 9 Abs. 2a BauGB festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von mehr als 100 m² je Betrieb nicht zulässig sind.

Gegenwärtig gibt es in der Stadt Dessau-Roßlau noch eine große Nachfrage nach Flächen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Textilien u. ä.) mit Verkaufsflächen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit.

Gerade Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten über 100 m² Verkaufsfläche stellen regelmäßig eine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen dar. Da laut Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein zentraler Versorgungsbereich liegt, soll mit der Festsetzung Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle des sogenannten „Dessauer Ladens“ mit 100 m² Verkaufsfläche unterbunden werden. Der „Dessauer Laden“ stellt mit der o. g. Verkaufsflächengrößenordnung einen für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche unschädlichen Betriebstypus dar. Die Festsetzung bezieht sich auch auf die Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Damit wird auch den Gewerbebetrieben ein Direktverkauf der in dem Betrieb hergestellten Produkte im vertraglichen Umfang ermöglicht.

Die Einschränkung der Verkaufsflächen gilt nicht für den in einem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten. Jedoch bieten diese Einzelhandelsbetriebe oft auch zentrenrelevante Sortimente als sogenannte Randsortimente an. Die Festsetzung einer Obergrenze für diese Randsortimente versteht sich seitens der Stadt als Zugeständnis mit Blick auf die allgemein etablierte Situation bei den marktgängigen Einzelhandelsbetrieben. Der generelle Ausschluss solcher Randsortimente würde sich genauso unverhältnismäßig darstellen, wie die unregelmäßige Freigabe im Hinblick auf die Verkaufsflächenordnungen.

g) Textliche Festsetzung 1.4.2

Der Begriff „Zentrenrelevante Sortimente“ umfasst für den vorliegenden Bebauungsplan den Einzelhandel entsprechender Sortimente der „Dessau-Roßlauer Sortimentsliste“ wie nachfolgend festgesetzt:*

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

** Quelle: Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau, [BV/163/2009/VI-61](#)*

Die Festsetzung zum Anlagentyp und zur Größenbeschränkung erfolgte einerseits aus Gründen der angestrebten kleinteiligen Strukturen. Andererseits sollen in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelsgutachten und dem Entwurf des Zentrenkonzeptes damit auch negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auf die städtebauliche Strukturierung der Nahversorgungsbereiche verhindert werden.

Über die Zulässigkeit v. g. Einrichtungen wird dennoch ein gewisser Entwicklungsspielraum in der Nutzung des Mischgebietes offen gehalten.

h) Textliche Festsetzung 1.4.3

Im GEE-Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind. Ausgenommen davon sind im GEE-Gebiet Verkaufseinrichtungen von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, 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.
Ebenfalls ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe des Kraftfahrzeug- und Kraftfahrzeugteilehandels, die auf Grund ihres Warenangebotes einen größeren Flächenbedarf haben.*

Diese Festsetzung bezieht sich ausdrücklich sowohl auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als auch auf Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die immer an die Ansiedlung von Handwerks- oder Gewerbebetrieben gebunden sind. Damit soll bewusst vorrangig auf die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe orientiert werden.

Die beschränkte Zulassung von Verkaufs- und Ausstellungsflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Plangebiet ermöglicht den Direktverkauf der hergestellten Produkte im vertraglichen Umfang, deutlich unter den Schwellwerten nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

In Übereinstimmung mit dem Einzelhandelsgutachten und dem Zentrenkonzept sollen mit der Festsetzung zur Größenbeschränkung bewusst negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auch auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums und der Nahversorgungsbereiche, die nicht unwesentlich von Handelsbetrieben und Verkaufseinrichtungen geprägt werden, verhindert werden.

Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugteilehandel als nicht innenstadtrelevant Handel, der einen großen Raumbedarf für Ausstellungsflächen besitzt, ist ausdrücklich von der Nichtzulässigkeit oder der Flächeneinschränkung ausgenommen, da dafür im Plangebiet günstigere Standortbedingungen als im Stadtzentrum vorhanden sind.

i) Textliche Festsetzung 1.4.4

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO bleibt der im GEE genehmigte und bestehende Möbelmarkt auch weiterhin zulässig. Eine Erweiterung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche über die genehmigte Fläche von 4500 m² sowie Sortimentsänderungen sind ausgeschlossen. Das branchenübliche zentrenrelevante Randsortiment darf nicht mehr als 10 % der genehmigten Verkaufsfläche einnehmen. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des § 33 Abs. 2 BauGB auf einem Teil der ehemals gewerblich genutzten Flächen ein Möbelfachmarkt errichtet. Dieser besitzt eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von annähernd 4500 m² und soll in seinem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Eine Erhöhung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche über den Bestand hinaus soll nicht erfolgen. Basis hierfür bilden die Aussagen im bestätigten Einzelhandelsgutachten bzw. die gefassten Beschlüsse zum Zentrenkonzept. Städtebauliche Zielstellung ist es, auch vor dem Hintergrund der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung, die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche zu schützen und zu stärken. Dieser Zielstellung würde die Erhöhung der Verkaufs- und Ausstellungsflächen von solchen Einzelhandelsbetrieben entgegenstehen, die weder in einem zentralen Bereich noch in einer dezentralen Agglomeration liegen.

Mit der getroffenen Festsetzung i. S. des erweiterten Bestandsschutzes werden sowohl bauliche Umgestaltungen ermöglicht als auch Erneuerungen, d. h. die Wiedererrichtung des vorhandenen Bestandes, zugelassen.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 sind bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Bei dem vorhandenen Möbelfachmarkt handelt es sich jedoch

um einen atypischen Fall, der vom Regelfall des v. g. § 11 Abs. 3 in Bezug auf seine Auswirkungen abweicht.

Aufgrund seines Warenangebotes ist Möbelhandel auf große Flächen angewiesen, was eine betriebliche Besonderheit darstellt. Das Sortiment ist im speziellen Fall schmal auf Möbel begrenzt und die Verkaufs- und Ausstellungsfläche ist festgeschrieben. Hinzu kommt, dass i. d. R. sperrige Gegenstände verkauft werden, die nur mit Kraftfahrzeugen transportiert werden können und typischerweise nicht in der Innenstadt unterzubringen sind.

Sowohl nach dem Einzelhandelserlass von Nordrhein-Westfalen, nach der „Kölner Liste“ und auch nach Hatzfeld/Abel StGR 92, 84 gehören Möbel nicht zum innenstadtrelevanten Sortiment. Nach dem Einzelhandelsgutachten und dem Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau gehören Möbel ebenfalls nicht zum innenstadtrelevanten Sortiment.

Die Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum verkraftet diese Ausweisung auch unter Berücksichtigung weiterer Möbelhausstandorte im Stadtgebiet, da gerade die Breite der Angebote in unterschiedlichen Marktsegmenten die oberzentrale Funktion für das Umland unterstreichen. Somit kann unter Bezugnahme auf § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind und eine Ausweisung als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ nicht notwendig ist.

Hinzu kommt, dass mit der Ausweisung der Grundstücksfläche des bestehenden Möbelfachmarktes als Gewerbegebiet im Falle einer Schließung wesentlich mehr Nachnutzungsmöglichkeiten bestehen, als das bei einer Festsetzung als Sondergebiet großflächiger Einzelhandel möglich ist.

Aus v. g. Gründen ist die Ausweisung als Gewerbegebiet die bessere Alternative.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl in den Baugebieten, die Oberkanten baulicher Anlagen als Höchstmaß und die Bauweise bestimmt. Dies erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone für die einzelnen Teilgebiete.

Ziel für das Maß der baulichen Nutzung ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur im Plangebiet und auch daran angrenzend zu erhalten. Hinsichtlich neuer Nutzungen bzw. möglicher Nachnutzungen sollen Rahmenbedingungen formuliert werden, die sich am historisch gewachsenen Umfeld orientieren und somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

a) Textliche Festsetzung 2.1

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Basis der festgesetzten Grundflächenzahlen bilden sowohl der gegenwärtig vorhandene Bestand im Plangebiet als auch die planerischen Zielkonzepte.

GRZ von 0,6

im Mischgebiet

Mit der ausgewiesenen Grundflächenzahl wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO voll ausgeschöpft.

Die Grundflächenzahlen der bebauten Grundstücke im Mischgebiet liegen bis auf das Flurstück 120/5 (Imbiss) bei ca. 0,5. Mit der Ausweisung einer GRZ von 0,6 bestehen noch geringfügige Potenziale für eine Erweiterung.

Das Flurstück 120/5, auf dem sich der Imbiss befindet, weist eine Grundflächenzahl von ca. 0,75 auf. Dies resultiert daraus, dass neben dem eigentlichen Baukörper große Flächen des Grundstücks versiegelt sind. Berücksichtigt man lediglich den Gebäudebestand, so liegt die Grundflächenzahl bei ca. 0,25. Diese hohe Grundflächenzahl ist für die angrenzenden Flächen völlig untypisch und auch nicht anstrebenswert. Die vorhandene Situation unterliegt dem Bestandsschutz, sie soll aber nicht vorbildgebend für das Mischgebiet sein.

Auf der Grundlage der im Mischgebiet vorhandenen Bebauung und der Zielstellung zum Erhalt der starken Durchgrünung wurde eine Überschreitung der Grundflächenzahlen, welche nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem gewissen Grad zulässig sind, ausgeschlossen.

Im Osten des MI-Teilgebietes gibt es drei Flurstücke, die noch nicht bebaut sind. Auch hierfür gilt die GRZ von 0,6. Zielstellung ist es, eine lockere Bebauung dieser Grundstücke in Anlehnung an den umgebenden Bestand zu sichern.

GRZ von 0,8

im Gewerbegebiet GEe (Teilfläche G1 und G2)

Für die Teilfläche G1 und G2 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete voll ausgeschöpft. Hintergrund sind zum einen der bereits vorhandene hohe Überbauungsgrad der genutzten Grundstücke in der Teilfläche G1 und zum anderen die Lage direkt an der Bahnlinie.

Durch eine dichte Bebauung kommt es infolge deren Abschirmwirkung zu einer Minderung der Lärmbelastung durch Schienenlärm insbesondere für die Wohnnutzung.

Weiterhin ermöglicht die Festsetzung der Obergrenze die optimale Ausnutzung der bebauten und ehemals bebauten Flächen und trägt somit zum sparsamen Umgang von Grund und Boden bei.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen für die Teilfläche G1 entlang der Bahnlinie wurde auch berücksichtigt, dass dieser gesamte Bereich bis Anfang der 90er-Jahre stark überbaut war. Erst durch Rückbaumaßnahmen entstanden Freiflächen, auf denen sich eine Vegetation herausgebildet hat. Diese Freiflächen sind im Zusammenhang mit einer angestrebten Neustrukturierung des Gebietes entstanden und dienten ursprünglich der Vorbereitung von Neuansiedlungen.

Mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundflächenzahlen von 0,8 für die GEe-Teilflächen bzw. 0,6 für das Mischgebiet werden einerseits die historisch gewachsene Situation reflektiert und andererseits die Obergrenzen nach § 17 BauNVO auch nicht überschritten. Somit werden die Bedingungen nach § 34 BauGB eingehalten.

Wie bereits oben erwähnt, wurde für das Mischgebiet eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl mittels folgender Festsetzung ausgeschlossen:

b) Textliche Festsetzung 2.1.1

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

Zielstellung ist es, die im Mischgebiet vorhandene starke Durchgrünung zu sichern.

Baumassenzahl

GEE-Gebiet (Teilflächen G1 und G2) von 10,0

Die Festsetzung der Baumassenzahl von 10,0 in den GEE-Teilflächen stellt die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO dar. Hintergrund dieser Festsetzung der Obergrenze ist es, entlang der Bahnlinie eine hohe Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zu ermöglichen. Durch die Abschirmwirkung der Gebäude ergibt sich insbesondere für die Wohnnutzung in der Köthener Straße eine Minderung der Lärmbelastung.

Des Weiteren trägt die Festsetzung der Obergrenze i. V. m. der Obergrenze der Grundflächenzahl zu einer effektiven Flächennutzung bei.

Mischgebiet von 6,0

Die festgesetzte Baumassenzahl von 6,0 liegt unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 10,0. Ziel ist es, entlang der Köthener Straße zwar größere Gebäudelängen in Anlehnung an die vorhandene Bebauung (St.-Joseph-Krankenhaus, Bebauung auf Golfplatzgelände) zuzulassen, aber dennoch Baumassen zu sichern, die den Gebäudebestand der Wohnbebauung auf der Südseite der Köthener Straße reflektiert.

c) Textliche Festsetzung 2.2

Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 und 6 BauNVO und § 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Basis für die Festsetzung der Gebäudehöhen bildete das vom Stadtvermessungsamt Dessau-Roßlau zur Verfügung gestellte Gebäudeaufmaß einzelner, ausgewählter Gebäude.

Zur Sicherung der Maßstäblichkeit der Bebauung, insbesondere entlang der Köthener Straße, wurde die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Die im GEE-Gebiet sowie im westlichen Teil des Mischgebietes festgesetzte Höhe von 20 m leitet sich zum einen aus dem vorhandenen Gebäudebestand ab. Zum anderen ist es wünschenswert, dass entlang der Bahnlinie eine höhere und dichtere Bebauung realisiert wird, da durch die Abschirmwirkung positive Effekte in Bezug auf eine Lärminderung für die Wohnnutzung an der Köthener Straße entstehen.

Für den östlichen Teil des Mischgebietes wurde eine Oberkante baulicher Anlagen von 15 m festgesetzt. Durch diese geringe Höhe soll entlang des öffentlichen Straßenraumes ein städtebaulicher Übergang zu dem im Osten angrenzenden Golfplatz gesichert werden. Die Höhe des im Mischgebiet vorhandenen Wohnblocks steht der Festsetzung nicht entgegen. Somit besteht auch kein Widerspruch zwischen Bestand und Planung.

d) Textliche Festsetzung 2.2.1

Ausnahmsweise können die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 40 m über Bezugspunkt - vgl. Festsetzung 2.2.2 - überschritten werden, wenn es sich hierbei um Schornsteine, Anlagen zur Be- und Entlüftung oder Telekommunikationsanlagen handelt.

Mit Aufnahme dieser Festsetzung werden punktuelle Höhen, die in Gewerbegebieten sehr häufig anzutreffen und aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich sind, ermöglicht, ohne dass von der

Zielstellung der Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung innerhalb der öffentlichen Straßenräume abgewichen wird. Begründung für das Aussetzen der Höhenbegrenzung für die Telekommunikationsanlagen ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Netzes insgesamt auch über den Geltungsbereich hinaus.

Die Begrenzung der Maximalhöhen erfolgt aus Gründen der Sicherheit in Bezug auf den nördlich des Plangebietes vorhandenen Landeplatz.

e) Textliche Festsetzung 2.2.2

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.

Ziel dieser Festsetzung ist die klare Definition der festgesetzten Höhen hinsichtlich eines in der Örtlichkeit nachvollziehbaren Bezugspunktes.

6.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

In allen Baugebieten wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen von bis zu 80 m zulässig. Damit wird zum einen der bestehenden Situation im Plangebiet (St.-Joseph-Krankenhaus, Möbelhaus) und auch im Umfeld (Gebäudebestand auf dem angrenzenden Golfplatzgelände) Rechnung getragen. Zum anderen werden größere Gebäudelängen ermöglicht, die insbesondere in Gewerbegebieten typisch sind. Außerdem sind in Bezug auf die Wohnnutzung an der Köthener Straße große Gebäudelängen entlang der Bahnlinie sogar wünschenswert, da diese eine abschirmende Wirkung hinsichtlich des Schienenlärms besitzen.

Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:

a) Textliche Festsetzung 3.1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

„a“ - abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen bis 80 m zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen klar definiert.

Um eine große Flexibilität auf den einzelnen Grundstücken zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche, insbesondere auch unter Berücksichtigung bestehender unterirdischer Anlagen (Bunker), großzügig ausgewiesen. Ausnahme bildet das Grundstück des ehem. St.-Joseph-Krankenhauses mit seinem zahlreichen Baumbestand, der erhalten bleiben soll.

Basis für die Festsetzung der Baugrenzen bildet der vorhandene Bestand. Auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses wurden zwei einzelne Baufelder festgesetzt. Die ausgewiesenen Flächen umfassen sowohl den derzeitigen Gebäudebestand, als auch mögliche Flächen für eventuelle bauliche Erweiterungen. Die Baugrenze entlang der Köthener Straße verläuft auf der bestehenden Baufucht.

Hingegen ist in der Hünefeldstraße keine eindeutige Baugrenze vorhanden. Für den Straßenraum prägend sind die Baumpflanzungen entlang der Straße bzw. der auf dem Gelände des Krankenhauses

vorhandene umfangreiche Baumbestand, der möglichst erhalten werden soll. Deshalb wurde die Baugrenze des großen Baufeldes auf der Bauflucht des unter Denkmalschutz stehenden Hauptgebäudes bzw. deren Verlängerung in nördliche Richtung festgesetzt.

Der Gebäudebestand im kleinen Baufeld des Krankenhausgrundstückes ist aufgrund seiner Kleinteiligkeit für den Straßenraum ebenfalls von untergeordneter Bedeutung. Obwohl die Baukörper nur einen geringen Abstand zum öffentlichen Raum besitzen, geht von ihnen keine negative Wirkung auf die städtebauliche Ordnung aus. Deshalb wurde die Baugrenze entlang der Hünefeldstraße im kleineren Baufeld ebenfalls auf den vorhandenen Gebäudekanten festgeschrieben.

Insgesamt wird mit den, auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses, ausgewiesenen Baugrenzen der vorhandene Baumbestand weitgehend gesichert, aber auch Möglichkeiten für bauliche Ergänzungen im Rahmen der zulässigen Grundflächenzahlen offen gehalten.

Mit dem seit 2013 genehmigten und nunmehr errichteten Anbau an das bestehende Produktionsgebäude des Bauelementeherstellers in der Hünefeldstraße (Teilfläche G1 des GEE-Gebietes), ist eine klare Raumkante im Bereich des Bahnübergangs entstanden.

Da hier im Gegensatz zum südlichen Abschnitt kein raumprägender Baumbestand vorhanden ist und sich der Erweiterungsbau ohnehin nahe der straßenzugewandten Grundstücksgrenze befindet, wurde eine Baugrenze parallel zum Straßenraum, im Abstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der vorhandene Gebäudebestand fügt sich noch in das Zielkonzept ein. Da das Gebäude dem Bestandsschutz unterliegt, sind hier keine Probleme zu erwarten.

Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet im westlichen Planbereich wurde die Baugrenze in der Teilfläche G2 entlang der südlichen Grundstücksgrenze um 5,0 m zurückgesetzt. Damit soll eine Beeinträchtigung des entlang der Grundstücksgrenze im Mischgebiet vorhandenen Gehölzbestandes verhindert werden. Im mittleren Planbereich, zwischen Gewerbe- und Mischgebiet, wurde die Baugrenze (GEE) zugunsten der vorhandenen Leitungen in der G2-Teilfläche festgesetzt. Diese resultiert aus der Verlängerung der um 5,0 m parallel versetzten nördlichen Flurgrenze des Flurstückes 1302.

An der Köthener Straße wurde die Baugrenze im westlichen Teil auf der Bauflucht des Hauptgebäudes Krankenhaus und „Imbiss“ festgesetzt. Im östlichen Teil des Mischgebietes hingegen erfolgte ein Zurücksetzen auf 10,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie. Hintergrund hierfür ist die Ausweisung eines 5,0 m breiten Pflanzstreifens, in dem Kastanien angepflanzt bzw. die vorhandenen Bäume erhalten werden sollen. Um die Entwicklung der Kronen nicht zu beeinträchtigen, wurde die Baugrenze 5,0 m hinter der Fläche zum Anpflanzen ausgewiesen. Darüber hinaus entspricht der Verlauf der Baugrenze dem geometrischen Verlauf der Ausgleichs-/Ersatzfläche (A/E1), welche durch Koordinaten im Planteil bestimmt ist.

Im Bereich der Stickerschließung wurde ein Abstand von 8,0 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze vorgesehen. Dies basiert auf städtebaulich-räumlichen Gesichtspunkten und im Hinblick auf die Entwicklungspotentiale der vorhandenen Bäume.

Im nördlichen Bereich zwischen der Teilfläche G1 und der privaten Grünfläche (Zweckbestimmung Golfplatz) wurde in Nord-Süd-Richtung parallel zur Flurgrenze die Baugrenze 5,0 m zurückgesetzt, um den auf der privaten Grünfläche vorhandenen Gehölzbestand zu sichern und sich weiter entwickeln zu lassen.

Zwischen der gewerblichen Teilfläche G2 und der privaten Grünfläche soll ein 10 m breiter Grünstreifen als optisches Trenngrün entstehen. Die Baugrenze wurde bis an den Grünstreifen herangeführt.

Die Baugrenze im Norden des Plangebietes orientiert sich am vorhandenen Gebäudebestand bzw. dessen Verlängerung in östliche und westliche Richtung und gewährleistet einen notwendigen Abstand zu den Gleisanlagen.

Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde folgende Festsetzung getroffen:

b) Textliche Festsetzung 3.2

Die Überbaubarkeit der einzelnen Teilgebiete wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen und Baugrenzen eingeschränkt.

Für den Abstand der Baugrenzen werden Maße festgesetzt, die zu bestehenden oder im Ergebnis von Neuordnungsmaßnahmen gebildeten Flurstücksgrenzen mindestens einzuhalten sind.

Dies gilt auch für Abstandsmaße im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Abstandsmaße dienen der Lesbarkeit des Planes für die Öffentlichkeit und im Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

In den Baugenehmigungsverfahren sind die Koordinaten der Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen durch das Vermessungsamt bestimmen zu lassen und den jeweiligen Planungen zugrunde zu legen.

c) Textliche Festsetzung 3.3

In den GEE-Teilflächen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Grundstückseinfriedungen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, sowie Hinweisschilder für unmittelbar angrenzende Betriebe und Einrichtungen zulässig.

Die Festsetzung dient der Klarstellung. Probleme hinsichtlich der Nutzung der Grundstücke in den GEE-Teilflächen sind nicht zu erwarten, da die überbaubare Grundstücksfläche großzügig ausgewiesen wurde.

6.1.4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen zwei Mischwassersammler. Im östlichen Plangebiet befinden sich Mittelspannungskabel die der gebietsübergreifenden Versorgung (z. B. Flugplatz) dienen. Des Weiteren verläuft östlich, außerhalb des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung ein Schmutzwassersammler. Die v. g. Misch- bzw. Schmutzwassersammler haben eine wesentliche Bedeutung im städtischen Entwässerungskonzept. Zum Schutz dieser Leitungen vor evtl. Beschädigungen wurde nachfolgend textliche Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung 4.0

In dem mit Buchstabe „S“ gekennzeichneten Bereich sind in einem Schutzstreifen von jeweils 3,0 m von der Leitungsachse zu beiden Seiten Baumpflanzungen und bauliche Anlagen i. S. § 2 Abs. 1 BauO LSA grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen davon können nach Vorgabe und Zustimmung der zuständigen Behörde zugelassen werden.

6.1.5 Grünflächen – private Zweckbestimmung Golfplatz

Die Flächen im Osten des Plangebietes liegen seit der Aufgabe des ehemaligen Kfz-Auslieferungsbetriebes und dem Rückbau dafür genutzter Anlagen und Flächen brach. Im Kontext zu dem östlich angrenzenden Golfpark beabsichtigt der Eigentümer die Verlängerung zweier Abschlagbahnen, die innerhalb einer im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 213 „ Golfpark“ festgesetzten Grünfläche liegen.

Innerhalb dieser Flächen spielen bauliche Nutzungen nur eine untergeordnete Rolle. Die Clubräume sowie der Servicebereich für Maschinen etc. werden in den vorhandenen Gebäuden des Golfparks untergebracht. Das gleiche trifft auf die erforderlichen Stellplätze zu.

6.2. Immissionsschutz

6.2.1. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation im Zusammenhang mit dem Wirkungsgefüge zwischen Gewerbe, Wohnnutzung und Krankenhausstandort, ist der Immissionsschutz von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wurden bereits zu Beginn und während der Planung Untersuchungen zum Lärmschutz beauftragt. So lag im Mai 2001 ein schalltechnisches Gutachten zu den B-Plänen Nr. 104-A und Nr. 104-B vor, welches die Grundlage für die Erarbeitung des Vorentwurfes zum B-Plan Nr. 104-A vom 12.12.2007 bildete.

Geänderte Rahmenbedingungen bezüglich der Nutzung des Standortes des ehemaligen Krankenhauses (Wegfall der stationären Bereiche) sowie die seinerzeitlichen Neuregelungen der im Weißdruck erschienenen DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ führten zur Überprüfung bzw. notwendigen Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens zum B-Plan Nr. 104 – A (Stand: 15.04.2009). Darüber hinaus wurde im v. g. Gutachten die Verkehrslärsituation im Plangebiet unter Beachtung der damaligen Verkehrsmengen der angrenzenden Hauptverkehrswege erneut ermittelt und beurteilt. Das Planverfahren zum B-Plan Nr. 104-A konnte aus kapazitiven Gründen nicht bis zur Satzungsbeschlussfassung geführt werden.

Bis zur Wiederaufnahme des Planverfahrens Ende 2014 hatte sich die Sach- und Rechtslage, insbesondere zum Schallschutz (z. B. Wegfall *Schienenbonus*, 3. *Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes*), erneut geändert. Dies erforderte eine erneute Überarbeitung/ Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens u. a. mit dem Ziel der Variantenuntersuchung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. So sollten Kombinationen aus

1. Mischgebiet (MI) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe),
2. Mischgebietsfläche einschließlich einer Ausgleich- /Ersatzfläche (A/E) und Gewerbegebiet (GEe) sowie
3. erweiterte Mischgebietsfläche (MI) und eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

bei der Neuberechnung und Beurteilung berücksichtigt werden. Das Gutachten liegt mit Datum vom 16.02.2015 vor.

Mit dem Verkauf von Grundstücken im östlichen Plangebiet haben sich auch die Nutzungsabsichten geändert. So soll nach dem Willen des jetzigen Eigentümers der östlich angrenzende Golfpark innerhalb des B-Plangebietes Nr. 104-A erweitert werden. Dies führte wiederum dazu, dass das schalltechnische Gutachten erneut zu überarbeiten war, da die beabsichtigte Änderung der Flächenzuordnungen maßgeblich bei den schalltechnischen Berechnungen zu berücksichtigen war. Zudem wurde bei der erneuten Überarbeitung festgelegt, dass nur noch die v. g. Variante 2 für das Plangebiet untersucht werden soll.

Die Ergebnisse des „neuen“ Schalltechnischen Gutachtens vom 15.12.2015 sind bei der Bearbeitung des vorliegenden Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 104-A berücksichtigt worden.

Neben den Untersuchungen zum Gewerbelärm wurde auch der Einfluss des Verkehrslärms auf das Plangebiet betrachtet.

6.2.1.1. Gewerbelärm

Im Rahmen der Bearbeitung war zu berücksichtigen, dass der Standort des ehemaligen Krankenhauses aufgrund der veränderten Nutzung in das Mischgebiet integriert wurde und somit insbesondere wegen dem Wegfall der stationären Bereiche nunmehr ein geringerer Schutzstatus besteht.

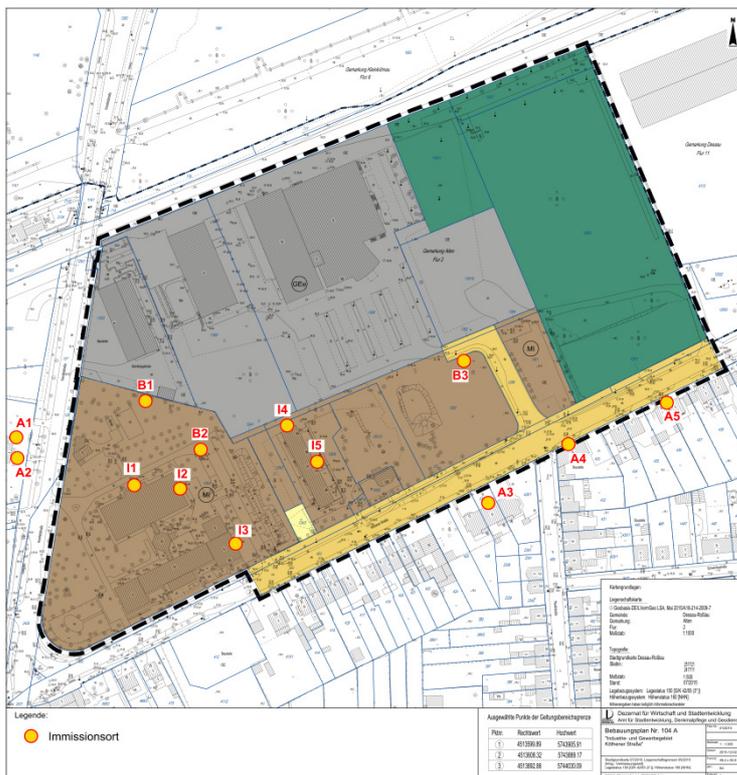
Im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 104 - A vom 12. Dezember 2007 wurden eingeschränkte Gewerbegebiete mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von tags 52 bis 55 dB (A) und nachts 37 bis 40 dB (A) ausgewiesen. Im Regelfall kann für Gewerbegebiete ein mittlerer flächenbezogener Emissionskennwert von tags 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) als „gebietstypisch“ angesehen werden. Damit liegen die im Bebauungsplan festgesetzten Werte deutlich unter den „gebietstypischen“ Emissionspegeln. Ursache hierfür war neben der Wohnnutzung auch der Schutzanspruch des ehemaligen Krankenhauses, insbesondere der stationären Bereiche.

Die Nutzung der gewerblichen Flächen bleibt in Bezug auf Lärmemissionen auch weiterhin nur eingeschränkt möglich. Gründe sind die weiter verbleibende Wohnnutzung, der abgeminderte Schutzanspruch bei der Krankenhausnutzung als auch die plangegebene Vorbelastung durch Gewerbelärm aus den Bebauungsplangebieten Nr. 213 und Nr. 121 sowie dem westlich angrenzenden Plangebiet Nr. 104 - B, welche im Schalltechnischen Gutachten eingestellt worden sind.

Der Schutzanspruch der einzelnen betroffenen Bauflächen wurde entsprechend den Abstimmungen mit den zuständigen Behörden zum Schalltechnischen Gutachten 2009 beibehalten. So wurde für die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung unter dem Gesichtspunkt einer bestehenden Gemengelage die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugrunde gelegt. Dies entspricht auch der Ausweisung im Bebauungsplan. Aufgrund der veränderten Nutzung des Standortes St.-Joseph-Krankenhaus besteht insbesondere wegen der Aufgabe der stationären Bereiche nunmehr ein geringerer Schutzanspruch, so dass auch hier auf die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes abgestellt wird.

Für die südlich der Köthener Straße gelegenen Bauflächen, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dessau als Wohnbauflächen dargestellt sind, wurde im Schalltechnischen Gutachten vom April 2009 wegen der schalltechnischen Vorbelastung die Schutzwürdigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes in Gemengelage zugrunde gelegt.

Folgende Immissionsorte wurden festgelegt:



Immissionspunkte

außerhalb des Plangebietes:

- A 1 Hünefeldstr. 3, Nordseite
- A 2 Hünefeldstr. 3, Ostseite
- A 3 Köthener Str. 11, Nordseite
- A 4 Köthener Str. 9, Nordseite
- A 5 Köthener Str. 5/6, Nordseite

innerhalb des Plangebietes:

- B 1 nordöstliche Ecke des nördlichen Baufeldes im Mischgebiet auf dem Flst. 124/4
- B 2 nordöstliche Ecke des südlichen Baufeldes im Mischgebiet auf dem Flst 124/4
- B 3 nördliche Baugrenze im Mischgebiet auf dem Flst. 1300

Abbildung 5 Immissionsorte im Plangebiet

- | | | | |
|-----|--------------------------|-----------|-----------|
| I 1 | St.-Joseph-Krankenhaus, | Neubau | Nordseite |
| I 2 | St.-Joseph-Krankenhaus, | Neubau | Ostseite |
| I 3 | St.-Joseph-Krankenhaus, | Altbau | Ostseite |
| I 4 | Köthener Straße 96 - 99, | Nordseite | |
| I 5 | Köthener Straße 96 - 99, | Ostseite | |

Gemäß DIN 18005 sind folgende Orientierungswerte zu berücksichtigen:

DIN 18005, Teil I, Beiblatt 1

	Gewerbelärm	Verkehrslärm
Gewerbegebiete (GE):		
tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	65 dB(A)	65 dB(A)
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)	50 dB(A)	55 dB(A)
Mischgebiete (MI):		
tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)	45 dB(A)	50 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA):		
tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)

Unter Berücksichtigung der o. g. Rahmenbedingungen und unter Beachtung der plangegebenen Vorbelastung durch Gewerbelärm aus dem Plangebiet Nr. 121 und Nr. 213, musste davon ausgegangen werden, dass eine Gliederung / Einschränkung des hier betrachteten Gewerbegebietes erforderlich wird. Die Emissionskontingentierung erfolgte auf Basis der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung).

Die Gliederung des eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgte in die Teilflächen G1 und G2. Im vorliegenden Fall wurde dabei von folgenden Kontingenten ausgegangen:

Teilfläche	L _{EK} in dB(A) je m ²	
	tags	nachts
G1	58	43
G2	52	37

Für die geplante Golfplatzenerweiterung wurde unter Beachtung der auf dieser Teilfläche nur am Tage (zwischen 6 und 22 Uhr) zu erwartenden Geräuschemissionen mit folgendem Emissionskontingent gerechnet:

$$LEK \text{ (tags)} = 51 \text{ dB(A) je m}^2$$

Der Emissionsansatz für den Bereich der geplanten Golfplatzenerweiterung berücksichtigt den Sachverhalt, dass keine Infrastrukturen (z. B. Clubheim, Parkplätze usw.) geplant werden. Darüber hinaus war es für den Emissionsansatz erforderlich eine Abstandsfläche (Grünstreifen) von mind. 15 m zwischen Köthener Straße und der Golfplatzenerweiterungsfläche vorzusehen, da hiervon Ausbreitungsmodell ausgegangen wurde.

Ein wesentlicher Aspekt bei der Emissionskontingentierung war die Berücksichtigung der Vorbelastung aus den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten.

So waren aus den Bebauungsplänen Nr. 121, Nr. 213 für die Immissionsorte außerhalb des Plangebietes (A 1 bis A 5) plangegebene Immissionspegel von rund 50 - 55 dB(A) tags bzw. bis zu 45 dB(A) nachts als Vorbelastung zu berücksichtigen.

Unter Beachtung einer bestehenden „Gemengelage“ und einem Orientierungswert von bis zu 60 dB(A) bzw. bis zu 45 dB(A) nachts, werden die aus den aktuell zu beurteilenden Gewerbegebieten zu erwartende Zusatzbelastungen um 10 dB(A) und mehr in den betrachteten Immissionsorten unterschritten. Selbst wenn die Orientierungswerte durch die Vorbelastung aus anderen Gewerbe- und Industriegebieten bereits weitgehend oder ganz ausgeschöpft sein sollten, so erhöht sich die Immissionsbelastung durch die aus dem Geltungsbereich des B-Plans Nr. 104 A resultierende Zusatzbelastung nicht nennenswert.

Für die Immissionsorte innerhalb des geplanten MI-Gebietes im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes (I 1 - I 5 und B 1 - B 3) ist durch die Bebauungspläne Nr. 121 und Nr. 213 von der folgenden plangegebenen Vorbelastung, auszugehen:

$$\begin{aligned} &\leq 54 \text{ dB(A) tags bzw.} \\ &\leq 44 \text{ dB(A) nachts.} \end{aligned}$$

Mit diesen Ansätzen werden die einzuhaltenden Orientierungswerte von 60 dB(A) tags um rund 6 dB(A) und von 45 dB(A) nachts um rund 1 dB(A) unterschritten.

Die Gesamtbelastung führt unter Beachtung der v. g. Vorbelastung und unter Berücksichtigung der Unterschreitung des Orientierungswertes um mind. 6 dB(A) zu der Annahme, dass im Bereich der angrenzenden, schutzbedürftigen Bebauung bzw. Baugebiete durch die anstehende Planung kein Immissionskonflikt zu erwarten ist.

Die potentiell möglichen Geräuschemissionen der geplanten Golfplatzenerweiterung mit einem am Tage anzunehmenden Emissionskennwert von rd. 51 dB(A) je m² hat in allen betrachteten Immissionsorten keinen messbaren Einfluss auf das Ergebnis bzw. Beurteilung. Diese Feststellung gilt unter der Voraussetzung, dass die Abstands-/Grünfläche entlang der Köthener Straße in einer Breite von 15 m ausgeführt wird.

Ausgehend von den Empfehlungen im Schalltechnischen Gutachten vom 15.12.2015 hat sich die Stadt Dessau-Roßlau zur Umsetzung der Emissionskontingentierung im Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt entschlossen:

Demnach sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK, weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L _{EK} in dB(A) je m ²	
	tags	nachts
G1	58	43
G2	52	37

In dieser Variante erfolgte eine Differenzierung der Gewerbegebietsfläche in Teilfläche G1 und G2 bezüglich der Emissionskontingente LEK. Damit wird gewährleistet, dass das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in Bezug auf die schutzwürdigen Nutzungen im Mischgebiet besser umgesetzt werden kann, da die Flächen mit den geringeren Emissionen direkt an das Mischgebiet angrenzen, die Flächen mit den höheren Emissionskontingenten jedoch weiter entfernt liegen. Gleichzeitig wird der Zielstellung zur Erhöhung des Emissionskontingentes, zumindest für eine Teilfläche des Teilgebietes 1, entsprochen. Die weitere Differenzierung wirkt sich auch positiv auf die Belange der Ansiedlung von Unternehmen aus. Darüber hinaus wird eine bessere Ausnutzung der Gewerbegrundstücke ermöglicht.

Anhand dieser festgesetzten Emissionskontingente ergeben sich an den für das Plangebiet relevanten Immissionspunkten folgende Beurteilungspegel:

Aufpunkt	Baugebiet	Hausseite	OW tags	a) nachts	L _r (G) tags	b) nachts	L _r (G*) tags	c) nachts
A1	MI	N	60	45	47,5 (-13,00)	32,3 (-13,00)	47,3 (-13,00)	32,3 (-13,00)
A2	MI	O	60	45	47,7 (-12,00)	32,5 (-13,00)	47,5 (-13,00)	32,5 (-13,00)
A3	WA*	NW	55	40 *	47,3 (-8,00)	31,7 (-8,00)	46,7 (-8,00)	31,7 (-8,00)
A4	WA*	NW	55	40 *	47,0 (-8,00)	30,5 (-10,00)	45,5 (-10,00)	30,5 (-10,00)
A5	WA*	NW	55	40 *	46,3 (-9,00)	28,6 (-11,00)	43,6 (-11,00)	28,6 (-11,00)
B1	MI	N	60	45	53,1 (-7,00)	38,1 (-7,00)	53,1 (-7,00)	38,1 (-7,00)
B2	MI	N	60	45	51,3 (-9,00)	36,2 (-9,00)	51,2 (-9,00)	36,2 (-9,00)
B3	MI	NO	60	45	52,4 (-8,00)	37 (-8,00)	52 (-8,00)	37 (-8,00)
I1	MI	NW	60	45	49,2 (-11,00)	34,1 (-11,00)	49,1 (-11,00)	34,1 (-11,00)
I2	MI	NO	60	45	49,1 (-11,00)	34 (-11,00)	49 (-11,00)	34 (-11,00)
I3	MI	NO	60	45	47,0 (-13,00)	31,8 (-13,00)	46,8 (-13,00)	31,8 (-13,00)
I4	MI	NW	60	45	53,7 (-6,00)	38,6 (-6,00)	53,6 (-6,00)	38,6 (-6,00)
I5	MI	NO	60	45	50,2 (-10,00)	35 (-10,00)	50 (-10,00)	35 (-10,00)

Tabelle 3 Beurteilungspegel

Alle Pegelangaben in dB(A)

OW Orientierungswert

a) Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005

b) Beurteilungspegel Modell G einschl. Golfparkerweiterung

c) Beurteilungspegel Modell G nur GE-Gebiete

* Gemengelage

(...) Klammerwerte gerundet als Maß der Unterschreitung der Orientierungswerte durch den Beurteilungspegel

Aus vorheriger Tabelle ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 nicht überschritten werden. Aus schalltechnischer Sicht ergibt sich unter Beachtung der gewählten Emissionskontingente i. V. m. der Vor- und Zusatzbelastung rechnerisch eine geringfügige Erhöhung der Gesamtbelastung an den Immissionsorten A3 sowie B1-B3 und I4 (in der v. g. Tabelle fett markiert), die i. S. d. Begriffsdefinition einer lärmtechnischen Betrachtung als „nicht wesentlich“ beurteilt werden können. Weitere Angaben dazu sind aus dem schalltechnischen Gutachten zu entnehmen.

Um die Bestimmtheit der getroffenen Regelungen für spätere Genehmigungsverfahren von Einzelbauvorhaben sicher zu stellen, wurde folgende ergänzende Festsetzung (vgl. Text Teil B, I Pkt. 1.3) in den Bebauungsplan aufgenommen:

a) Textliche Festsetzung 5.1.1

In den jeweiligen Teilgebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der jeweiligen Nutzungsschablone angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 bis 6:00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5.

Bezüglich der angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“, Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin verwiesen. Eine

Umverteilung der Emissionskontingente ist zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierende Gesamt-Immissionswert LGI nicht überschritten wird. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionswert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Hinweis: Die Emissionskontingente sind als „Beurteilungspegel“ i.S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.08.1998 (TA Lärm, GMBI. 1998, Seite 503ff) zu verstehen. Demgemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem in Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Das Plangebiet ist einerseits gekennzeichnet durch verschiedene Nutzungen mit unterschiedlichsten Schutzansprüchen im westlichen Teil und andererseits durch einen hohen Anteil an brachliegenden Flächen im östlichen Teil, die der geplanten Golfplatzenerweiterung dienen soll. Insbesondere unterliegt der Standort des ehemaligen Krankenhauses mit seinen vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie die Wohnnutzung im Mischgebiet einer erhöhten Schutzwürdigkeit.

Über die Aufstellung des Bebauungsplanes werden Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe geschaffen. Damit kommt es auch zu einer Veränderung der derzeit bestehenden Lärmbelastung. Ziel der Planung ist u. a. der Ausschluss von Immissionskonflikten. So ist einerseits zu gewährleisten, dass es an den schutzwürdigen Nutzungen zu keinen Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel kommt, andererseits aber die vorhandenen Nutzungen gesichert sind und weitere Ansiedlungen auf den derzeit nicht genutzten Flächen möglich sind. Deshalb wurden im Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich maximal zulässiger Emissionskontingente getroffen. Basis bildet das zum Bebauungsplan erarbeitete Schalltechnische Gutachten vom 15.12.2015.

Der als textliche Festsetzung formulierte v. g. Hinweis dient der Klarstellung, da eine entsprechende Vorgabe in der DIN 45691 nicht zu finden ist. Insbesondere die bei den potentiell emittierenden Anlagen auftretenden „Auffälligkeiten“ der Geräuschemission im Sinne der genannten Verwaltungsvorschrift müssen Berücksichtigung finden.

Die aus der geplanten Golfplatzenerweiterung i. d. R. nur am Tage zu erwartenden Geräuschemissionen führen zu keinem messbaren Einfluss auf das Gesamtergebnis.

Nördlich und westlich des untersuchten Plangebietes grenzen ausgedehnte Industrie- und Gewerbegebiete mit einem entsprechend geringen Schutzanspruch an. Schutzbedürftige Nutzungen befinden sich erst in einem Abstand von mehr als 1 km (Südrand von Kleinkühnau) und sind damit von den hier betrachteten emittierenden Flächen etwa drei- bis fünfmal soweit entfernt wie die außerhalb des Plangebietes untersuchten Immissionsorte. Im Hinblick auf die Schallabstrahlung in dieser Richtung wird daher ergänzend folgende Regelung als textliche Festsetzung übernommen.

b) Textliche Festsetzung 5.1.2

In der privaten Grünfläche "Zweckbestimmung Golfplatz" wird für die Tagzeit ein max. zulässiges Emissionskontingent von 51 dB (A) festgesetzt.

Die zu erwartenden Geräuschemissionen auf der Teilfläche der Golfparkerweiterung sind i. d. R. nur am Tag zu erwarten. Der Emissionsansatz berücksichtigt den Sachverhalt, dass die zu betrachtende Fläche lediglich zur Erweiterung des Golfplatzes, nicht jedoch für etwaige Infrastrukturen der Golfanlage genutzt werden sollen. Gelegentliche Mäharbeiten und vergleichbare Arbeiten zur Pflege der bespielten Flächen verteilen sich weitgehend gleichmäßig auf die gesamte Erweiterungsfläche. Die potentiell möglichen Geräuschemissionen der geplanten Golfplatzenerweiterung mit einem am

Tage anzunehmenden Emissionskennwert von ≈ 51 dB(A) je m^2 hat in allen betrachteten Immissionsorten keinen messbaren Einfluss auf das Ergebnis bzw. die Lärmbeurteilung.

c) Textliche Festsetzung 5.1.3

Für den Richtungssektor A, siehe Planzeichnung, erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A), vgl. DIN 45691, Anhang A.2. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2001-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_j durch $LEK_j + LEK_{z,k}$ zu ersetzen ist.

Im Ergebnis der Berechnung kann festgestellt werden, dass die zulässigen Orientierungswerte eingehalten werden. Dabei wurde sowohl die plangegebene Vorbelastung durch die Bebauungspläne Nr. 121 und Nr. 213 als auch die Zusatzbelastung durch die Bebauungspläne Nr. 104 - A und ehem. 104 - B berücksichtigt. Bei der Beurteilung wird auf die o. g. Ausführungen bzw. auf das Schalltechnische Gutachten selbst verwiesen.

Aufgrund der Schutzansprüche bestehender Nutzungen sowohl im Plangebiet als auch daran angrenzend, bestehen Einschränkungen in der gewerblichen Nutzung, insbesondere innerhalb der an das Mischgebiet bzw. das gegenüberliegende Wohngebiet angrenzenden Flächen. Hier kommt es auch für die Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente zu erheblichen Einschränkungen. So ist eine Nutzung im Wesentlichen nur innerhalb von Betriebsgebäuden möglich. Ein intensiver Fahrverkehr auf dem Grundstück bzw. vergleichbare Nutzungen (Ladetätigkeiten im Freien o. ä.) ist unter Beachtung der festgesetzten Emissionskontingente nicht zu realisieren.

Die Festsetzung des relativ niedrigen Pegelwertes für die Nachtzeit ist dennoch sinnvoll, da über diesen Kennwert unmittelbar Anforderungen an ggf. kontinuierlich betriebene Kühl- oder Lüftungsanlagen abgeleitet werden können. Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass durch Abschirmungen (Einordnung baulicher Anlagen auf dem Grundstück) Schallpegelminderungen erreicht werden können, die dem flächenbezogenen Emissionspegel hinzuzurechnen sind. Damit ist das tatsächlich nutzbare Emissionskontingent höher als das festgesetzte Emissionskontingent.

Bei der Beurteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente wird darauf verwiesen, dass diese nach dem Prinzip der freien Schallausbreitung ermittelt wurden.

Prinzipiell besteht die Möglichkeit im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Hier kommen u. a. folgende Maßnahmen in Betracht:

- Wahl einer möglichst günstigen Lage von relevanten Schallquellen auf dem Betriebsgelände
- Nutzung der Abschirmung von eigenen Gebäuden und Anlagen
- Einhausung von Anlagen bzw. Anlagenteilen.

Diese v. g. Maßnahmen sind jedoch nicht Gegenstand der Kontingentierung im Bebauungsplanverfahren, sondern erst im Genehmigungsverfahren zu planen.

6.2.1.2. Verkehrslärm

Straßenlärm

Grundlage zur Ermittlung der Straßenverkehrslärmimmissionen im Schalltechnischen Gutachten vom Dezember 2015 waren die Zählergebnisse aus Mai 2014 sowie die Verkehrsmengenangaben aus der Aktualisierung zur 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) der Stadt Dessau-Roßlau.

Zwischenzeitlich wurde die ehemalige Bundesstraße 185 / Köthener Straße als kommunale Straße (Gemeindestraße / Hauptstraße) klassifiziert.

Für die Berechnung der Straßenverkehrsimmissionen konnten anhand der Grundlagendaten folgende Emissionspegel abgeleitet werden:

	$L_{mE \text{ Tag}} \text{ dB(A)}$	$L_{mE \text{ Nacht}} \text{ dB(A)}$
Köthener Straße Ost (Kreuzung)	62,1	53,8
Köthener Straße West	62,5	52,8
Hünefeldstraße	57,4	50,4

$L_{mE \text{ Tag/Nacht}}$ Emissionspegel in dB(A) (tags/nachts) berechnet mit einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit $v = 50 \text{ km/h}$

Tabelle 4 Emissionspegel

Im Sinne einer konservativen Betrachtung wurden die Emissionspegel für die Köthener Straße auf ganze dB(A) gerundet und wie folgt berücksichtigt:

tags: $L_{mE \text{ Tag}} = 63 \text{ dB(A)}$

nachts $L_{mE \text{ Nacht}} = 54 \text{ dB(A)}$

Für den Knotenpunkt Köthener Straße/Hünefeldstraße wurde ein Pegelzuschlag für Lichtzeichen geregelte Kreuzungen berücksichtigt.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen im Rahmen städtebaulicher Planungen ist auf die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten Orientierungswerte abzustellen.

Im Ergebnis der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen zum Straßenverkehrslärm wird festgestellt, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete im straßennahen Bereich der geplanten MI-Gebiete, überschritten werden.

Neben der Wohnnutzung sind im Mischgebiet auch andere Nutzungen, wie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. a. zulässig. Diese besitzen in Bezug auf Straßenverkehrslärm ebenfalls einen Schutzanspruch.

Auch in den ausgewiesenen Gewerbegebieten im Plangebiet sind Büronutzungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zulässig, so dass ggf. für diese Arten von Nutzungen ebenfalls Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Um dem Schutzanspruch dieser v. g. Nutzungen Rechnung zu tragen, kommen sowohl passive als auch aktive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht. Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten (verkehrliche Erschließung der Grundstücke, städtebauliche Situation im vorhandenen Straßenraum) ist die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden oder -wällen entlang der Köthener Straße und der Hünefeldstraße nicht wünschenswert und wegen der Höhe der vorhandenen, zu schützenden Gebäude (15 bis 18 m) nicht mit einem vertretbaren Aufwand umsetzbar. Deshalb wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm in Form nachfolgender textlicher Festsetzungen vorgesehen, die für wesentliche Teile des St. Joseph Krankenhauses aufgrund der bis Mitte 2008 noch vorhandenen stationären Betreuung der Patienten bereits umgesetzt worden sind. Damit sind die angedachten neuen Nutzungen für das Krankenhaus ohne zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen umsetzbar.

Zum Schutz der o. g. sensiblen Nutzungen im Plangebiet vor Verkehrslärm wurde folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

a) Textliche Festsetzung 5.2.1

Zum Schutz vor Verkehrslärm (Straßen- und Schienenlärm) sind in den mit LPB gekennzeichneten Bereichen für Wohnungen, Büros o. ä. im Falle von Neubauten oder bei baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gemäß nachstehender Tabelle vorzusehen. Hierzu werden Lärmpegelbereiche (LPB) mit dem erforderlichen resultierenden bewerteten Bau-Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) wie folgt festgesetzt:

„Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)“	Lärmpegelbereich (LPB)	Raumarten		
		$R'_{w,res}$ *) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$R'_{w,res}$ *) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. a.	$R'_{w,res}$ *) Büroräume ¹⁾ o. ä.
71 bis 75	V	50 dB	45 dB	40 dB
66 bis 70	IV	45 dB	40 dB	35 dB
61 bis 65	III	40 dB	35 dB	30 dB
56 bis 60	II	35 dB	30 dB	30 dB

¹⁾ Die Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Raum ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

*) Resultierendes bewertetes Bau-Schalldämmmaß, v. g. Raumarten ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit dem o. g. Schalldämmmaß vorzusehen.

Tabelle 5 Auszug aus der DIN 4109

Da die bei der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen zu beachtenden Lärmpegelbereiche nach Abschnitt 5 der DIN 4109 ausschließlich vom vorherrschenden („maßgeblichen“) Außenlärmpegel, nicht jedoch von der Art des Baugebiets abhängig sind, beschreiben die dargestellten Lärmpegelbereiche die Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegenüber Außenlärm sowohl für Mischgebiete als auch für Gewerbegebiete.

b) Textliche Festsetzung 5.2.2

Für die senkrecht zur Köthener Straße und Hünefeldstraße orientierten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich - abgesehen vom Einmündungsbereich in die Hünefeldstraße - ohne gesonderten Nachweis um einen Lärmpegelbereich bzw. für die der Köthener Straße abgewandten Gebäudeseiten um einen Lärmpegelbereich (bei offener Bauweise) bzw. um zwei Lärmpegelbereiche (bei geschlossener Bauweise) reduziert werden.

Bei Gebäudeseiten, die zu einem vollständig geschlossenen Innenhof orientiert sind, kann auf die Herstellung baulicher Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden, soweit der LPB IV nicht überschritten wird. Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen sollen im Lärmpegelbereich V nicht angeordnet werden, da hier mit einem erheblichen Mehraufwand zur Herstellung des erforderlichen baulichen Schallschutzes gerechnet werden muss.

Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm, auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerte, zulässig. Schutzbedürftige Außenwohnbereiche sind an der straßenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

Es wird darauf verwiesen, dass sich diese Festsetzungen nur auf Neubauten oder bauliche Veränderungen beziehen, und nur dann die Pflicht zur Umsetzung besteht.

Mit diesen v. g. Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis in dem notwendigen Umfang Rechnung getragen.

Schiene nlärm

Im Rahmen der Aktualisierung/ Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens wurden für die Bahnstrecke Dessau-Köthen (DB-Strecke 6419) die Grundparameter zur Berechnung der Emissionspegel auf Grundlage der aktualisierten „Schall 03-2012 (Anlage 2 zur novellierten 16. BImSchV) abgefordert.

Anhand der entsprechenden Zahlenwerte (Prognosebelastung bis 2025) wurden folgende Emissionspegel gemäß „Schall 03-2012“ an der o. g. Bahnstrecke berechnet:

dB(A)	tags (6-22h)	nachts (22-6h)	L _{max}
0 m	81,2	78,5	107,4
4 m	62,1	60,1	83,8

Der Orientierungswert für GE-Gebiete wird im Nahbereich der DB-Strecke 6419 deutlich überschritten. Dies gilt im Hinblick auf ggf. zulässige Nutzungen mit einem erhöhten Ruhebedürfnis in der Nachtzeit (z.B. Betriebsleiterwohnungen) insbesondere für die Beurteilungszeit „nachts“, in der der entsprechende Orientierungswert von 55 dB(A) bis zu einem Abstand von \approx 50 m zur Bahnstrecke überschritten wird.

Da die Außenlärmbelastung aufgrund der einwirkenden Schienenverkehrsgeräusche in der Nachtzeit jedoch deutlich weniger als 10 dB(A) unter der Lärmbelastung am Tage liegt, können die in der Lärmkarte (Anlage 3, Blatt 1 zum schalltechnischen Gutachten) dargestellten Lärmpegelbereiche nicht zur Bemessung des baulichen Schallschutzes von Schlafräumen und Kinderzimmern oder Räumen mit vergleichbar erhöhten Schutzbedürfnis in der Nachtzeit herangezogen werden. Die in der Nachtzeit zu beachtenden maßgeblichen Außenlärmpegel und die damit korrespondierenden korrigierten Lärmpegelbereiche wurden daher in Anlehnung an das im Abschnitt 5 der DIN 4109

beschriebene Verfahren berechnet. Im Ergebnis ist festzustellen, dass für Räume mit einem „erhöhten Ruhebedürfnis“ in der Nachtzeit bezogen auf das Plangebiet von den Lärmpegelbereichen III und IV auszugehen ist. Im Bereich der Bahnlinie wurde der Lärmpegelbereich V berechnet (siehe hierzu Kap. 6.2 des schalltechnischen Gutachtens).

Im Hinblick auf zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet, die einem höheren Schutzanspruch unterliegen, sind in Abhängigkeit von deren Lage und Stellung auf dem Grundstück passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die entsprechenden Regelungen wurden über die textliche Festsetzung 5.2 getroffen.

6.3. Verkehrsflächen und Stellplätze

6.3.1. Straßen

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Plangebietes erfolgt über die Köthener Straße. Sie wird entsprechend ihrer Funktion im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche

Um die verkehrliche Erschließung in die Tiefe des Plangebietes zu gewährleisten, wurde von der Köthener Straße aus eine öffentliche Stichstraße realisiert. Über diese Achse ist die Teilfläche G2 des Gewerbegebietes an die öffentliche HAUPTERSCHLIEßUNG angebunden. In Verlängerung der vorhandenen Zufahrt erfolgt eine Ausweisung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Damit ist gewährleistet, dass auch weiterhin eine Zuwegung zum Möbelhaus auf der Teilfläche G 2 erfolgen kann.

Am Ende der Stichstraße ist gegenwärtig keine Wendemöglichkeit im öffentlichen Raum vorhanden, so dass derzeit der Privatparkplatz des Möbelhauses zum Wenden genutzt werden muss. Dies ist über das im Grundbuch eingetragene Überfahrtsrecht gewährleistet.

Die Flurstücke 119/11, 120/7, 120/8 sowie 119/10 können einem Eigentümer zugeordnet werden, dessen Nutzungsabsichten (Golfparkerweiterung) keine verkehrliche Erschließung der o. g. Flurstücke erfordert. Wenn nötig könnten die Flurstücke 120/7 und 120/8 über das östlich an das Plangebiet angrenzende Grundstück (privater Weg/Zufahrt vorhanden) und das Flurstück 119/11 über das Flurstück 119/10 erschlossen werden, wobei die bauliche Nutzung des Flurstücks 120/7 aufgrund des Flächenzuschnittes und der beachtlichen Leitungsrechte nicht möglich ist.

Sollte im Zuge von Grundstücksverkäufen eine Teilung der Grundstücke vorgenommen werden, ist die Anbindung an das öffentliche Straßennetz (z. B. über Grunddienstbarkeiten) zu sichern.

Zur Erschließung der Teilflächen im Gewerbegebiet sind in Verlängerung der vorhandenen Stichstraße auf einer Länge von 30 m auf dem Flurstück 1300 Geh- und Fahrrechte für die Öffentlichkeit festgesetzt, die durch Eintrag im Baulastenverzeichnis zu sichern sind.

Weitere öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da alle Flurstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, über die vorhandenen Straßen an die öffentliche Verkehrserschließung angebunden sind.

Die vorhandenen Grundstückerschließungen des Wohnblocks, des St.-Joseph-Kranken-hauses und des „Imbiss“ von der Köthener Straße aus werden erhalten.

Das städtische Flurstück 120/12 grenzt auf einer Länge von ca. 15 m direkt an die Köthener Straße. Damit ist auch für dieses Grundstück die öffentliche Verkehrserschließung vom Grundsatz her gesichert. Aufgrund der im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Bushaltestelle mit Wartehäuschen ist die Erschließung jedoch eingeschränkt. Bei einem Verkauf des Grundstückes ist dieser Aspekt zu berücksichtigen; ggf. ist eine Verlagerung des Wartehäuschens notwendig.

Die in der Teilfläche G1 des GEe-Gebietes ansässige Bauelementefirma wird auch künftig über die vorhandene Grundstückszufahrt von der Hünefeldstraße erschlossen. Für das Grundstück des Krankenhauses besteht von der Hünefeldstraße eine Feuerwehrezufahrt. Damit wird die Umfahrung des Krankenhauskomplexes zwischen Köthener Straße und Hünefeldstraße gesichert.

Bei Grundstücksverkäufen, z. B. von Hinterliegergrundstücken und Grundstücksteilungen, muss die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen und damit die Erschließung über die Gewährung von Geh- und Fahrrechten gesichert werden.

Die zur Erschließung des Plangebietes notwendigen Straßen sind für die künftige Belegung ausreichend dimensioniert.

6.3.2. Fußwege / Radwege

Innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind die notwendigen Flächen für Fuß- und Radwege enthalten.

Auf der Nordseite der Köthener Straße sind zwischen der Hünefeldstraße und der Sticherschließung Verkehrsflächen für Fußgänger und Radfahrer vorhanden. Deren Ausbauzustand ist jedoch recht unterschiedlich. Neben bituminösen und gepflasterten Wegen sind hier auch weniger befestigte Flächen in Form von sandgeschlämmten Schotterdecken vorhanden.

Östlich der Sticherschließung ist entlang der Köthener Straße lediglich noch ein bituminös befestigter Weg vorhanden, der sowohl von Fußgängern als auch von Radfahrern genutzt wird.

Auf der Südseite der Köthener Straße ist innerhalb des Geltungsbereiches lediglich ein Fußweg vorhanden. Im Zuge des Umbaus des Kreuzungsbereiches Hünefeldstraße/Köthener Straße (außerhalb des Plangebietes) wurde neben dem Fußweg bereits ein gesonderter Radweg eingeordnet. Dieser endet ca. 110 m hinter der Kreuzung.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Köthener Straße weist eine Breite von ca. 20 m auf. Damit besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Einordnung dieser Wege an der teilweise stark frequentierten Hauptstraße.

Um eine möglichst große Flexibilität bei konkreten Entwurfsplanungen zu gewährleisten, wurde lediglich die Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Damit wird der Sicherung der bei Bedarf zum Ausbau benötigten Flächen Rechnung getragen.

Im Bereich der Stichstraße ist lediglich auf der Westseite ein gesonderter Fußweg vorhanden. Aufgrund der hier zu erwartenden Verkehrsbelegung und der ausreichend dimensionierten Fahrbahnbreite ist eine Mitnutzung der Fahrbahn durch den Radverkehr problemlos möglich. Ein weiterer Gehweg auf der Ostseite ist ebenfalls nicht notwendig.

6.3.3. Ruhender Verkehr

Entsprechend § 48 Abs. 1 BauO LSA i. V. m. der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau vom 20.12.2015 sind die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Das schließt auch Besucherparkplätze ein.

Das Plangebiet ist geprägt durch diverse Nutzungen mit hohem Stellplatzbedarf. Dies betrifft das Möbelhaus sowie den Indoorspielplatz in der Teilfläche G1 sowie das St.-Joseph-Krankenhaus und den Wohnblock im Mischgebiet.

Der Stellplatzbedarf des Möbelhauses des Indoorspielplatzes wird über die auf dem Grundstück vorhandenen Flächen gedeckt.

Auch auf dem Grundstück des ehemaligen Krankenhauses sind die notwendigen Stellplätze für Beschäftigte und Besucher vorhanden.

Für die insgesamt 32 Wohneinheiten im Wohnblock der Köthener Straße 96 - 99 ist derzeit, bezogen auf die Wohnungsanzahl, keine vollständige Abdeckung der Stellplätze auf dem zugehörigen Grundstück gegeben. Die Einordnung weiterer zu den bereits auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätzen ist problematisch, so dass gegebenenfalls ein Flächenerwerb notwendig ist. Möglichkeiten hierfür sind im Plangebiet vorhanden.

6.4. Grünordnung

Grünflächen sind Lebensräume für Flora und Fauna. Pflanzen binden Staub, wodurch die Luftqualität verbessert wird. Außerdem tragen sie durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Des Weiteren besitzen Grünflächen einen ästhetischen Aspekt; sie verbessern das Wohn- und Arbeitsumfeld und tragen somit zur Erhöhung der Lebensqualität bei.

Ziel der Planung der Grünstruktur ist es, die positive Wirkung des „Grüns“ zu erhalten und zu fördern.

Das grünordnerische Konzept wurde auf Basis der Zielvorgaben des Landschaftsplanes, der bestehenden Grünflächen /-strukturen sowie unter Berücksichtigung der im östlichen Plangebiet beabsichtigten zukünftigen Nutzung erarbeitet.

Als Leitbild wird im Landschaftsplan für die Siedlungsbereiche von Dessau die Sicherung des Naturhaushaltes und der Umwelt gemäß § 1 Abs. 5 BauGB als grundlegende Zielsetzung formuliert. Diese allgemeine Aussage wird durch folgende Ziele untersetzt:

- Sicherung und Erhaltung quantitativ und qualitativ ausreichender Freiräume
- Erhalt und Entwicklung eines Stadtrandes
- Förderung einer ökologisch verträglichen Siedlungsentwicklung
- Forderung von Maßnahmen zur Verringerung des Individualverkehrs
- Verhinderung von Siedlungsausweisungen in Überschwemmungsgebieten

Des Weiteren ist als Leitbild die Durchgrünung der einzelnen Stadtteile formuliert. Der besondere Charakter von Dessau als grüne Stadt mit historisch wertvollen und das Stadtbild prägenden Grünelementen soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Stark versiegelte Industrie- und Gewerbeflächen entlang der Bahnlinien (Gemengelagen) sowie ungeordnete Gebiete sind qualitativ zu verbessern. Eine Aufwertung kann insbesondere durch Umnutzung erreicht werden.

Für das Plangebiet selbst wird als landschaftsplanerische Zielvorstellung die Aufwertung der Erlebniswirksamkeit des Orts- und Landschaftsbildes durch Entwicklung und Verbesserung von Grünverbindungen benannt. Der vorhandene Baumbestand ist zu sichern und zu erhalten. Des Weiteren sind die Freiflächen des Krankenhauses in das grünordnerische Konzept einzubeziehen. In den Randzonen und im östlichen Plangebiet sollen flächige Gehölzbestände und Staudenfluren erhalten und entwickelt werden.

Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Durch Revitalisierung und Umstrukturierung bestehender und ehemaliger gewerblich und industriell genutzter Flächen kann dieses Prinzip umgesetzt werden. Als Ziel der Landschaftsplanung wird dieser Grundsatz durch den

Schutz des Bodens vor Schadstoffen und möglichst weitgehenden Erhalt bislang unversiegelter Flächen untersetzt.

Auf dem Leitbild aufbauend ergibt sich für die einzelnen Schutzgüter folgende Zielvorstellung:

- Schutzgut Arten und Biotope
 - Verbesserung der Lebensbedingungen für in Siedlungen lebende Tiere und Pflanzen
 - Schaffung von Brut- und Lebensräumen für an Gehölze gebundene Arten durch Entwicklung von Gehölzstreifen
 - Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Grünflächen
 - Schaffung weiterer Grünbestandteile aus standortheimischen Arten
 - Schaffung bzw. Ergänzung von sogenannten Trittsteinen in Form von Grünachsen entlang der Straßen als lineare Verbindungselemente
- Schutzgüter Mensch und Landschaft
 - Sicherung der Wohnnutzung
 - Gewährleistung der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Bereich des ehemaligen Krankenhauses
 - Gewährleistung der Schutzansprüche der im Plangebiet und daran angrenzend vorhandenen sensiblen Nutzungen (St.-Joseph-Krankenhaus und Wohnen)
 - gestalterische Aufwertung der Köthener Straße u. a. durch grünordnerische Maßnahmen unter Einbeziehung der noch vorhandenen Kastanien
 - Sicherung des parkartigen Charakters der Freiflächen am St.-Joseph-Krankenhaus einschließlich des prägenden Baumbestandes
 - Entwicklung von Landschaftselementen zur Bereicherung des Landschaftsbildes
- Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft
 - Sicherung des Bodens als Puffer-, Filter- und Speicherzone
 - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für weniger belastete Flächen
 - Minimierung der Bodenneuversiegelung
 - Vermeidung von Bodenverunreinigungen
 - Anlegen ausreichend großer Baumscheiben zwecks Regenerierung des Bodens
 - Anpflanzen von Bäumen und Anlegen von Gehölzflächen mit mikroklimatischen Wohlfahrtswirkungen (z. B. Reinigung der Luft, Staubbindung, Verminderung der Einstrahlung und Aufheizung, Erhöhung der Luftfeuchte durch Verdunstung)

Die Umsetzung dieser Zielstellung soll über die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen erfolgen.

6.4.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Gutachten) erstellt in dessen Ergebnis folgende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen als textliche Festsetzung formuliert wurden.

a) Textliche Festsetzung 6.1

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

a) Textliche Festsetzung 6.1.1

Der Umbau bzw. Abriss von Gebäuden darf nicht in der Wochenstubezeit der Fledermäuse erfolgen. Direkt vor Beginn der geplanten Maßnahme hat eine detaillierte Quartiersuche zu erfolgen.

b) Textliche Festsetzung 6.1.2

Bei temporären oder dauerhaften Flächeninanspruchnahmen innerhalb der Grünflächen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten von Zauneidechsen (z. B. Fang, Abgrenzungen durch Schutzzäune) umzusetzen.

c) Textliche Festsetzung 6.1.3

Gehölzentnahmen sind nur außerhalb der sich von März bis August erstreckenden Brutzeit der Vögel durchzuführen. Gleiches gilt für Flächeninanspruchnahmen, z. B. als Baustelleneinrichtungsflächen, Versiegelungen usw., von unbebauten Vegetationsflächen.

b) Textliche Festsetzung 6.2

Vorgezogene artenschutzrechtliche CEF- bzw. Kompensationsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Stabilisierung von Populationen lokal vorkommender Tierarten

- *Ersatzlebensräume Zauneidechse (CEF-Maßnahme)*

Rechtzeitig vor Maßnahmen gemäß Festsetzung 6.1.2 sind innerhalb der festgesetzten CEF-Fläche vorgezogene habitatverbessernde Maßnahmen für Zauneidechsen durchzuführen. Hierzu sind folgende Habitatrequisiten einzubringen:

- *10 Eiablageflächen aus Sand in sonnenexponierten Bereichen mit einer Ausdehnung von jeweils 1 m² und einer Mindesteinbaustärke von 0,3 m,*
- *5 Lesesteinhaufen aus grobschottrigem Material (Mindestkörnung 90/180) in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 1 m³,*
- *10 Totholzhaufen aus ungeregeltem Stammmaterial in sonnenexponierten Bereichen mit einem Mindestvolumen von jeweils 3 m³.*

Für die Zeit der Herstellung des Ersatzlebensraums ist ein Einwandern von Tieren durch Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes zu verhindern.

Die Herleitung des Flächenbedarfs für die CEF – Maßnahme ist der Anlage 5 zu entnehmen

c) Textliche Festsetzung 6.3

Ökologische Baubegleitung

Baumaßnahmen sind nur mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Diese beinhalten insbesondere:

- *Überwachung der Einhaltung bauzeitlicher Regelungen,*
- *Kontrolle von allen bau- oder anlagebedingt in Anspruch zu nehmenden Flächen und*
- *Strukturen auf Brutstätten europäischer Vogelarten bei Umsetzung von Baumaßnahmen in der Brutzeit,*
- *Kontrolle zu fällender Bäume auf Höhlen, Spalten und Nester einschließlich Protokoll,*
- *bei Vorhandensein entsprechender Habitateigenschaften Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde über weiteres Vorgehen*
- *Herstellung des Ersatzlebensraumes für Zauneidechsen*
- *Kontrolle der Umsiedlung von Vorkommen der Zauneidechse.*

Die Begründungen zu den v. g. Festsetzungen sind dem Punkt 4.3 des Umweltberichtes zu entnehmen.

Darüber hinaus wird für das Plangebiet eine weitere textliche Festsetzung formuliert, die dem Aspekt des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung trägt.

d) Textliche Festsetzung 6.4

Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Fläche erforderlich ist.

Ein wichtiges Ziel ist die Förderung des kleinen Wasserkreislaufes. Daher steht die Forderung nach wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und deren Zufahrten. Der Abflussbeiwert von 0,6 entspricht gängigen eingesetzten Materialien (Rasengittersteine, breittufiges Pflaster o. ä.) und sichert noch eine problemlose Befahr- und Begehbarkeit.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist ausnahmsweise auch eine vollständige Versiegelung möglich. Dies kann besonders in den Gewerbe- und Industriegebieten bei entsprechenden Produktionen notwendig sein.

6.4.2. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ausgangspunkt für die Erarbeitung grünordnerischer Maßnahmen ist der historisch gewachsene Altstandort, der weitestgehend durch verschiedene Nutzer weiter genutzt werden soll. Dieser Standort ist bereits in Teilbereichen hochgradig überprägt. Im östlichen Bereich ist er derzeit nach Rückbau der Altanlagen brachgefallen. Aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzungen sind mit Ausnahme im Bereich des ehemaligen Krankenhauses innerhalb des Gebietes auch keine größeren, zusammenhängenden Frei- und Grünflächen vorhanden. Hervorzuheben ist jedoch die Kastanienreihe entlang der Köthener Straße, die zwar nicht mehr durchgängig vorhanden ist, aber für den Straßenraum eine große Bedeutung hat. Diese Ansätze aufgreifend wird ein grünordnerisches Konzept entwickelt, dass der geplanten Nutzung Rechnung trägt und zusammenhängende Grünflächen in den Randbereichen ausweist.

Folgende Festsetzungen werden getroffen, die wie folgt zu begründen sind:

a) Textliche Festsetzung 7.1

Erhaltung von Bäumen

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

Die vorhandenen Kastanien werden aufgrund ihrer den Straßenraum prägenden Wirkung zur Erhaltung festgesetzt. Die bereits vorhandenen Bäume an der Planstraße sollen in diesem Kontext gleichfalls erhalten werden.

b) Textliche Festsetzung 7.2

Erhaltungsgebot E 1

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Erhaltung festgesetzte Fläche E 1 ist in ihrem Charakter als Parkfläche mit einem dominierenden Baumbestand zu erhalten. Innerhalb der Fläche E 1 können maximal 20 % der Fläche als Wege und Aufenthaltsbereiche in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.

Im Bereich des ehemaligen Krankenhauses wird eine flächige Erhaltungsfestsetzung getroffen, um den parkartigen Charakter dieser Fläche langfristig zu erhalten. Um diesen Bereich auch erleben zu

können, sind Wege zulässig, die jedoch einen bestimmten Flächenanteil nicht überschreiten sollen. Der festgesetzte Anteil von 20 % ist der Sache nach angemessen. Die im Bestand vorhandenen Nutzungen können erhalten bleiben, weitere und zusätzliche Nutzungen sind somit nicht möglich und gewollt. Der Baumbestand bildet bereits ein dichtes Kronendach, so dass neu anzulegende Wege und Aufenthaltsbereiche nicht außerhalb des Kronenbereichs der vorhandenen Bäume festgesetzt werden können. Jedoch sollte bei einer Neuanlage der Kronenbereich weitestgehend berücksichtigt werden.

c) Textliche Festsetzung 7.3

Erhaltungsgebot E 2

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zur Erhaltung festgesetzte Fläche E 2 ist in ihrem Charakter als Parkfläche mit einem dominierenden Baumbestand zu erhalten. Innerhalb der Fläche E 2 sind Versiegelungen bis max. 1.000 m² zulässig.

Mit diesem Erhaltungsgebot wird der Baumbestand innerhalb der Fläche langfristig gesichert. Der parkartige Charakter ist hier noch nicht so ausgeprägt, dennoch soll bei einer baulichen Nutzung dem Baumbestand ein höheres Gewicht beigemessen werden. Die Festsetzung der zulässigen Versiegelung orientiert sich am Bestand. Um eine parkartige Gestaltung der Fläche auch bei einer Neunutzung und ggf. Neubebauung der Fläche zu ermöglichen, wird eine Erhöhung des Versiegelungsgrades ausgeschlossen.

d) Textliche Festsetzung 7.4

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche A/E 1 soll sich sukzessiv entwickeln.

Eine bauliche Nutzung dieser Fläche ist aufgrund einer unterirdischen Bunkeranlage schwer bzw. nur mit erheblichem Aufwand möglich. Im westlichen Bereich dieser Fläche ist bereits eine Gehölzfläche vorhanden. Durch Sukzession wird sich diese ausbreiten.

e) Textliche Festsetzung 7.5

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche A/E 2 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt die Anpflanzung einer Baumreihe mit einem Pflanzabstand von 12 m zwischen den Bäumen. Die Fläche ist mit Rasen zu begrünen. Geringfügige Abweichungen bis zu 2 m können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungsquerung) als Ausnahme zugelassen werden.

Artenauswahl:

Aesculus carnea - Rotblühende Kastanie
Platanus acerifolia - Platane

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mB., Stammumfang mind. 16 – 18 cm

Zur Ergänzung der Baumreihe entlang der Köthener Straße wird ein Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt. Es ist durch Neuanpflanzung die Baumreihe zu schließen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen wird mit 12 m festgelegt. Das trägt der zu erwartenden Größe der Bäume Rechnung. Von diesem Abstand kann nur in begründeten Fällen, z.B. wenn bereits ein Leitungsbestand vorhanden ist, abgewichen werden. Die Fläche unter den Bäumen ist mit Rasen zu begrünen.

Neben der städtebaulichen Bedeutung dieser Pflanzgebote, stellen diese Pflanzungen auch eine wichtige Maßnahme innerhalb des Ausgleichskonzeptes dar. Da diese Maßnahme auf die Festsetzung zur Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche angerechnet werden können, stellen sie keine unbillige Härte für die Grundstücksbesitzer dar. Es entsteht für den Grundstücksbesitzer kein zusätzlicher Aufwand über den notwendigen Ausgleich und Ersatz hinaus.

f) Textliche Festsetzung 7.6

Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen A/E 3 und A/E 4 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt unter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Bei der Bepflanzung sind die Vorgaben der Leitungseigentümer zu beachten.

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mind. 100-150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm (Sträucher)

Pflanzraster: 1 Gehölz je 2 m²

Im Bereich des geplanten Golfplatzes werden die nicht für die Spielbahnen zu nutzenden Flächen mit Bäumen und Sträuchern entwickelt. Diese Gehölzstrukturen dienen der Abschirmung zu den angrenzenden Nutzungen sowie dem Ausgleich. Im Norden und Süden des Golfplatzes sind bereits Gehölze vorhanden, die durch Neuanpflanzungen zu ergänzen sind. Zudem ist im Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens ein ca. 15 m breiter Gehölzstreifen an der Köthener Straße zu entwickeln. Da innerhalb der Fläche A/E 2 eine Baumreihe anzulegen ist, die die Funktionen des Schallschutzes nur ungenügend erfüllen kann, wird der bereits vorhandene Gehölzbestand diesbezüglich ergänzend bepflanzt. Im östlichen Bereich des geplanten Golfplatzes verlaufen zahlreiche Leitungstrassen, so dass hier Einschränkungen hinsichtlich der Bepflanzung durch die Einhaltung von Sicherheitsbestimmungen zu beachten sind. Aufgrund der Leitungen sind jedoch nur flachwurzelnende Gehölze möglich, deren Bedeutung als Lebensraum für Vögel dadurch nicht gemindert wird.

g) Textliche Festsetzung 7.7

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen A/E 5 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt unter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Innerhalb der Fläche ist eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Dabei ist je 10 Sträucher ein Baum zu pflanzen.

Pflanzqualität: Heister, 2x verpflanzt, Höhe mind. 100-150 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm (Sträucher)

Pflanzraster: 1 Gehölz je 2 m²

Zur Abschirmung zwischen einer gewerblichen Nutzung und dem Golfpark wird eine Hecke festgesetzt. In diese können bereits vorhandene Gehölze integriert werden. Da die Hecke

sowohl dem Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere dienen, als auch das Landschaftsbild aufwerten soll, wird eine Baum-Strauch-Hecke festgesetzt. Aus diesem Entwicklungsziele ergibt sich auch die Breite von 10 m, um insbesondere den Bäumen einen angemessenen Entwicklungsraum zu geben.

h) Textliche Festsetzung 7.8

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen A/E 6 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt unter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes die Anpflanzung von Sträuchern. Es sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Bei der Bepflanzung sind die Vorgaben der Leitungseigentümer zu beachten.

Pflanzqualität: verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm

Pflanzraster: 1 Gehölz je 2 m²

Um das Plangebiet nach Norden zur Bahntrasse einzugrünen, wird die im Nordosten begonnene Gehölzstruktur nach Westen fortgesetzt. Nördlich der vorhandenen Bebauung verlaufen Leitungen, so dass bei der Bepflanzung Vorgaben der Leitungseigentümer zu beachten sind. Auch seitens der DB AG sind diesbezüglich Vorgaben zu berücksichtigen. Daher sind innerhalb des Anpflanz- und Erhaltungsgebietes nur Sträucher zu pflanzen.

i) Textliche Festsetzung 7.9

Bindungen für Pflanzungen

Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche mit einem Baum und 50 m² Strauchfläche zu bepflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die auf den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen. In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden. Es sind nur heimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzte, mB., Stammumfang mind. 12 – 14 cm (Bäume), verpflanzter Strauch, Höhe mind. 60 – 100 cm (Sträucher)

Aussagen zur Gestaltung der Flächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden, ergänzen das grünordnerische Konzept. Die Begrünung dieser Grundstücksflächen hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Gewerbeumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu erhalten (Vegetationsbestand / Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen. Der Bezug auf 300 m² ist der Sache nach angemessen.

j) Textliche Festsetzung 7.10

Ab 3 Stellplätze ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrt zu überschatten. Ausnahmsweise ist eine andere Anordnung möglich, wenn vorhandener Leitungsbestand ein Anpflanzen im

vorgenannten Bereich nicht zulässt. Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt $9,0 \text{ m}^2$. Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m^3 zur Verfügung zu stellen.

Artenauswahl:

<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Platanus acerifolia</i>	-	Platane

Pflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mB., Stammumfang mind. 16 – 18 cm

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig vermindern sie den Wärmeineffekt des Gebietes. Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 5 Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m überschattet werden. Wird der Bezug auf 4 Stellplätze reduziert, wachsen die Bäume ineinander und konkurrieren, bei 6 Stellplätzen kann der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden, da der Kronendurchmesser nicht ausreicht. Eine Baumscheibe von 9 m^2 hat in etwa die Größe eines Stellplatzes. Sie ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen. Der lichte Abstand von mindestens 2,0 m sichert eine halbwegs gleiche Kronenausbildung und entspricht einer Stellplatzbreite unter Abzug der Borde einschließlich deren Rückenstützen.

k) Textliche Festsetzung 7.11

Erhaltung von Bepflanzungen

Alle festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortheimische Arten zu ersetzen. Der zu erhaltende Gehölzbestand ist vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u. a.) gem. DIN 18920 zu schützen.

Die vorstehende Festsetzung dient dem Ziel, die Nachhaltigkeit der festgesetzten Bepflanzungen zu sichern, da nur so die beabsichtigte Wirkung dauerhaft erzielt werden kann. Da sie dem Ausgleich und Ersatz der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind die Flächen dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb des Plangebietes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau. Dieser Sachverhalt wird als Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.

6.5. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.5.1 Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort mit unterschiedlichen Nutzungen. Große Teile davon wurden jahrzehntelang gewerblich/industriell genutzt. Demzufolge konnten schädliche Bodenveränderungen innerhalb des Geltungsbereiches nicht ausgeschlossen werden.

Im Ergebnis der Auswertung vorliegender Gutachten ist festzustellen, dass gemäß § 9 BodSchAG LSA zum BBodSchG das Plangebiet nicht im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) der Stadt Dessau-Roßlau enthalten ist.

Zudem erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes 2009 eine schutzgutbezogene Erstbewertung zur Ermittlung des Gefährdungspotentials und zur Ableitung des weiteren Handlungsbedarfs. In deren Ergebnis wurde davon ausgegangen, dass einer weiteren gewerblichen Nutzung der ehemals gewerblich/industriell genutzten Flächen nichts entgegensteht.

Zur Kennzeichnung bestehender Verdachtsflächen besteht in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde kein Anlass.

6.5.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet gemäß der Kampfmittelverordnung vom 05.05.1995 der Stadt Dessau als Bombenabwurfgebiet eingestuft.

Daher muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt überprüfen zu lassen.

Folgende Hinweise zu diesem Thema werden in der Planzeichnung im Teil B unter II HINWEISE der textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Entsprechend der Kampfmittelbelastungskarte des Technischen Polizeiamtes des Landes Sachsen-Anhalt ist das Plangebiet als kampfmittelbelastet (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen sind Kampfmittelsondierungen vorzunehmen. Bei Auffinden von Kampfmitteln sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und das Amt für öffentliche Sicherheit und Ordnung oder eine Polizeidienststelle umgehend zu informieren.

6.5.3 Denkmalschutz

Der Altbau des ehemaligen Krankenhauses steht unter Denkmalschutz und wurde daher in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Das Gebäude wurde 1938 als Berufsschule der Junkers-Flugzeug- und Motorenwerke AG erbaut und ist ein stadtbildprägendes Bauwerk.

Weitere Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.5.4 Archäologie

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes wurden wiederholt Nachweise einer urgeschichtlichen bis mittelalterlichen Besiedlung erbracht. Damit besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen archäologische Befunde angeschnitten werden. Beim Auffinden archäologischer Spuren bei Bauarbeiten ist die untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit Merkmalen eines Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen“ um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt zu ermöglichen.

Folgende Hinweise zu diesem Thema werden in der Planzeichnung im Teil B unter II HINWEISE der textlichen Festsetzungen aufgenommen:

Archäologische Funde sind entsprechend § 9 Abs. 3 und § 17 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz LSA der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu melden.

Sämtliche Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet bedürfen gemäß § 14 Abs. 2 DenkmSchG LSA einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche bei der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist.

6.5.5 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Plangebietes Nr. 140 A befindet sich außerhalb rechtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete, im hochwassergeschützten Bereich der Stadt Dessau-Roßlau, Stadtteil Dessau.

Das Plangebiet liegt im Hochwassergefahrenbereich der Fließgewässer Mulde und Elbe. Um das Siedlungsgebiet vor diesem Gefahrenpotential zu schützen, sind die Flussläufe mit einem durchgängigen, dauerhaft wirksamen Hochwasserschutzsystem (Flussdeiche) ausgestattet. Das Plangebiet wird durch eine Hochwasserschutzanlage entlang der Flüsse Elbe und Mulde geschützt, die auf der Basis des zugrunde liegenden Bemessungshochwassers einen Hochwasserschutzschutz bis zu einem statistisch ermittelten einhundertjährigen Hochwasser (HQ100) der Fließgewässer Elbe und Mulde bieten kann.

Auf der Planzeichnung wird deshalb folgender Hinweis aufgebracht:

Gemäß § 9 Abs. 6a BauGB befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet HQ 200) gemäß § 73 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

7. Stadttechnische Erschließung

Grundlage der nachfolgenden Aussagen bildet einerseits die Zuarbeit der DVV Stadtwerke Dessau-Roßlau vom 15. Oktober 2007 sowie die zum Vorentwurf eingegangene Stellungnahme vom 15. 09. 2008 einschließlich dem aktuellen übergebenen Leitungsbestand und andererseits die im Februar 2016 geführte Abstimmung zwischen der DVV und dem Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste.

In den öffentlichen Straßenräumen gibt es einen umfangreichen Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen über den das Plangebiet versorgt wird. Mehrere Leitungen verlaufen über Privatgrundstücke.

Aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung erfolgte eine Kennzeichnung der Ver- und Entsorgungsleitungen lediglich auf den privaten Grundstücken. Für diesen Leitungsbestand wurden die notwendigen Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt.

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Leitungen wurde bis auf die private Schmutzwasserleitung (Hausanschluss) des Möbelhauses / Indoorhalle nachrichtlich aus dem Geoinformationssystem der Stadt Dessau-Roßlau übernommen. Bei der nachrichtlichen Übernahme von Leitungen aus analogen Plänen sind Abweichungen zwischen dem im Plan dargestellten Leitungsverlauf und der tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit nicht auszuschließen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein ehemals vollständig bebautes Gebiet handelt, von dem auch heute noch große Teile genutzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die stadttechnische Erschließung gesichert ist.

7.1. Wasserversorgung

7.1.1. Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau. In der Köthener Straße und der Hünefeldstraße sind Leitungen DN 150 vorhanden, von denen aus die Versorgung des Plangebietes erfolgt.

Es wird davon ausgegangen, dass auch im Fall von Neuansiedlungen auf den derzeit nicht genutzten Flächen im Plangebiet der Bedarf über diese vorhandenen Leitungen gedeckt werden kann.

Sollten Teilverkäufe von Grundstücken erfolgen, so ist die Trinkwasserversorgung ggf. über das Verlegen neuer Leitungen auf Privatgrundstücken einschließlich der erforderlichen Leitungsrechte sicher zu stellen.

7.1.2. Löschwasser

Nach Arbeitsblatt W 405 sind für Gewerbegebiete 96 m³/h (26,6 l/s) Löschwasser bereitzustellen. Der darüber hinaus bestehende Objektschutz ist durch den jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten (z. B. Errichtung von Wasserbecken oder Zisternen auf den privaten Grundstücken). Dies hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr zu erfolgen.

Der Nachweis zur Löschwasserversorgung einschließlich der Standorte für Löschwasserentnahmestellen ist im Rahmen der Objektplanung mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz der Stadt Dessau-Roßlau abzustimmen.

7.2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Künftig soll nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser versickert werden, wenn es die Gegebenheiten zulassen.

Für die Entwässerung des gesamten Stadtgebietes gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.01.2010.

7.2.1. Schmutzwasser

Das Plangebiet ist insgesamt schmutzwasserseitig entwässerbar. Dies erfolgt über den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Köthener Straße. Dieser bindet in die östlich des Plangebietes verlaufende Schmutzwasserleitung ein.

Im Norden des Plangebietes befinden sich zwei Mischwasserleitungen, von denen eine Leitung ebenfalls in den östlich des Plangebietes verlaufenden Schmutzwasserkanal einbindet. Diese Mischwasserkanäle parallel zur Bahnlinie befinden sich nicht in Rechtsträgerschaft der Dessauer Wasser und Abwasser GmbH.

Gegenwärtig sind keine Veränderungen am Anlagenbestand vorgesehen.

Im Falle von Neuansiedlungen bzw. Teilverkäufen von Grundstücken muss die Entwässerung gesichert werden. Gegebenenfalls ist das Verlegen neuer Leitungen einschließlich ihrer eventuellen Sicherung über Leitungsrechte notwendig.

Technologisch verschmutztes Abwasser ist am Anfallort zu behandeln, ehe es entsprechend den Einleitbedingungen in das bestehende Netz eingeleitet werden darf.

Geschätzter Schmutzwasseranfall:	8 ha x 0,5 l/s x ha	=	4,0 l/s
Fremdwasser + 20 %		=	1,0 l/s
Danach beträgt der Schmutzwasseranfall überschlägig		=	<u>5,0 l/s</u> =====

7.2.2. Regenwasser

Die Regenentwässerung erfolgt über den in der Köthener Straße vorhandenen Regenwasserkanal.

Das Plangebiet gehört zu den Stadtteilen mit dem höchsten Grundwasserstand. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist gemäß Baugrundgutachten oberflächennah (z. B. über einfache Sickermulden) oder in den Sandschichten unterhalb der bindigen Auffüllung bzw. des Auelehms effektiv möglich. Bei vorgesehener Versickerung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen.

Die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist in Anlehnung an das DWA-Regelwerk - Abwasser - Arbeitsblatt DWA-A 138 von 4/2005 auszuführen.

Die gezielte Ableitung von gesammeltem Oberflächenwasser in den Untergrund stellt eine Benutzung im Sinne des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) dar und bedarf gemäß §§ 4, 5, 6 und 11 WG LSA der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers ist auf der Grundlage des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) §§ 1a und 7a bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen.

Überschlägig ergibt sich folgender Regenwasserabfluss:

Geschätztes Einzugsgebiet:	ca. 8 ha
Regenspende:	100 l/s x ha
Abflusswert geschätzt:	0,45
Regenwasseranfall:	360 l/s

7.3. Energieversorgung

7.3.1. Elektroenergie

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Mittelspannungs- bzw. Niederspannungsleitungen versorgt. Diese verlaufen sowohl im öffentlichen Raum als auch über Privatgrundstücke.

Die vorhandenen Mittelspannungsleitungen besitzen als Transportkabel wichtige Versorgungsaufgaben über das Gebiet hinaus, u. a. auch für das Industrie- und Gewerbegebiet am Flugplatz Dessau. Insbesondere die über Privatflächen verlaufenden Leitungen am östlichen Rand des Plangebietes dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden.

Für alle Mittel- und Niederspannungsleitungen, die nicht im öffentlichen Bereich liegen, wurden zwecks Sicherung Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt.

Die im Mischgebiet vorhandene Trafostation dient der öffentlichen Stromversorgung und wurde im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und entsprechend als Versorgungsanlage gekennzeichnet.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie auch künftig gewährleistet ist. Über die vorhandenen Mittelspannungsleitungen können im Bedarfsfall Kunden über neu zu errichtende Abnehmer-Trafostationen versorgt werden. Die Einordnung dieser Stationen kann entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

7.3.2 Gasversorgung

In der Köthener Straße und der Hünefeldstraße befinden sich Hoch- und Niederdruckleitungen sowie Hausanschlüsse.

Netzerweiterungen sind derzeit nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. Prinzipiell ist im Plangebiet bei Bedarf eine umfassende Versorgung möglich.

7.3.3. Fernwärme

Das Plangebiet gehört gemäß der Festlegung der DVV zum Vorzugsgebiet für den Einsatz des Heizungsmediums Fernwärme.

Durch das Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung eine unterirdische Fernwärmeleitung, über die verschiedene Grundstücke versorgt werden.

Umverlegungen des bestehenden Fernwärmenetzes sind nicht geplant. Zur Sicherung der Leitung wurde für die über Privatgrundstücke verlaufenden Abschnitte ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine zusätzliche Versorgung mit Fernwärme, z. B. im Falle von Neuansiedlungen, ist durch eine mögliche Erweiterung des Systems jederzeit gegeben.

7.4. Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen. Somit ist die Fernmeldeversorgung auch bei geplanten Neuansiedlungen sichergestellt.

7.5. Abfallentsorgung

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau (Abfallentsorgungssatzung - AbfS), rechtswirksam seit dem 01.05.2005, sind Grundstücke, auf denen Abfälle aus Haushalten oder gewerbliche Siedlungsabfälle zur Beseitigung anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Abfälle, die entsprechend den Regelungen der Abfallsatzung nicht dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zur Entsorgung überlassen werden, sind von dem Erzeuger oder Besitzer der Abfälle entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und den zu diesen Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu verwerten oder zu beseitigen.

8. Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 - A umfasst eine Fläche von **8,97 ha**, die sich wie folgt differenzieren:

8.1. Bauflächen

8.1.1. Mischgebiete

Mischgebiete gesamt			≈ 2,90 ha
davon Fläche	zum Anpflanzen	≈ 0,33 ha	
	zum Erhalt	≈ 5,19 ha	

8.1.2. Gewerbegebiete

Gewerbegebiete gesamt			≈ 3,18 ha
davon Teilfläche G1		≈ 1,39 ha	
	davon Fläche zum Anpflanzen	≈ 0,19 ha	
Teilfläche G2		≈ 1,59 ha	
	davon Fläche zum Anpflanzen	≈ 0,19 ha	

8.2. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen gesamt			≈ 0,74 ha
davon Köthener Straße		≈ 0,62 ha	
	Sticherschließung	≈ 0,12 ha	

8.3. Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation			≈ 0,03 ha
--------------	--	--	-----------

8.4. Private Grünfläche (Zweckbestimmung Golfplatz)

Grünfläche gesamt			≈ 2,12 ha
davon Fläche zum Anpflanzen		≈ 0,73 ha	
	CEF-Maßnahmen	≈ 0,16 ha	

9. Planverwirklichung

9.1. Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Das städtische Flurstück 120/12 grenzt auf einer Länge von ca. 15 m direkt an die Köthener Straße. Somit ist die Anbindung an das öffentliche Straßennetz vom Grundsatz her gegeben. Diese ist jedoch wegen der in diesem Teilstück vorhandenen Bushaltestelle eingeschränkt. Dieser Aspekt ist im Falle eines Grundstücksverkaufs zu berücksichtigen, ggf. ist eine Verlegung der Bushaltestelle/Wartehäuschen notwendig.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt sind für einzelne Grundstücke Baulasten eingetragen. Dabei handelt es sich seitens des ehemaligen Krankenhauses um den Verzicht auf jegliche Abwehransprüche infolge Geräuschbelästigung durch die benachbarten Gewerbebetriebe, um ein Überfahrtsrecht zur bestehenden Trafostation sowie um das o. g. Überfahrtsrecht auf dem Grundstück des Möbelhauses. Zu letzterem besteht darüber hinaus eine Duldung zur Nutzung von Stellplatzflächen, die zur Erfüllung der Stellplatzpflicht für den Indoorspielplatz (Igel-Mizzi) dienen.

Zur technischen Ver- und Entsorgung des Möbelhauses (Köthener Straße 95) und des westlich daneben befindlichen Gebäudes (Indoorspielplatz / Igel-Mizzi) besteht ein eingetragenes Leitungsrecht im Bereich der Flurstücke 1300 und 1303 (Schmutzwasser, Trinkwasser und Strom) zu Gunsten des städtischen Ver- und Entsorgungsunternehmens.

Aufgrund der Regelung durch Eintragung in das Baulastverzeichnis erfolgte keine gesonderte Übernahme in den Bebauungsplan Teil A (Planzeichnung).

Für die über Grundstücke verlaufenden Leitungen wurden im Bebauungsplan Leitungsrechte festgesetzt. Diese sind mit der alleinigen Festsetzung nicht abschließend begründet, sondern es sind lediglich die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstückes und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist es erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

Infolge der bestehenden Größen von zurzeit nicht genutzten Grundstücken können Grundstücksverkäufe nicht ausgeschlossen werden. Beim Verkauf von Teilflächen bzw. von Hinterliegergrundstücken ist zu berücksichtigen, dass diese an die öffentlichen Verkehrsflächen z. B. über Grunddienstbarkeiten angebunden werden und die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

9.2. Kostenschätzung / Kostentragung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes fallen keine Kosten an.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1. Natur und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits vorgeprägten Standort. Das Gebiet ist Bestandteil des historisch gewachsenen Industriegürtels entlang der Bahnlinie Dessau - Köthen.

Der Bearbeitungsraum stellt sich im Hinblick auf seine derzeitige Nutzung sehr inhomogen dar. Neben dem St.-Joseph-Krankenhaus mit seinen Grünflächen und dem Wohnblock mit den zugehörigen Außenanlagen sind verschiedene gewerbliche Nutzungen vorhanden. Der östliche Teil des Plangebietes wird derzeit baulich nicht genutzt. Seit dem Rückbau der gewerblich genutzten Flächen Mitte der 1990er-Jahre liegen diese Flächen brach, so dass sich hier eine Ruderalflur herausgebildet hat die sich unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung (Golfparkerweiterung) weiter entwickeln wird.

Bedingt durch die Flächennutzung sind innerhalb der gewerblich genutzten Fläche nur sehr wenige Grün- und Freiflächen vorhanden.

Von besonderer Bedeutung sind die Freiflächen am Krankenhaus, die insbesondere im westlichen Teil des Grundstücks einen parkartigen Charakter aufweisen.

Weitere Grünflächen befinden sich am Wohnblock und im Bereich der ehemaligen Bunkeranlage östlich des Wohnblocks.

Prägend für den Straßenraum der Köthener Straße ist eine Kastanienreihe, die zwar nicht mehr durchgängig vorhanden ist, aber noch als Baumreihe wahrgenommen wird.

Mit der Planung werden sowohl die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, als auch prägende und erhaltenswerte Landschaftsbestandteile gesichert. Des Weiteren sollen die ehemaligen Gewerbeflächen einer neuen Nutzung, als Erweiterungsfläche für den angrenzenden Golfpark zugeführt werden. Damit wird auch dem schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen wird.

Um eine effektive Flächennutzung zu gewährleisten, wurden für die Grundflächenzahlen die Obergrenzen nach § 17 BauNVO festgesetzt. Damit sind die nicht überbaubaren Flächen auf das Mindestmaß eingeschränkt. Bei der Beurteilung der Eingriffe muss jedoch berücksichtigt werden, dass der Standort bereits stark vorbelastet ist und die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter durch die Planung ausgeglichen werden. Hinzu kommt, dass mit der Überplanung des Standortes im Stadtteilgebiet Rahmenbedingungen zur Ansiedlung von Unternehmen geschaffen werden, wodurch wertvolle Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen werden müssen.

Die Maßnahmen im Plangebiet stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dazu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AfB) in dessen Ergebnis diverse Maßnahmen erarbeitet und als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen wurden. Der AfB wird als Anlage zur Begründung beigefügt.

Bautätigkeiten auf derzeit ungenutzten Flächen stört und vertreibt die Kleintierwelt und die brütenden Vögel. Standortbezogen ggf. vorhandene Baum- und Strauchpflanzungen gehen verloren. Durch Neuversiegelungen kommt es zum Verlust von Mutterboden. Die Errichtung von baulichen Anlagen bringen kleinklimatische Veränderungen mit sich, die sich auch auf Flora und Fauna auswirken können.

Ziel der Grünplanung war es, Möglichkeiten zur Einordnung von Grünflächen so umzusetzen, dass ein größtmöglicher Effekt im Sinne einer positiven Entwicklung von Natur und Landschaft erzielt wird. Unter diesem Aspekt erfolgte die Festsetzung von Baumpflanzungen und Flächen zum Anpflanzen entlang der Köthener Straße sowie der Erhalt der bereits vorhandenen Bäume in der Köthener Straße

und der Stickerschließung. Damit entstehen wertvolle Grünverbindungen, die sich positiv auf Natur und Landschaft auswirken und auch gestalterisch von Bedeutung sind.

Weitere wichtige Maßnahmen sind die Festsetzungen von Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern insbesondere im östlichen Plangebiet. Neben seiner ökologischen Funktion ist er auch für das Landschafts- und Ortsbild wertvoll. In diesem Bereich finden insbesondere Gebüschbrüter, Insekten und andere Tierarten eine Rückzugsmöglichkeit bzw. neuen Lebensraum.

Auch die übrigen, zur Grünordnung getroffenen Festsetzungen für das Plangebiet (Stellplatzbegrünung, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung dieser) leisten einen Beitrag zum Ausgleich der bei Umsetzung des Vorhabens entstehenden Eingriffe.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist wegen der Vorbelastung nur gering und kann über die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden.

Eine Minderung der Beeinträchtigung des Grundwassers und der Grundwasserneubildung erfolgt über die Festsetzung versickerungsfähiger Befestigungsarten für Stellplätze und deren Zufahrten.

Durch die getroffenen grünordnerischen Maßnahmen ergeben sich positive Auswirkungen auch auf das Schutzgut Klima/Luft. So wird z. B. Staub gebunden, Aufheizung vermindert und die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Empfindliche Landschaftsbereiche oder Flächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit sind durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da der Standort bereits einer Vorbelastung unterliegt, die möglichen Eingriffe nicht erheblich sind und über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen vermindert, minimiert bzw. ausgeglichen werden. Der Nachweis wird im Umweltbericht erbracht.

10.2. Städtebauliche Entwicklung

Basis zur Aufstellung des Bebauungsplanes bildet der genehmigte Flächennutzungsplan des Stadtteils Dessau, der für das Plangebiet unterschiedliche Nutzungen vorsieht. So ist der überwiegende Teil als gewerbliche Fläche dargestellt. Das Grundstück des ehemaligen Krankenhauses wurde im FNP als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Östlich daran schließt sich bis in Höhe der gegenüberliegenden Einmündung Plauthstraße eine gemischte Baufläche an.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen zur künftigen Nutzung des Krankenhausstandortes wurde dieser Bereich im Bebauungsplan in die gemischte Baufläche integriert, da die geplanten Nutzungen innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig wären. Damit war eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich unmittelbar erforderlich.

Der Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 23.04.2008 gefasst. Mit Datum vom 17.11.2008 lag der Entwurf für den Teilbereich 03 St.-Joseph-Krankenhaus vor. Die Offenlegung dieses Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 09.02.2009 bis 10.03.2009.

Am 10.06.2009 wurde die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Stadtteil Dessau beschlossen und am 26.09.2009 im Amtsblatt der Stadt Dessau-Roßlau bekannt gemacht.

Durch diese Änderung ergeben sich keinerlei Nachteile für die künftige städtebauliche Entwicklung. Die Fläche des ehemaligen Krankenhauses war in den bisherigen Planungen immer als Baufläche ausgewiesen. Somit erfolgt keine Inanspruchnahme von Freiflächen. Vielmehr wird mit der Integration des Standortes in das angrenzende Mischgebiet ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht

und der Fortbestand des Krankenhauses gesichert. Eine Festsetzung dieser Fläche auch weiterhin als Gemeinbedarfsfläche würde mittelfristig zu einem Brachfallen führen, da hierfür kein Bedarf besteht. Insofern wird mit der veränderten Ausweisung als Mischgebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet.

Um negative Auswirkungen auf das Handlungsgefüge, insbesondere der Innenstadt von Dessau und der Nahversorgungszentren, zu vermeiden, wurden Festsetzungen zur Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche getroffen. Basis bildeten hier das durch die politischen Gremien bestätigte Einzelhandelsgutachten der Stadt Dessau-Roßlau und das Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau vom Juli 2009.

Für das in der Teilfläche G1 vorhandene Möbelhaus (ehemals MEGA-Möbel) erfolgte eine planungsrechtliche Sicherung i. S. des erweiterten Bestandsschutzes auf der Grundlage der nach § 33 Abs. 2 BauGB erteilten Baugenehmigung. Nach dieser Baugenehmigung und den im Amt 61 der Stadtverwaltung vorliegenden Unterlagen ist hier von einer Verkaufsfläche in einer Größe von 4.432 m² auszugehen. Dem wird im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 4.500 m² Rechnung getragen. Auf der Grundlage des bestätigten Einzelhandelsgutachtens der Stadt Dessau-Roßlau i. V. m. dem Zentrenkonzept hat sich die Stadt Dessau-Roßlau nach eingehender Prüfung der öffentlichen und privaten Belange entschieden, die zulässige Verkaufs- und Ausstellungsfläche für das Möbelhaus im Plangebiet nicht zu erhöhen. Bei der Entscheidungsfindung wurde auch berücksichtigt, dass der ehemalige Standort des MEGA-Möbelhauses mit der genehmigten und im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufs- und Ausstellungsfläche in seiner Nutzung nicht übergebührend eingeschränkt wird.

Negative städtebauliche Impulse sind durch die Planung nicht gegeben.

Der Bebauungsplan ist darauf ausgerichtet, die vorhandenen und beabsichtigten Nutzungen im Plangebiet zu sichern. Außerdem sollten für die ehemals gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet städtebauliche Rahmenbedingungen für eine Reaktivierung geschaffen werden. Durch Neuansiedlungen auf den brachgefallenen Flächen sowie durch die Integration und Förderung der natürlichen Weiterentwicklung bestehender Grünflächen, insbesondere im östlichen Plangebiet, entstehen neue räumliche Strukturen, die sich positiv auf die städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtteiles auswirken.

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage, d. h. dem unmittelbaren Nebeneinander von schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Krankenhaus) und Gewerbe mussten Lösungen gefunden werden, die sowohl die vorhandene gewerbliche Nutzung sichern und Neuansiedlungen auf den Brachflächen ermöglichen sollen, aber auch die Belange der schutzwürdigen Nutzungen berücksichtigen.

Dieses Planungsziel wird über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erreicht. Insbesondere werden über die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Schallemissionen gesunde Wohnverhältnisse für die Bewohner im Plangebiet und auch daran angrenzend gesichert. Gleichzeitig können aber auch Betriebserweiterungen und/oder Neuansiedlungen im Plangebiet erfolgen.

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt Dessau-Roßlau und des Stadtteiles Alten zu erwarten.

10.3. Ortsbild

Derzeit stellt sich der östliche Bereich des Plangebietes entlang der Köthener Straße als Teil einer großen Baulücke zwischen dem Gebäudebestand auf dem östlich angrenzenden ehemaligen Bundeswehrgelände (jetzt Golfpark) sowie dem Wohnblock und dem Krankenhaus dar. Durch eine

Ansiedlung, insbesondere auf den Restflächen im Mischgebiet entstehen bauliche Anlagen, die für die Raumbildung entlang der Köthener Straße von städtebaulicher Bedeutung ist. Mit der Ansiedlung unmittelbar verbunden ist auch die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entlang der Köthener Straße. Insbesondere tragen die vorgesehenen Baumpflanzungen, wenn auch erst nach einem gewissen Wachstumszeitraum, zu einer deutlichen Aufwertung des Straßenraumes bei.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Festsetzung von Baugrenzen wird für die Erschließungsräume ein Verhältnis von Straßenraumbreite zu Gebäudehöhen gesichert, welches für den Nutzer noch erlebbar ist.

Insgesamt wird sich das Ortsbild nach Umsetzung des Bebauungsplanes positiv verändern.

10.4. Verkehr

Im östlichen Teil des Plangebietes soll nach dem Willen des Eigentümers der angrenzende Golfpark erweitert werden. Eine Verkehrszunahme wird dadurch nicht erwartet.

Durch eine Ergänzung der bestehenden Nutzungen kann es zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Die daraus resultierende Lärmentwicklung unterliegt auf den Gewerbeflächen dem ausgewiesenen maximal zulässigen Emissionskontingent und ist daher in den Berechnungen und somit auch in der Kontingentierung bereits berücksichtigt. Somit kommt es zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

10.5. Belange der Bevölkerung

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird den berechtigten Schutzansprüchen der Bevölkerung im Plangebiet und auch daran angrenzend Rechnung getragen.

Trotz der möglichen Neuansiedlungen im Plangebiet wird es nicht zu einer Verschlechterung der Lärmimmissionsituation, resultierend aus Gewerbelärm, kommen. Basis hierfür bilden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu den maximal zulässigen Emissionskontingenten für die einzelnen Teilgebiete.

Mit der Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe wird es zu einer geringen Zunahme der Verkehrsbelegung auf der Köthener Straße und der Hünefeldstraße kommen. Die zu erwartenden Lärmbelastungen durch Straßenverkehrslärm werden nicht zu einer wahrnehmbaren Erhöhung des Lärms führen, da die o. g. Straßen bereits eine erhebliche Belastung aufweisen.

Aufgrund dieser bestehenden erheblichen Verkehrslärmbelastung erfolgte im Bebauungsplan die Ausweisung von Lärmpegelbereichen, in denen im Falle von Neubauten in Abhängigkeit von deren Nutzung gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig sind. Hintergrund hierfür ist, dass es aufgrund der Ausweisung im Bebauungsplan zur Ansiedlung schutzwürdiger Nutzungen (Wohnen, Bürogebäude und weitere sensible Nutzungen) kommen kann und diese vor Lärmeinwirkungen geschützt werden sollen.

Die planungsrechtliche Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe gewährleistet u. a. einen Erhalt von Arbeitsplätzen. Durch die Möglichkeit der Ansiedlung neuer Unternehmen werden dringend benötigte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen.

Die Integration des Krankenhausstandortes in das Mischgebiet hatte zum Ziel, die nach Auslagerung der stationären Bereiche, derzeit angedachten, künftigen Nutzungen zu ermöglichen. Mit der Sicherung des Standortes i. V. mit der geplanten Nutzungsvielfalt (Wohnheim, Pflegedienst und Pflegestation, Tagesklinik, Therapieangebote, niedergelassene Ärzte) wird die bedarfsgerechte und bürgernahe medizinische Versorgung der Bevölkerung gewährleistet.

Generell kann festgestellt werden, dass mit den ausgewiesenen Gebietspezifika nicht mit Umweltbelastungen infolge Herstellung, Verarbeitung bzw. Lagerung schadstoffbelasteter Materialien zu rechnen ist. Die Ansiedlung derartiger Unternehmen, die auch der Bundes-Immissionsschutzverordnung (BImSchV) unterliegen, ist im gesamten Plangebiet nicht gegeben.

Die vorliegende Planung umfasst u. a. ein jahrzehntelang genutztes Gewerbeareal innerhalb des Stadtgebietes von Dessau-Roßlau.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden u. a. Möglichkeiten zur Neuansiedlung von Unternehmen eröffnet und planungsrechtlich gesichert. Die Reaktivierung von innerstädtischen Gewerbeflächen gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, da keine weiteren Flächen, insbesondere im Außenbereich, versiegelt und somit dem Naturhaushalt entzogen werden und andererseits die Brachflächen im Stadtgebiet wieder einer Nutzung zugeführt werden können.

In Bezug auf das Wohnumfeld werden sich für die Bevölkerung der angrenzenden Gebiete positive Veränderungen ergeben. Weiterhin erfolgt durch die grünordnerischen Maßnahmen eine Aufwertung des Gebietes. Die geplanten Baumpflanzungen entlang der Köthener Straße tragen zur Gliederung des Gebietes und zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

Insgesamt betrachtet, ergeben sich in Bezug auf die Belange der Bevölkerung durchaus positive Aspekte.

10.6. Wirtschaft

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich in ihrer Existenz gesichert und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet. Gleichzeitig werden die berechtigten Schutzansprüche der Bevölkerung berücksichtigt. Weiterhin werden Möglichkeiten zur Umsiedlung von störenden Gewerbebetrieben aus der Ortslage Alten geschaffen.

Hinsichtlich einer Erhöhung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche für das Möbelhaus in der Teilfläche G1 aus wirtschaftlicher Sicht wird auf die städtebauliche Zielstellung zur Entwicklung der Bereiche entlang der Köthener Straße verwiesen, wonach hier grundsätzlich kein großflächiger Einzelhandel etabliert werden soll. Die Ausnahme für den Standort BOSS-Möbelhaus ehemals „MEGA-Möbel“ in der Teilfläche G1 des Bebauungsplanes Nr. 104 - A resultiert allein aus der Tatsache einer erteilten Baugenehmigung.

Ein wichtiges Ziel im Rahmen der Städtebau- und Wirtschaftspolitik der Stadt Dessau-Roßlau ist die Schaffung von effizienteren Strukturen. Durch die Bildung von Profilen und Schwerpunkten sollen Qualitätsansprüche bei der Versorgung, Wirtschaftlichkeit und die Stärkung der Innenstadt besser in Einklang gebracht werden.

Das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Dessau-Roßlau, welches von den politischen Gremien bestätigt wurde, bildet die Aufgabenstellung für die Erarbeitung des Zentrenkonzeptes. Darin ist die Entwicklung des Standortes „Gewerbegebiet Mitte“ an der Achse Weststraße für nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandel vorgesehen. Neben dem innerstädtischen Einzelhandel

tragen vor allem die hier vorhandenen Einzelhandelsagglomerationen zur überörtlichen Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsplatzes Dessau-Roßlau bei.

Der Ausbau dieser Einzelhandelsattraktivität soll vor dem Hintergrund beschränkter Wachstumschancen mittels eines schonenden Umgangs mit vorhandenen Ressourcen, vor allem aber durch eine koordinierte Einzelhandelsentwicklung in den dezentralen Standortbereichen, insbesondere in den bestehenden Gewerbe- und Industriegebieten, gewährleistet werden. Deshalb ist es umso wichtiger, Standortprofile zu bilden und dort die Ressourcen zu bündeln.

Dieser Zielstellung würde eine Erweiterung der genehmigten Verkaufs- und Ausstellungsfläche des Möbelhauses entgegenstehen.

In Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten des Möbelhauses wird darauf verwiesen, dass diese mit der genehmigten und im Bebauungsplan festgesetzten Größenordnung zur Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht übergebührend eingeschränkt werden.

Über die im Text Teil B, I, Pkt. 1.4.3 getroffene Festsetzung wird der Bestand des Möbelhauses i. S. des erweiterten Bestandschutzes gesichert, d. h. der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.

Mit der Ausnutzung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO kann der Standort optimal genutzt werden.

Für die nicht mehr genutzten Bereiche werden neue Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung planungsrechtlich eröffnet.

Durch die Planung werden die Planungsziele, die dauerhafte Sicherung vorhandener und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, wie die planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive für die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen, sozialen und gesundheitlichen Nutzungen sowie die Wiederbelebung einer Brachfläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes gewährleistet. Dies erfolgt unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

11. Umweltbericht

11.1. Einleitung

Die Stadt Dessau-Roßlau beabsichtigt, das Planverfahren für den Bebauungsplan Nr. 104-A fortzuführen. Für diesen Bebauungsplan liegt ein Entwurf einschließlich Umweltbericht mit Stand 2009 vor. Da sich zwischenzeitlich die Rahmenbedingungen geändert haben, soll das Planverfahren durch ergänzende Untersuchungen fortgesetzt und beendet werden. Im Hinblick auf das Planungsziel sind insbesondere die Aufgabe der Krankenhausnutzung und die geplante Golfplatzerweiterung in das Planverfahren einzustellen.

Im Rahmen der Erarbeitung des 2. Entwurfs zum Bebauungsplan wird der Umweltbericht nachfolgend im Hinblick auf Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen sowie artenschutzrechtliche Belange fortgeschrieben. Dazu wurden die Biotop- und Nutzungstypen aktuell erfasst und bewertet. Auch der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff wurde auf der Grundlage des erneuten Entwurfs ermittelt und die Bilanzierung fortgeschrieben.

Im Frühjahr 2015 sind im östlichen Bereich vor Abschluss der Bestandskartierung bzw. Erfassungen der vorkommenden Tierarten diverse Gehölzrodungen erfolgt. Der Eingriff ist im Rahmen des Umweltberichtes zu berücksichtigen.

11.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplanes

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich vor allem aus der Neuordnung des Gebietes im Rahmen der Weiternutzung dieses Altstandortes. Das Plangebiet ist geprägt durch ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Krankenhaus. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens war ein Schwerpunkt der Planung, die Sicherung des Standortes für das St. Joseph-Krankenhaus unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen. Die Krankenhausnutzung ist zwischenzeitlich am Standort Köthener Straße aufgegeben.

Die gewerbliche Nutzung im Plangebiet soll teilweise fortgesetzt werden. Diese Bauflächen werden daher als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Der östliche Bereich des Plangebietes wird zugunsten einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz überplant. In diesem Bereich soll der östlich des Plangebietes liegende Golfplatz erweitert werden. An der Köthener Straße werden aufgrund der vorhandenen Nutzungen Mischgebiete festgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage, d.h. dem unmittelbaren Nebeneinander von Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen wurden für die einzelnen Teilgebiete maximal zulässige Emissionskontingente für tags und nachts festgesetzt. Zum Schutz vor Straßenlärm erfolgt die Ausweisung von Lärmpegelbereichen, in denen im Falle von Neubauten in Abhängigkeit von der Nutzung ggf. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig sind.

Die Grundflächenzahl wird für die Teilgebiete entlang der Köthener Straße mit 0,6 und für die weiteren mit 0,8 festgesetzt.

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt von der Köthener Straße, der Hünefeldstraße sowie der Sticherschließungsstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *G*: Die Bauflächen sind als Gewerbegebiet festgesetzt.
- *MI*: Die Bauflächen sind als Mischgebiet festgesetzt.
- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden Einschränkungen vorgenommen.
- *Maß der baulichen Nutzung*: Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ, Baumassezahl sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt.

- *Bauweise*: Im gesamten Plangebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- *Grünfläche*: Es wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Golfplatz“ festgesetzt.
- *Grünordnerische Festsetzungen*: Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Pkt. 6 der Begründung zum Bebauungsplan sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

11.1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine, dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weiterhin sind die Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beachten sowie mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Zur Berücksichtigung der Ziele aus den übergeordneten Fachgesetzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der **Landschaftsplanung**. Im Landschaftsplan der Stadt Dessau wird ausgeführt, dass die stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen entlang der Bahnlinie qualitativ zu verbessern sind und eine Aufwertung durch Umnutzung zu erreichen ist.

Als Fachplanung wurde darüber hinaus ein **Artenschutzgutachten**, ein **Baugrundgutachten** sowie ein **Schalltechnisches Gutachten** in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingestellt. Letztgenanntem sind maximal zulässige Emissionskontingente für die Teilgebiete entnommen worden. Zum Schutz vor Straßenlärm wurden die Aussagen hinsichtlich der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

Die Ziele der Fachgesetze stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So können beispielsweise bestimmte schutzgutbezogene Raumeinheiten (z.B. Biotoptyp) auf dieser gesetzlichen Vorgabe bewertet werden. Somit spiegelt sich der jeweilige Erfüllungsstand der fachgesetzlichen Vorgaben in der Bewertung der Auswirkungen wider, je höher die Intensität der Beeinträchtigungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut ist, um so geringer ist die Wahrscheinlichkeit, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Damit steigt gleichzeitig die Erheblichkeit einer Auswirkung.

11.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegung zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten dokumentiert und bewertet. Daraus werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Auswirkungen abgeleitet.

Bei der Bestandsaufnahme ist auch zu berücksichtigen, dass das Bebauungsplangebiet bereits stark vorgeprägt ist.

11.2.1. Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Daraus abgeleitet sind die Wohn- und Wohnumfeldsituation und die naturbezogene Erholung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist bereits durch die vorherige Nutzung stark vorgeprägt. Es war auch vorher durch ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und Krankenhaus geprägt. Südlich der Köthener Straße grenzt zudem Wohnbebauung an.

Aufgrund der Lage des B-Plangebietes an der Bahnlinie Dessau-Köthen und den städtischen Haupterschließungsstraßen sowie den vorhandenen Nutzungen war die Lärmproblematik von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses umfasst sowohl den Gewerbelärm als auch den Verkehrslärm für Straße und Schiene.

Die Erarbeitung dieses Gutachtens erfolgte bereits im Jahr 2001. Zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass im Hinblick auf das Krankenhaus die stationären Bereiche einschließlich des Patientengartens langfristig bestehen bleiben. Daraus resultieren sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen. Im Zuge von Baumaßnahmen wurden die passiven Schallschutzmaßnahmen in Form des Einbaus von Schallschutzfenstern realisiert. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen (Bau von Lärmschutzwänden) wurde nicht umgesetzt. Mittlerweile ist die Krankenhausnutzung an diesem Standort aufgegeben worden. Insofern ergeben sich daraus geringere Schutzansprüche, besonders für die Außenbereiche des ehemaligen Krankenhauses. Damit sind die Schallschutzwände nicht mehr erforderlich. Sollte allerdings die Nutzung wieder aufgenommen werden, sind die Schallschutzmaßnahmen entsprechend der angestrebten Nutzungsintensität zu prüfen.

Die Fortschreibung des schalltechnischen Gutachtens ergab sich einerseits aus den geänderten Rahmenbedingungen innerhalb des Plangebietes (Golfparkerweiterung) sowie andererseits aus der sich geänderten Rechtslage bzgl. des so genannten Schienenbonus und der einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche auf Basis der 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Dessau-Roßlau. Das schalltechnische Gutachten geht von einem sehr hohen Schutzanspruch des Krankenhauses aus, der bei einer Folgenutzung voraussichtlich nicht überschritten wird.

Bezüglich der standortbezogenen Beurteilung der Luftbelastung liegen für den Geltungsbereich des B-Planes keine gesonderten Daten vor. Anhand von Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau kann abgeleitet werden, dass bestehende Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden. Diese Aussage wird anhand der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen bestätigt.

Grünflächen, die der öffentlichen Erholung dienen, sind nur kleinflächig vorhanden. Dabei handelt es sich um die Freiflächen am Wohnblock und die parkartigen Grünflächen auf dem Gelände des Krankenhauses. Insofern besitzt das Gebiet nur im Zusammenhang mit der Nutzung des Krankenhauses und für die Bewohner des Wohnblockes eine Erholungsfunktion.

Das Wohnumfeld wird zum einen durch die Grünfläche am Krankenhaus mit dem bedeutsamen Baumbestand und der denkmalgeschützten Bebauung positiv beeinflusst. Zum anderen wird durch die gewerblich genutzten Flächen mit den Hallen und z.T. größeren Stellplatzbereichen sowie die fehlende räumliche Struktur im östlichen Teil des Plangebietes die Wohnqualität beeinträchtigt. Hinzu kommt die Problematik der bestehenden Immissionsbelastung durch den Straßenverkehrslärm.

Bewertung

Das Plangebiet ist geprägt durch verschiedene unterschiedliche Nutzungen. Der östliche Teil ist nach Rückbau der Gebäude und Nebenanlagen brachgefallen. Aufgrund des jahrzehntelangen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe waren schon immer Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen vorhanden. Nach dem Brachfallen der Flächen im östlichen Bereich kam es einerseits zu einer Verringerung der Lärmbelastungen durch Gewerbelärm, andererseits aber, aufgrund der nunmehr fehlenden Abschirmwirkung durch Gebäude, zu einer Erhöhung der Immissionen durch Schienenlärm an der gegenüberliegenden Wohnbebauung. Zwischenzeitlich ist die Krankenhausnutzung aufgegeben worden, die Grünflächen auf dem Grundstück werden seither nicht mehr gepflegt, so dass sie zunehmend das Ortsbild stören werden.

Im Zuge der Ansiedlung von Gewerbetreibenden auf den freien Flächen kann es wieder zur Erhöhung der Lärmbelastung kommen. Um dem Schutzbedürfnis der sensiblen Nutzungen (Wohnen und Krankenhausstandort) Rechnung zu tragen und die Beeinträchtigungen auf das zulässige Maß zu begrenzen, wären im Bebauungsplan auf der Grundlage der Fachgutachten die entsprechenden Festsetzungen zu treffen.

11.2.2. Schutzgüter Pflanzen und Tiere und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage der Kartierung von 2008/2009 sind im September 2014 und Juni 2015 Aktualisierungen der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen vorgenommen worden. Die Bestandssituation ist dem als Anlage 1 beiliegenden Bestandsplan zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebietes können entsprechend der derzeitigen Flächennutzung und der ökologischen Wertigkeit versiegelte und teilversiegelte sowie unversiegelte Flächen abgegrenzt werden. Die unversiegelten Flächen sind darüber hinaus in Rasen-, Gehölz- und Ruderalflächen zu differenzieren.

Innerhalb des Plangebietes sind Teilflächen derzeit intensiv durch Bau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen, andere Teilflächen sind brachgefallen. Das Grundstück des Krankenhauses wird derzeit nicht genutzt. Die Freiflächen werden daher nicht mehr intensiv gepflegt, sind aber in ihrer Ausprägung noch erkennbar. Im Bestandsplan werden sie daher noch mit den ursprünglich vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen dargestellt.

Krautfluren

Im Plangebiet dominieren Krautfluren, die überwiegend als Scherrasen und auf derzeit ungenutzten und unversiegelten Flächen als Ruderalflur ausgebildet sind. Aufgrund der intensiven Pflege sind die Scherrasenflächen als artenarm einzuschätzen.

Innerhalb der brachgefallenen Flächen (östlich Möbelmarkt, nordöstlich Köthener Straße, entlang Bahn) hat sich in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen eine Ruderalflur herausgebildet, die

durch eine nicht immer geschlossene Krautschicht bestimmt wird. Folgende Arten sind bestandsbildend:

Achillea millefolium	-	Gemeine Schafgarbe
Arctium lappa	-	Große Klette
Arrhenaterum elatius	-	Glatthafer
Artemisia vulgaris	-	Gemeiner Beifuß
Atriplex histata	-	Spießmelde
Calamagrostis epigejos	-	Landreitgras
Carduus nutans	-	Nickende Kratzdistel
Cichorium intybus	-	Wegwarte
Echium vulgare	-	Blauer Natternkopf
Geranium robertianum	-	Ruprechts-Storchschnabel
Geum urbanum	-	Echte Nelkenwurz
Lamium album	-	Weißer Taubnessel
Lamium purpureum	-	Purpurrote Taubnessel
Picris hieracioides	-	Gemeines Bitterkraut
Potentilla erecta	-	Aufrechtes Fingerkraut
Silene vulgaris	-	Gemeines Leimkraut
Solidago canadensis	-	Kanadische Goldrute
Solidago virgaurea	-	Echte Goldrute
Tanacetum vulgare	-	Gemeiner Rainfarn
Urtica dioica	-	Große Brennnessel

Gehölzflächen

Hervorzuheben sind die Freiflächen am ehemaligen Krankenhaus, die einen parkartigen Charakter aufweisen. In diesen Bereichen sind auch Aufenthaltsbereiche integriert, die teilweise geschottert oder gepflastert sind.

Der Baumbestand wird hier durch folgende Arten geprägt:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Aesculus hippocastanum	-	Kastanie
Ailanthus altissima	-	Götterbaum
Betula pendula	-	Hänge-Birke
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Morus alba	-	Weißer Maulbeerbaum
Populus nigra „Italica“	-	Pyramidenpappel
Robinia pseudoacacia	-	Robinie
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Aufgrund fehlender Pflege sind die Strukturen des Parks nur noch ansatzweise wahrnehmbar.

Am Wohnblock werden die Freiflächen z.B. als Wäscheplatz genutzt, so dass hier intensiv gepflegte Rasenflächen anzutreffen sind. Auch in den Vorgärten dominiert Rasen. Nur wenige Gehölze sind vorhanden:

Populus nigra „Italica“	-	Pyramidenpappel
Robinia pseudoacacia	-	Robinie

Östlich und nördlich des Wohnblockes haben sich Gehölzflächen entwickelt. Hier sind folgende Arten anzutreffen:

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Gymnocladus dioicus	-	Geweißbaum
Populus canadensis	-	Kanadische Pappel
Robinia pseudoacacia	-	Robinie
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Prägend für den Straßenraum zur Köthener Straße ist der Gehölzstreifen entlang dieser Straße, der sich teilweise sukzessiv entwickelt hat. Diesem ist eine Kastanienreihe vorgelagert, die zwar nicht mehr durchgängig vorhanden ist, aber noch als Baumreihe im Straßenraum wahrgenommen wird.

Im Nordosten hatte sich auf einer zurückgebauten Fläche ein Gehölzbestand entwickelt, das von Robinien, Birken, Pappeln und Kiefern dominiert wurde. In diesen Bestand ist im Frühjahr 2015 eingegriffen worden. Er ist großflächig gerodet worden. Durch die Rodungsarbeiten ist auch die Krautschicht gestört, so dass Offenbodenflächen entstanden sind. Darüber hinaus sind auf dieser Fläche Bauschuttalagerungen vorhanden.

Hinsichtlich der Fauna sind 2014 und 2015 Erfassungen zu folgenden Tierartengruppen erfolgt:

Brutvögel
Fledermäuse
Zauneidechse
Eremit

Gemäß Hinweis der unteren Naturschutzbehörde wurden zudem speziell Erfassungen zu

Pseudoskorpion
Dohle
Turmfalke

durchgeführt.

Die Ergebnisse der Erfassungen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung sind dem Artenschutzbeitrag zu entnehmen (Anlage 3). Nachfolgend wird eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse wiedergegeben.

Der Pseudoskorpion (*Anthochernes stellae*) konnte nicht nachgewiesen werden. Die Untersuchung der Gehölze im Geltungsbereich ergab keinen Hinweis auf ein Vorkommen des Eremiten (*Osmoderma eremita*). Die vorhandenen Gehölze bzw. die darin vorhandenen Höhlenstrukturen entsprachen auch nicht den ökologischen Ansprüchen der Art.

Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) wurden im nordöstlichen Bereich des Plangebietes nachgewiesen. Im Bereich der alten Gleisanlagen bzw. der daran angrenzenden gebüschbestandenen Offenflächen wurden Individuen erfasst.

Im Plangebiet konnten Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Breitflügel- (*Eptesicus serotinus*) und Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*) sowie Zwerg- (*Pipistrellus pipistrellus*) und Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) nachgewiesen werden. Die drei erstgenannten Arten traten nur vereinzelt auf. Während Abendsegler das Gebiet hoch überflogen, jagten Breitflügelfledermäuse wiederholt im Bereich der Laternen auf dem Parkplatz. Mopsfledermäuse wurden vereinzelt im Bereich der Gehölze am ehemaligen Krankenhaus registriert. Bei allen drei Arten gelangen keine Beobachtungen, die auf das Vorhandensein von Quartieren im Plangebiet schließen ließen.

Anders ist die Situation bei den beiden Pipistrellus-Arten. Während der Wochenstubenzeit (Mückenfledermaus) und vor allem im Zeitraum danach (Zwerg- und Mückenfledermaus) wurden die Arten während der abendlichen Ausflugphase zahlreich im Bereich des Haupt- und eines Nebengebäudes des ehemaligen Krankenhauses registriert. Das beobachtete Ausflughverhalten deutet auf das Vorhandensein jeweils eines Quartieres hin. Trotz Nachsuche konnte der genaue Standort jedoch nicht lokalisiert werden.

Die Kontrolle quartierhöffiger Strukturen in den wenigen dafür geeigneten Gehölzen (v. a. Robinien im Bereich des Feuerlöschteichs an der Straßenkreuzung) ergaben keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse.

Die Kontrolle des Splittergrabens ergab keine Hinweise auf eine aktuelle Nutzung des Kellers als Winterquartier. Es liegen aber ältere Daten vor (H.J. Meyer, mdl. Mitt.), die zumindest das Graue Langohr (*Plecotus austriacus*) als Überwinterer belegen.

Durch die Brutvogelkartierung wurden 28 Vogelarten als im Plangebiet vorkommend nachgewiesen, von denen 19 Arten brüteten und für zwei Arten der Brutstatus nicht sicher ermittelt werden konnte. Sieben Arten traten nur als Nahrungsgäste auf.

Drei der nachgewiesenen Vogelarten, Rot- und Schwarzmilan sowie Turmfalke, gelten nach BNatSchG als streng geschützt. Als Brutvogel trat lediglich der Turmfalke mit 1 Brutpaar in Erscheinung. Aus dem Spektrum der Arten in den Kategorien 1 und 2 der Roten Liste Sachsens-Anhalts konnte keine Art als brütend nachgewiesen werden.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden, so dass nur wenig Struktur- und Artenvielfalt vorherrscht.

Nach Aufgabe der industriellen und gewerblichen Nutzungen hat teilweise eine Sukzession eingesetzt. Gehölze oder anspruchsvollere Staudenarten konnten sich bisher nur vereinzelt etablieren. Eine zeitliche und standörtliche Wiederherstellung vergleichbarer Biotopkomplexe ist in kurzen Zeiträumen (etwa 5 – 25 Jahre) durchaus möglich (BASTIAN/SCHREIBER, 1994). Hervorzuheben ist lediglich der Park am Krankenhaus, der sich durch einen alten Baumbestand auszeichnet.

Der im Nordosten des Plangebietes vorhandene Gehölzbestand stellte eine sehr wertvolle Struktur dar. Er war Lebensraum für Pflanzen und Tiere, gliederte das Landschaftsbild und diente dem Lärmschutz. Aufgrund der Größe des Gehölzes ist der Lärmschutz auf die optische Wirkung zurückzuführen, da die Gleisstrasse somit nicht einsehbar war.

Als Lebensraum für Pflanzen und Tiere kann die Bedeutung nur aus einer worst-case-Betrachtung abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung der bei früheren Erfassungen und der Begehungen in 2014 sowie unter Berücksichtigung der Standortbedingungen, wird davon ausgegangen, dass keine schützenswerten oder gefährdeten Pflanzenarten auf dieser Fläche vorgekommen sind. Für den Gehölzbestand lagen die Erfassungen bereits vor. Bei der Krautschicht wird die Annahme damit begründet, dass sandig-kiesige Bodenverhältnisse vorherrschen und die Krautschicht durch den Gehölzbestand verschattet war. Das schränkt die potenziell vorkommenden Arten ein. Aus den Begehungen in 2014 lagen keine nachweise geschützter oder gefährdeter Pflanzenarten vor. Auch für den Frühjahrsaspekt können entsprechende Vorkommen ausgeschlossen werden. Es wurde kein entsprechender Austrieb erfasst. Eine Zerstörung oberirdischer Pflanzenteile durch das Roden bzw. die Holzablagerungen kann gleichfalls ausgeschlossen werden, da die Rodungen noch vor dem Austrieb erfolgten.

Im Hinblick auf besonders oder streng geschützte Tiere kann im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages festgestellt werden, dass Zauneidechsen, Fledermäuse sowie einige vorkommende Brutvogelarten geschützt oder als gefährdet eingestuft sind. Gefährdete Vogelarten, die im Plangebiet als Brutvogel erfasst sind, zählen Bachstelze (*Motacilla alba*), Dohle (*Corvus monedula*) und Haussperling (*Passer domesticus*). Rot- und Schwarzmilan, die nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie besonders geschützt sind, traten nur als Nahrungsgäste auf.

Zusammenfassend lässt sich der Raum anhand des vorliegenden Datenbestandes sowie der Bewertung der Einzelkriterien hinsichtlich Fauna, Flora Vielfalt als Gebiet mit geringer Bedeutung einstufen.

Das Schutzgut Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biologischen Vielfalt als sehr gering eingeschätzt.

11.2.3. Schutzgut Boden

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

Auch innerhalb des Plangebietes ist der Boden stark anthropogen überprägt, was auf seine jahrzehntelange gewerblich/industrielle Nutzung zurückzuführen ist. Der Betrachtungsraum wurde, wie dem Luftbild von 1991 zu entnehmen ist, durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes sind Gebäude und Verkehrsflächen nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut worden. Die früheren Strukturen sind aufgrund der Sukzession nicht mehr sichtbar, dennoch ist hier von überprägten Bodenstrukturen auszugehen.

Nur in den Bereichen, die als große zusammenhängende Freiflächen genutzt wurden, ist von einer weitestgehend erhaltenen naturnahen Bodenstruktur auszugehen. Das betrifft vorrangig die parkartigen Grünflächen am Krankenhaus. Größere, im Bestandsplan ausgewiesene „Grün“flächen stellen beispielsweise brachgefallene Flächen dar, die nach Rückbau der Gebäude, Lager- und Verkehrsflächen sowie Parkplätze noch keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnten. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist demnach auch hier von stark überformten Bodenverhältnissen auszugehen.

Auch die breiten Grünbereiche entlang der Köthener Straße sind, wie Luftaufnahmen von 1991 zu entnehmen ist, beeinträchtigt. Auch hier befanden sich Lagerflächen, die numehr brachgefallen sind.

Hervorzuheben sind unterirdische Bunkeranlagen, die sich östlich und westlich des Wohnblocks befinden. Diese Bereiche sind im Hinblick auf eine Bewertung der Bodenverhältnisse als stark anthropogen überprägt einzuschätzen.

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem Standort um ein Altindustrialgebiet, so dass mit Altablagerungen zu rechnen ist. Nähere Angaben sind dem Baugrundgutachten zu entnehmen. Im Ergebnis einer beprobungslosen Erstbewertung (d.h. einer Untersuchung des Bodens / Grundwassers in Bereichen mit erwarteten Gefährdungspotentialen) der im Plangebiet befindlichen Verdachtsflächen kann davon ausgegangen werden, dass der geplanten gewerblichen Nutzung der Flächen nichts entgegensteht; dies wird auch im Baugrundgutachten bestätigt.

Bewertung

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als sehr stark anthropogen überprägt einzustufen. Ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens ist nicht vorhanden. Die Bodenfruchtbarkeit ist daher nur gering. Die Funktionen des Bodens im Wasserkreislauf (Versickerung, Speicherung und Verdunstung) können jedoch innerhalb der unversiegelten Flächen ausgeübt werden.

Derartige Bodenstrukturen finden sich häufig in Gebieten mit vergangener industrieller/gewerblicher Nutzung, so dass eine sehr geringe Bewertungseinstufung hinsichtlich Seltenheit und Gefährdung erfolgt.

11.2.4. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Das Stadtgebiet von Dessau wird von der Mulde durchflossen, die in die nördlich der Stadt fließende Elbe entwässert. Hervorzuheben sind die zahlreichen Altarme, Nebenarme und Flutmulden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Am östlichen Rand außerhalb des Plangebietes verläuft lediglich ein verrohrter Graben.

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. Die im Stadtteil West bis 1990 großflächig vorhandene industrielle Nutzung hatte auch eine intensive Grundwassernutzung zur Folge. Durch diese Grundwasserentnahmen wurde der Grundwasserstand in dem Bereich bis zur Köthener Straße sowie dem angrenzenden Stadtteil Alten beeinflusst. Durch den Rückgang der Industrie und damit verbunden der Grundwasserentnahme stieg der Grundwasserspiegel wieder auf das ursprüngliche Niveau an. In der Dokumentation zur „Ermittlung des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) im Bereich der kreisfreien Stadt Dessau“ (2005) wird angegeben, dass das Grundwasser durchschnittlich 0,5 bis 2,0 m unter OK ansteht.

Die Grundwasserstände wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung überprüft. Hierbei konnten in den Rammkernsondierungen Grundwasserstände zwischen 1,6 m bis 2,3 m unter Geländeoberkante gemessen werden. Ergänzend wurde auf die Messergebnisse des Tiefbauamtes zurückgegriffen. Die dem Plangebiet am nächsten gelegene Grundwassermessstelle (ID 120) befindet sich auf dem östlich angrenzenden Golfplatzgelände (Rechtswert 4513845, Hochwert 5743460, LS110). Deren Geländeoberkante liegt bei 58,27 m NHN.

Folgende Messergebnisse liegen vor:

ID Grundwasser-mess-stelle	Mess-werte seit	Datum	niedrigstes gemessenes GW (Flurabstand / Wasserstand)	Datum	höchstes gemessenes GW (Flurabstand / Wasserstand)	Mittelwert (Flurabstand / Wasserstand)	ermittelter MHGW für Zeitraum* (Flurabstand / Wasserstand)
120	2003	19.06.2006	2,32 m / 55,95 m NHN	25.11.2010	1,44 m / 56,83 m NHN	1,93 m / 56,34 m NHN	1,71 m / 56,56 m NHN

** Errechneter mittlerer hoher Grundwasserstand (MHGW) für vorhandene Zeitreihe! Der tatsächliche MHGW liegt i.d.R. noch oberhalb des errechneten Wertes, da die Messreihen (Ausnahme Pegel 122) aus diskontinuierlichen Handmessungen bestehen und somit nicht immer die höchsten Wasserstände erfasst werden konnten.*

Die aus der v. g. Tabelle ersichtlichen Messergebnisse korrespondieren mit den im Rahmen der Erkundungsarbeiten festgestellten Grundwasserständen (siehe hierzu Punkt 3.4 des Baugrundgutachtens).

Oberflächenwasser

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

Bewertung

Die natürlichen Wasserverhältnisse sind im Plangebiet durch die Vorbelastungen bereits weitestgehend gestört. Von daher sind die Beeinträchtigungen hinsichtlich der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zu vernachlässigen.

Im Ergebnis der Baugrunduntersuchungen ist das Plangebiet für eine dezentrale Regenwasserversickerung sehr gut für einfache Sickermulden (Bodenaustauschmaßnahmen im Sohlbereich notwendig) geeignet. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist in Sandschichten unterhalb der bindigen Auffüllungen bzw. des Auelehms effektiv möglich.

11.2.5. Schutzgut Klima/Luft

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

Bei einer Jahresmitteltemperatur von 9,8 °C liegen die Monatsmitteltemperaturen im Juli mit 19,0 °C am höchsten und im Januar mit 0,5 °C am niedrigsten (jeweils im Mittel der Jahre 1951 - 80).

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

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine gesonderten Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor.

Im Stadtgebiet Dessau wurden bis 2010 an drei Standorten (Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße) Immissionsmessungen durchgeführt, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation herangezogen werden können. In Auswertung des vorliegenden Jahresberichte 2004, 2008 und zuletzt 2010/2011 der Immissionsmessungen im Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau, wird zusammengefasst, dass:

- 1.. es keine Überschreitungen eines (Immissionswertes) IW 1-Wertes gab;
- 2.. sich der Luftbelastungsindex seit 2003 kontinuierlich verbessert hat;
- 3.. beim Schwebstoffanteil (PM10) seit 2002 eine stetige Verringerung der Überschreitungsanzahl festzustellen ist. Der PM10-Anteil unterliegt aber teilweise starken Schwankungen. So wurde an einigen Tagen in 2007, 2009 und 2010 der Grenzwert des Schwebstaubes mit 50 µg/m³ überschritten. Die Ursachen lagen aber nicht in örtlichen Quellen, sondern waren auch durch Ferntransporte des Staubes bedingt. So wurde im 1. Quartal 2010 der Grenzwert auf Grund ungünstiger meteorologischer Umstände mehrfach überschritten. Gemäß den gebildeten Jahresdurchschnittswerten ist bis 2009 ein Rückgang der PM10-Anteile zu verzeichnen.

- 4.. die Belastung mit Sedimentationsstaub sich im gesamten Stadtgebiet bis 2009 nochmals verringert hat.

Was die Schwebstaub- oder auch Feinstaubproblematik anbetrifft, liegen die Jahresmittelwerte deutlich unter dem Immissionsgrenzwert. Die Anzahl der zulässigen Überschreitungen (35) pro Station und Jahr wurden nicht erreicht.

Weitere Jahresberichte zu Immissionsmessungen in Dessau-Roßlau liegen nach Kenntnisstand des Planverfassers nicht vor. Darüber hinaus gehende aktuellere Informationen können aus dem Luftüberwachungssystem Sachsen-Anhalt (LÜSA) unter <http://www.mu.sachsen-anhalt.de/lau/luesa/reload.html?werte/PM10-Anz-gr50.shtml> eingesehen werden. In Auswertung der v. g. öffentlich zugänglichen Daten i. V. m. mit den o. g. Jahresberichten der Immissionsmessungen geht insgesamt eine positiv zu bewertende Luftbelastungssituation für den Stadtteil Dessau hervor.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung. Jedoch tragen die unversiegelten, spärlich bewachsenen Flächen lokalklimatisch zur Kaltluftentstehung bei. Lufthygienische Wohlfahrtswirkungen sind durch den sehr geringen Bestand an Junggehölzen im östlichen Bereich des Planungsgebietes ohne Bedeutung. Im südwestlichen Bereich, insbesondere hervorgerufen durch den alten Baumbestand, ist von einer Wohlfahrtswirkung auszugehen.

11.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

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

Die stark versiegelten Siedlungsbereiche mit überwiegender Industrie- und Gewerbenutzung werden im Landschaftsplan mit einer geringen bis sehr geringen Bedeutung bewertet.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch landschaftsuntypische Elemente sowie eine fehlende Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum hervorgerufen. Aber auch Lärm und Barrierewirkungen durch Verkehrsstrassen können das Landschaftserleben beeinträchtigen.

Die Eigenart des Plangebietes resultiert einerseits aus der gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen Verkehrsflächen (Straßen, Zufahrten, Stellplätze) und andererseits aus dem Krankenhausbereich mit der denkmalgeschützten Bebauung und den parkartigen Freiflächen.

Im Hinblick auf die gewerbliche Bebauung ist darauf zu verweisen, dass in der Ausgangssituation die Baukörper den Standort nicht dominieren. Der entlang der Köthener Straße vorgelagerte Grünbereich stellt überwiegend eine Zäsur dar. Im Bereich der Stickerschließungsstraße öffnet sich der Blick auf den Möbelmarkt und die vorgelagerten Stellplätze. Das stellt eine Beeinträchtigung dar.

Hervorzuheben sind die Freiflächen am Krankenhaus, die aufgrund des alten Baumbestandes einen parkartigen Charakter aufweisen. Ansatzweise wird dieser Charakter bereits durch in diesen Bereich eingefügte Nutzungen überprägt. Im Kreuzungsbereich Köthener Straße / Hünefeldstraße ist der Baumbestand raumbildend. Des Weiteren wird der Straßenraum hier auch durch das denkmalgeschützte Krankenhaus geprägt.

Von einer Erholungseignung kann insbesondere aufgrund der derzeitigen Nutzungen nur im Hinblick auf den Krankenhauspark als Patientengarten und die Freiflächen am Wohnblock ausgegangen werden.

Bewertung

Das Planungsgebiet besitzt für die Erholungseignung nur eine untergeordnete Bedeutung. Dies resultiert vorrangig aus den vorhandenen Nutzungen, der Armut an gliedernden Landschaftsstrukturen sowie den akustischen Beeinträchtigungen durch nahe gelegene Verkehrs- bzw. Bahntrassen. Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit existieren nicht. Der Bereich ist durch den Altindustriestandort geprägt und weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

11.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Bis auf den Altbau des ehemaligen Krankenhauses sind im Plangebiet keine weiteren Kulturgüter und bisher bekannte Bodendenkmale vorhanden.

Der unter Denkmalschutz stehende Altbau des Krankenhauses wurde im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen.

Sachgüter bestehen in Form der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Gebäude.

Trotz der intensiven neuzeitlichen Nutzung des Geländes ist im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes damit zu rechnen, dass archäologische Funde zu Tage treten und Befunde angetroffen werden.

Bewertung

Negative Auswirkungen auf das denkmalgeschützte Gebäude sind nicht zu erwarten. Der Abstand für mögliche Bauungen im Plangebiet ist so groß, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Außerdem wurden u.a. auch zum Schutz des Denkmalgebäudes textliche Festsetzungen zur Höhenbegrenzung von Gebäuden im Plangebiet getroffen.

Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Denkmalrechtliche Genehmigungen können mit Nebenbestimmungen zur Wahrung der archäologischen Belange (z. B. Durchführung von fachgerechten archäologischen Dokumentationen) versehen sein.

11.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auch im vorliegenden Plangebiet bestehen vielfältige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern. An dieser Stelle soll auf wesentliche eingegangen werden:

Die ehemals starke Versiegelung und die anthropogene Überprägung des Bodens wirken sich negativ auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aus, da viele Tiere und Pflanzen keinen angemessenen Lebensraum finden.

Daneben beeinflusst die Versiegelung des Bodens auch das Klima, da es zur Überwärmung der versiegelten Flächen führt.

Die Lebensqualität für den Menschen und die Aufenthaltsqualität eines städtischen Raumes hängen entscheidend von den Schutzgütern Klima, Luft, Stadtbild und Pflanzen ab. Diese sind durch das hohe Verkehrsaufkommen der an das Plangebiet angrenzenden Verkehrsstrassen (Haupterschließungsstraße, Bahnstrecke) und die daraus resultierenden Emissionen und den geringen Anteil an Grünflächen mit stadtgestalterischer Qualität beeinträchtigt.

11.2.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die im Planungsgebiet durch die Vorprägung des Altstandortes vorherrschenden Boden- und Wasserverhältnisse bedingen unter anderem die Artenzusammensetzung der ruderalen Vegetationsbestände sowie der sich spontan angesiedelten Gehölze auf den zurückgebauten Flächen. Der Mangel an raumbildenden Grünstrukturen und die Zweckbauten beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ. Der vormals den Straßenraum Köthener Straße / Hünefeldstraße prägende Bereich des Krankenhauses, insbesondere mit dem Park hat seine positive Wirkung durch den ungepflegten Zustand verloren. Der Altbaumbestand überdeckt derzeit noch die ungepflegten Rasenflächen und das auf den versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen aufkommende Unkraut.

Die im Nordosten vorgenommenen Gehölzrodungen wirken gleichfalls nachteilig zum einen auf den Arten- und Biotopschutz und zum anderen auf das Ortsbild. Insbesondere waren damit Zerstörungen von Nistplätzen verbunden. Da der Gehölzbestand noch vergleichsweise jung war, sind keine Höhlen zerstört worden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die geplante Nutzung des Standortes hinsichtlich Natur und Landschaft keine wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden.

Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch angrenzende Verkehrsimmissionen festgestellt werden. Beachtet werden müssen die gesundheitlichen Aspekte aufgrund der schutzbedürftigen Wohnfunktion innerhalb des Plangebietes und benachbarter Häuser (Köthener Straße).

11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Tab.: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm 	●●
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Teillebensräumen auf brachgefallenen Flächen und Chance zur Entwicklung neuer Lebensräume durch grüngestalterische Maßnahmen 	●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, -bewegung und -verdichtung 	-

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> weitere Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate 	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung 	●
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit der Chance zur Aufwertung 	-
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> keine Auswirkungen zu erwarten 	-
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> aufgrund der Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten 	-

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / - nicht erheblich

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Pflanzen und Tiere sowie Mensch i. V. m. Luft/Klima hinsichtlich der Immissionssituation sowie beispielsweise für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere Verbesserungen erreicht werden.

Jedoch werden über die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten, die überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes sowie entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt werden, positive Auswirkungen verbunden sein. Mit diesen Festsetzungen wird eine Bebauung bis unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze ausgeschlossen und somit ein Zäsurgrün entwickelt.

Eine Änderung des Gebietscharakters wird mit der Erweiterung des sich östlich befindenden Golfplatzes in das Plangebiet hinein erzielt. Die im Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzte Fläche wird damit zu einer Verbesserung der ökologischen Situation im Plangebiet beitragen. Auch wenn Golfplätze aufgrund der intensiven Pflege nur ausgewählten Pflanzen und Tieren einen Lebensraum bieten, gliedern die Gehölzstrukturen den Bereich. Zudem kann anfallendes Niederschlagswasser versickern und die Grünfläche insgesamt eine klimameliorative Wirkung entfalten.

Für benachbarte schutzbedürftige Nutzungen unzumutbare Schallemissionen können durch die für die Teilgebiete festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel vermieden werden. Durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten und einem Mischgebiet ist sichergestellt, dass Schadstoffbelastungen vermieden werden, da sich in diesen Gebieten aufgrund des Gebietscharakters keine Betriebe ansiedeln dürfen, die einer Genehmigung nach BImSchG bedürfen.

Der sachgerechte Umgang mit Abwasser ist durch ihre beabsichtigte Einleitung in das zentrale Entsorgungssystem der Stadt gewährleistet. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über eine örtliche Entsorgungsfirma (Eigenbetrieb Stadtpflege), so dass auch hier ein sachgerechter Umgang gesichert ist.

Zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie wurden im Rahmen dieses Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen. Damit wird den jeweiligen Bauherren ein Entscheidungsspielraum bezüglich des für ihn wirtschaftlichsten Energiekonzeptes eingeräumt.

Die Darstellungen des Landschaftsplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

11.3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die im Bereich des Standortes bereits durchgeführten Investitionen für die Erschließungsanlagen nicht effektiv genutzt werden.

Des Weiteren müssten potentielle Investoren auf die Ausnutzung der Synergien und Kooperationen verzichten, die sich aus der Nachbarschaft zu anderen Vorhaben am Standort sowie im Umfeld ergeben. Im Hinblick auf den Golfplatz und der beabsichtigten Golfplatzerweiterung könnte sich dieser nicht entsprechend der Bedürfnisse der Nutzer weiterentwickeln.

Somit sind auch bei Nichtdurchführung der Planung vor allem wirtschaftliche Nachteile für die Stadt Dessau-Roßlau zu erwarten.

11.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

11.4.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

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. § 18 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.

Die Ausführungen zur Eingriffsregelung führen zu dem Ergebnis, dass durch eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verringerung (z.B. Regenwasserversickerung im Bereich der Stellplätze) und zum Ausgleich (Pflanz- und Erhaltungsgebote) der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verursachte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild i. S. der Naturschutzgesetzgebung im Vergleich zum Ausgangszustand innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden kann.

Die einzelnen Schritte zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmemissionen durch Gewerbe und Verkehr
- Sicherung von Erhaltungs- und Anpflanzflächen zur Erhaltung und/oder Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- anteilige Versickerung des Regenwassers.

11.4.2. Schutzgut Mensch

Mit der Planung sind in Bezug auf Lärmimmissionen infolge des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen, Mischgebiet und Gewerbe (Gemeingelage) Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es u.a. die Schutzansprüche der sensiblen Nutzungen zu gewährleisten. Deshalb

wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse sind in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen.

Das Wohnumfeld wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Durch die bauliche Nutzung der freien Flächen, insbesondere entlang der Köthener Straße wird die große „Baulücke“ östlich des Wohnblocks geschlossen, es entstehen neue städtebauliche Räume. Im Zusammenhang mit den grünordnerischen Maßnahmen übernehmen die Baumpflanzungen an der Köthener Straße die Funktion der klaren räumlichen Führung.

Insgesamt kommt es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes.

Zusammenfassend sind die Eingriffe in das Schutzgut Mensch als weniger erheblich zu bewerten.

11.4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Die vorliegende Planung reagiert hinsichtlich der Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere mit:

- der Ausweisung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten,
- Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen GRZ befinden.

Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Golfplatz dient nicht vordergründig dem Ausgleich von Eingriffen. Gleichwohl wird in diesem Bereich keine erneute, großflächige Versiegelung zugelassen.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet basieren auf den genannten Entwicklungszielen. Die Ziele sollen im Wesentlichen durch Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB), die auf den Baugrundstücken festgesetzt werden, verwirklicht werden. Mit den Festsetzungen auf den Baugrundstücken ist ein vollständiger Ausgleich möglich. Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist der Anlage 4 zu entnehmen. Sie weist einen Biotopwertüberschuss von 28.919 Punkten aus. Das entspricht einem Mehrwert von ca. 5 % gegenüber dem Ausgangswert. Wird zudem die Wohlfahrtswirkung des Golfplatzes für die Schutzgüter Landschaftsbild, Klima/Luft und Tiere in die Bewertung eingestellt, sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes positive Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Maßnahmen des Artenschutzes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen sein, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig wird, deren Ergebnisse im Artenschutzbeitrag dargestellt werden. Bei einer möglichen Betroffenheit geschützter oder streng geschützter Arten sind im Bebauungsplan entsprechende Regelungen zu treffen.

Artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz werden erst durch konkrete Handlungen erfüllt, so etwa, wenn die geschützte Lebensstätte durch die Errichtung eines baulichen Vorhabens zerstört wird. Deshalb ist zunächst festzustellen, dass nicht bereits der Bebauungsplan, sondern erst dessen Vollzug zum Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbote führen kann. Jedoch sind künftige artenschutzrechtliche Konfliktlagen bereits im Bebauungsplan zu behandeln. Denn wenn sich im Aufstellungsverfahren herausstellt, dass auf der Zulassungsebene aus

artenschutzrechtlichen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden kann, ist der Bebauungsplan ganz oder teilweise nicht vollzugsfähig. Von daher ist die artenschutzrechtliche Prüfung, wie sie sich im Artenschutzfachbeitrag widerspiegelt, eine notwendige Voraussetzung für die Überwindung drohender Verbote, in dem die Freistellung geprüft oder in eine „Ausnahmelage“ oder „Befreiungslage“ hineingeplant wird.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Anlage 3 des Umweltberichts zu entnehmen. Im Bebauungsplan sind zur Vermeidung von Zugriffsverboten nach § 44 Abs. 1 BNatSchG folgende Hinweise zu geben.

1. Bei Umbau bzw. Abriss der Gebäude des ehemaligen Krankenhauskomplexes haben diese nicht in der Wochenstubenzeit der Fledermäuse zu erfolgen. Außerdem sollte direkt vor Beginn der geplanten Maßnahmen eine detaillierte Quartiersuche erfolgen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen zu vermeiden.
2. Bei temporären oder dauerhaften Flächeninanspruchnahmen sind Maßnahmen zur Vermeidung von Individuenverlusten von Zauneidechsen (z. B. Fang, Abgrenzungen durch Schutzzäune) umzusetzen.
3. Baumaßnahmen und/oder Gehölzentnahmen sind nur außerhalb der sich von März bis August erstreckenden Brutzeit der Vögel durchzuführen. Gleiches gilt für Flächeninanspruchnahmen, z. B. als Baustelleneinrichtungsflächen, Versiegelungen usw., von un bebauten Vegetationsflächen.
4. Bei dauerhaften Flächeninanspruchnahmen sind Vermeidungsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen mit räumlichem Bezug zur Habitatfläche (CEF-Maßnahme 1) notwendig. Möglich sind Habitataufwertungen oder die dauerhafte Bereitstellung alternativer Flächen.
5. Ökologische Baubegleitung als fachliche Beratung bzw. zur Kontrolle bei Flächeninanspruchnahmen, Fällarbeiten sowie Gebäudeabbruch- und -umbaumaßnahmen

In den Jahren 2014 und 2015 sind Erfassungen zu Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten durchgeführt worden. Dabei sind Besiedlungen der am nördlichen Geltungsbereich verlaufenden ehemaligen Gleistrasse sowie im Bereich der östlich gelegenen, brachgefallenen Fläche mit Zauneidechsen, die nach Anhang IV FFH-Richtlinie europarechtlich geschützt sind, festgestellt worden. Im Rahmen der Erfassungen wurde lediglich eine Präsenz festgestellt bzw. diese für andere Bereiche ausgeschlossen. Es war nicht das Ziel, die Größe der lokalen Population zu ermitteln. Seitens des Gutachters wird aufgrund der Beobachtungen und der vorgenommenen Störungen, nur eine sehr geringe Populationsgröße angenommen. Der besiedelte Bereich ist gut abgrenzbar.

Da nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein Töten von besonders geschützten Tieren verboten ist, sind Zauneidechsen vor einer Bautätigkeit abzusammeln (vgl. V 2). Rechtzeitig vor Baubeginn ist der Besatz zu ermitteln und die Tiere aus dem Bau Feld (hier Golfplatz) umzusiedeln. Dazu sollte zwischen dem künftigen Golfplatz und der ehemaligen Gleistrasse ein Schutzzäun aufgestellt werden. Die ehemalige Gleistrasse wird als CEF-Maßnahme 1 durch ein Einbringen von Requisiten optimiert.

Für den Zeitraum zwischen Umsiedeln und Beginn der Bautätigkeit ist der Schutzzäun zu erhalten, um ein erneutes Einwandern von Zauneidechsen zu verhindern. Mit Fertigstellung des Golfplatzes ist der Schutz nicht mehr notwendig. Ein Rückwandern der Zauneidechsen wird damit möglich.

Die als CEF-Maßnahme 1 gekennzeichnete Fläche ist als Habitat für Zauneidechsen geeignet. Sie weist bereits geeignete Strukturen auf, die jedoch teilweise durch den begonnenen Rückbau der Gleise gestört worden ist. Ein weiterer Rückbau sollte unterbleiben, um die wertvollen Strukturen nicht weiter zu beeinträchtigen.

Der Ersatzlebensraum ist jedoch für Zauneidechsen habitatstrukturell aufzuwerten. Dazu sind auf der Fläche entsprechende Requisiten einzubringen. Requisiten für Zauneidechsen sind Sandlinsen als Eiablageplätze, Lesesteinhaufen als Sonnenplätze und Totholzaufschichtungen als Versteckmöglichkeit. Darüber hinaus ist künftig ein Befahren der Fläche zu unterbinden. Seitens des Gutachters wird eingeschätzt, dass mit der Optimierung der CEF-Fläche sowie der Nutzung des künftigen Golfplatzes kein Lebensraumverlust für die lokale Population eintritt.

Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Herleitung zur Populationsgröße und der Größe der CEF-Fläche sind der Anlage

Für alle im Plangebiet durchzuführenden Maßnahmen, die mit einer Flächeninanspruchnahme einhergehen ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden. Diese versteht sich als fachliche Beratung des jeweiligen Vorhabenträgers, dient aber auch zur Kontrolle der Einhaltung der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen.

Bei Einhaltung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Vorschläge für Festsetzungen zum Artenschutz sind der Anlage 5 Ziffern 12 – 14 zu entnehmen.

11.4.4. Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort, der jahrzehntelang intensiv genutzt wurde. Natürlich gewachsener Boden steht nur noch sehr kleinflächig an. Auch derzeit unbebaute Bereich, wie sie derzeit am östlichen Rand des Plangebietes anzutreffen sind, waren mit Gebäuden und Nebenanlagen bestanden. Von daher ist einzuschätzen, dass mit Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten sind.

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet im II. Weltkrieg eingestuft. Gemäß § 9 BodSchAG LSA zum BBodSchG ist das Untersuchungsgebiet (Plangebiet) nicht im Kataster über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen (ALVF) der Stadt Dessau-Roßlau enthalten. Darüber wird auf das Baugrundgutachten vom 25.11.2014 verwiesen.

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken:

- die Begrünung von Stellplätzen,
- der Gestaltung der Flächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden sowie
- Begrenzung der GRZ in MI-Teilgebieten auf 0,6.

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort handelt und mit dessen Nach- und Weiternutzung dem sparsamen Umgang mit dem Boden sowie darüber hinaus dem Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 a Abs. 2) nachgekommen wird. Insofern wird der Eingriff verringert bzw. ausgeglichen.

Schallimmissionsschutz

Diese grundsätzliche Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung" sowie der "Technischen

Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)" sowie im Zusammenhang mit Verkehrslärmimmissionen die 16. BImSchV.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort, der revitalisiert werden soll.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 104 A wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Auf dieser Grundlage werden im Bebauungsplan für die einzelnen Teilgebiete unterschiedliche maximal zulässige Emissionskontingente je m² Grundstücksfläche sowohl für tags als auch für nachts bzw. bei der Golfplatzfläche nur tags festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden. Detaillierte Aussagen sind im Punkt 6.4 der Begründung bzw. des zum Bebauungsplan erarbeiteten schalltechnischen Gutachtens enthalten.

Für verschiedene schutzbedürftige Nutzungen, die im Plangebiet zulässig sind und die vom Straßenlärm beeinträchtigt werden können (z.B. Wohnen, Büros, Aufenthaltsräume) wurden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Ein bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 35, 40, 45 bzw. 50 dB(A) in Abhängigkeit von der Lage in Bezug zum Lärmpegelbereich ist einzuhalten. Da dies durch den Einbau normaler, isolierverglasteter Fenster nicht möglich ist, sind die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen. Zusätzlich sind für Schlafräume oder Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, die schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Dann ist jedoch die Einhaltung der zulässigen Werte nachzuweisen.

Die potentiell möglichen Geräuschemissionen der geplanten Golfplatzerweiterung mit einem am Tage anzunehmenden Emissionskennwert von rd. 51 dB(A) je m² hat in allen betrachteten Immissionsorten keinen messbaren Einfluss auf das Ergebnis. Diese Feststellung gilt unter der Voraussetzung, dass die Abstands-/Grünfläche zwischen der Köthener Straße und dem Südrand der Golfplatz-Erweiterungsfläche in einer Breite von mind. 15 m ausgeführt wird.

Luftschadstoffemissionen

Vom Plangebiet ausgehende Beeinträchtigungen der Luftqualität, die durch den motorisierten Verkehr innerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden, sind aus allgemeinen Erfahrungen heraus nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe, die aus den geplanten Nutzungen resultieren sind nicht zu erwarten, da mit dem festgesetzten Gebietscharakter (GE und MI) Nutzungen, die eine BImSch-Genehmigung bedingen, ausgeschlossen sind.

11.4.5. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Auch den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Gestaltung der Bauflächen entgegenwirken. Es sollen Fläche, die zwischen dem Straßenraum und den Stellplätzen vorhanden sein können, als Grünflächen gestaltet werden.

Durch den Erhalt der parkartigen Grünflächen am Krankenhaus und der Festsetzung einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Köthener Straße werden wesentliche, das Landschaftsbild prägende Elemente innerhalb des Plangebietes gesichert.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird somit ausgeglichen.

Eine Aufwertung wird das Plangebiet auch durch die geplante Erweiterung des Golfplatzes erfahren.

11.4.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Kultur- und Sachgüter wird über die getroffenen Festsetzungen gesichert. Damit sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

11.4.7. Bilanzierung

Einen Überblick über die bei Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe ist der Anlage 4 – Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung zu entnehmen:

Im Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung kann festgestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe mit den vorgeschlagenen Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden können.

11.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen Standort, der bereits einer jahrzehntelangen industriellen und gewerblichen Nutzung unterlag. Von daher sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die vollständige anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen. Zudem ist der Standort bereits weitgehend erschlossen und zum Teil auch schon bebaut.

Standortalternativen wären andere Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Diese sind für die angedachten Nutzergruppen (Verlegung von Handwerks- und Gewerbebetrieben aus den Wohnbereichen der Ortslage Alten) nicht von Interesse.

Im Hinblick auf die Erweiterung des Golfplatzes bestehen aufgrund der an den vorhandenen Golfplatz angrenzenden Nutzungen keine Standortalternativen. Zudem müssen sich Erweiterungen in die Anlage der Spielbahnen einordnen.

Damit entspricht die Revitalisierung dieses Standortes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ausweisungen auf der „Grünen Wiese“ werden mit der geplanten Entwicklung des Gebietes verhindert und Konfliktbeseitigungen in der Ortslage Alten ermöglicht.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, mit deren Bebauung und Erschließung bereits begonnen wurde.

Aufgrund der früheren Nutzungen ist von erheblichen Vorbelastungen der Fläche auszugehen. Neben einer vollständigen Überprägung des Bodens besitzt der Standort nur noch eine eingeschränkte Bedeutung für Natur und Landschaft. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld ist

weder eine Nutzung für den Wohnungsbau noch die Entwicklung von Natur und Landschaft angezeigt. Für den Wohnungsbau besteht wegen eines Überangebotes im Stadtgebiet kein Bedarf. Im Sinne der Stadtumbaustrategie der Stadt Dessau-Roßlau ist in diesem Bereich keine neue Wohnbaufläche auszuweisen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der angrenzenden Nutzungen ist eine Weiternutzung überwiegend als Mischgebiet und Gewerbefläche sinnvoll.

Im Zusammenhang mit dem sich östlich befindenden Golfplatz ist eine Eignung der östlichen Flächen des Plangebietes für eine Golfplatzerweiterung gegeben. Für diese Flächen wäre auch eine gewerbliche Nutzung, wie sie im ersten Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt war, möglich. Aufgrund eines Eigentümerwechsels und veränderter Nutzungsinteressen wurde die Golfplatzerweiterung berücksichtigt. Entwicklungsmöglichkeiten für den Golfplatz sind darüber hinaus durch die vorhandenen angrenzenden Nutzungen nicht umsetzbar.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Diese ist in § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Stadt, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ festzusetzen. Denkbar ist eine GRZ von 0,6.

Die Stadt hat sich im Rahmen des Entwurfsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt. Dabei waren insbesondere die Lage des Plangebietes an der Köthener Straße sowie seine gewerbliche Vorprägung in Bezug auf den vorhandenen Überbauungsgrad im Plangebiet und im Umfeld zu berücksichtigen. Aus der Lage ergibt sich im Plangebiet aus stadtgestalterischen Gründen entlang der Köthener Straße eine GRZ von 0,6 und für die rückwärtigen, zur Bahntrasse orientierten Flächen eine GRZ von 0,8 festzusetzen.

11.6. Zusätzliche Angaben

11.6.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die Maßnahmendefinition greift fachlich auf den Landschaftsplan (2002 bzw. 2014) sowie den Grünordnungsplan (Entwurf, Stand 2009) zurück.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Für die Aussagen zum Schutzgut Mensch (Emissionsschutz) lag ein schalltechnisches Gutachten vor. Unter Berücksichtigung der Aussagen zur geplanten Nutzungsänderung des Krankenhauses wurde

eine Verringerung des Schutzanspruches insbesondere der Außenbereiche in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingestellt. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls wurden nicht festgesetzt.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in dem genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

11.6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter das Amt für Stadtentwicklung, Denkmalpflege und Geodienste (Amt 61) über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Amt 61 überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt kontrolliert. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen auf den Boden durch Überbauung und die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild durch Begrünungsmaßnahmen überwacht.

11.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Plangebietes soll zum einen ein Gewerbegebiet mit einer höchst möglichen Ausnutzung der Bauflächen und zum anderen ein Mischgebiet entwickelt werden. Zudem wird im östlichen Bereich des Plangebietes eine Grünfläche festgesetzt, innerhalb derer sich der angrenzende Golfplatz erweitern kann.

Mit dem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur weiteren Bebauung und gewerblichen Nutzung des Standortes sowie zur Erweiterung des Golfplatzes geschaffen werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Lärmemissionen, die Bodenversiegelung, der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Neubebauung zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten,
- der Erhalt von Einzelbäumen und Baumgruppen,
- die Baumpflanzungen entlang der Köthener Straße und auf Stellplätzen sowie
- die Festsetzung zur Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundstücksfläche.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ob der Umsetzung des Bebauungsplanes Belange des Artenschutzes entgegenstehen. Aus dieser Prüfung sind Hinweise sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen abgeleitet worden, um Zugriffsverbote gemäß §§ 39 und 44 BNatSchG zu vermeiden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann durch eine Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß reagiert werden. Der teilweise an der zulässigen Obergrenze liegenden Grundflächenzahl werden Pflanzgebote im Bereich der Straßenräume gegenübergestellt. Zudem werden Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen getroffen.

Die Böden, die überbaut werden können, besitzen eine geringe Wertigkeit, da es sich bei dem Plangebiet um einen Altindustriestandort handelt. Die gesamte Fläche ist als Areal mit anthropogenen Böden zu charakterisieren.

Die Auswirkungen durch Gewerbelärm werden durch

- die Festsetzungen von maximal zulässigen Emissionskontingenten je m² Grundstücksfläche auf das zulässige Maß begrenzt.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch Verkehrslärm werden

- Festsetzungen in Bezug auf das erforderliche Schalldämmmaßes für Außenbauteile für bestimmte Nutzungen in Abhängigkeit von deren Lage getroffen.

Damit werden die Auswirkungen ausgeglichen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird das Ziel verfolgt, das Plangebiet durch Schaffung von Grünbereichen in den Randlagen einzurahmen und entlang der Erschließungsstraße zu begrünen.

Im Osten des Plangebietes wird eine Grünfläche zur Erweiterung des Golfplatzes festgesetzt. Der Golfplatz befindet sich östlich bzw. südöstlich des Plangebietes.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltbelastungen durch Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Literatur und Quellennachweis

- [1] Stadt Dessau – Flächennutzungsplan 2004
- [2] Stadt Dessau-Roßlau – Flächennutzungsplan – 2. Änderung, Stadtteil Dessau 09/2009
- [3] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (07. Oktober 2005 / 09. November 2005) – Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (REP A-B-W)
- [4] Stadt Dessau-Roßlau – Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung 2002 sowie Fortschreibung 2014
- [5] Stadt Dessau-Roßlau – Integriertes Stadtentwicklungskonzept 07/2013 (INSEK)
- [6] Acerplan Planungsgesellschaft mbH: Grünordnungsplan und Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 104 A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“ der Stadt Dessau-Roßlau, Stand April 2009
- [7] StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl GbR – Aktualisierung/Fortschreibung Umweltbericht zum B-Plan Nr. 104 A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“
- [8] habit.art – ökologie & faunistik – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 104 A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße“, Januar 2016
- [9] Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 104 A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“ der Stadt Dessau-Roßlau, Stand: Oktober 2009
- [10] Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 104 A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“ der Stadt Dessau-Roßlau, Stand: 16.02.2015
- [11] Bonk-Maire-Hoppmann GbR, Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 104 A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“ der Stadt Dessau-Roßlau, Stand: 15.12.2015
- [12] GWM Baugrundbüro Dr. Möbius: Baugrundgutachten, Stand 25.11.2014
- [13] Fickert/Fieseler (9. Auflage) – Baunutzungsverordnung – Kommentar
- [14] Stadt Dessau – Bebauungsplan Nr. 104 – A (Entwurf 05/2009)
- [15] GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (April 2008) Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau
- [16] Wallraf & Partner, Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau (Beschluss in 06/2009)

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanung

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung (neugefasst) vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16.03.2011 (GVBl. LSA 2011, S.492), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 18.12.2015 (GVBl. LSA S. 659)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA 2015, 170)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 16.02.2011, in Kraft seit 12.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 2011, S.160)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg vom 07.10.2005, in Kraft seit dem 24.12.2006

Anlagen

- Anlage 1 Biotop- und Nutzungstypen – Bestand (M 1 : 1.000)
- Anlage 2 Grünordnerisches Konzept (M 1 : 1.000)
- Anlage 3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 104 A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße“ im Januar 2016; habit.art – ökologie & faunistik Guido Mundt
- Anlage 4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung
- Anlage 5 Herleitung des Flächenbedarfs für die Maßnahme CEF 1
- Anlage 6 Schalltechnisches Gutachten zum B-Plan Nr. 104 A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“ der Stadt Dessau-Roßlau vom 15.12.2015; Bonk-Maire-Hoppmann GbR
- Anlage 7 Baugrundgutachten zum B-Plan Nr. 104 A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße“ vom 25.11.2014; GWM Baugrundbüro Dr. Möbius