



Bebauungsplan Nr. 101 – D/D1

„Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet D/D1“

Planfassung für den Satzungsbeschluss

30. November 2007

Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat VI - Stadtplanungsamt
Wörlitzer Platz 2
06844 Dessau-Roßlau
Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartner: Herr D. Friedewald
Telefon: 03 40/ 2 04 – 18 61

Auftragnehmer:



Acerplan Planungsgesellschaft mbH
Seebener Straße 22
06114 Halle/S.
Telefon: 03 45/ 5 29 – 21 36
Telefax: 03 45/ 5 29 – 11 07
E-Mail: stadtplanung@acerplan.de

Autor(en) Frau H. Ebert
Telefon: 03 45/ 5 29 – 21 73

Stand der Planung: Planfassung für den
Satzungsbeschluss

Bearbeitungsbeginn: Mai 2004

Bearbeitungsende: November 2007


i. V. Dipl.-Ing. F. Ackmann
Geschäftsbereichsleiter


i. A. Dipl.-Ing. H. Ebert
Projektleiterin

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Erfordernis der Planaufstellung	7
2	Lage, räumlicher Geltungsbereich	7
2.1	Lage im Stadtgebiet	7
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	8
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Sonstige Planungen	9
3.3	Planungsrechtliche Situation	10
4	Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation	12
4.1	Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse	12
4.2	Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten	14
4.3	Baubestand (aktuelle Nutzung)	15
4.3.1	Nutzung	15
4.3.2	Bebauungsform/ Gebäudeform	16
4.3.3	Gebäudehöhen/ Geschossigkeit	17
4.3.4	Gestaltelemente	17
4.3.5	Denkmale	18
4.4	Verkehrerschließung	18
4.4.1	Straßen	18
4.4.2	Fußwege/Radwege	19
4.4.3	Ruhender Verkehr	19
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	20
4.4.5	Bahnanlagen	20
4.5	Stadttechnische Erschließung	20
4.5.1	Wasserversorgung	21
4.5.2	Entwässerung	21
4.5.3	Elektroenergieversorgung	22
4.5.4	Gasversorgung	22
4.5.5	Fernwärme	23
4.5.6	Fernmeldeversorgung	23
5	Planungskonzept	24
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	24
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	24
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	24
5.4	Planungsalternativen	24

6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	25
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	25
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	26
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	36
6.1.3	Bauweise.....	38
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	38
6.1.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	40
6.2	Grünordnung.....	40
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	41
6.2.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	42
6.3	Verkehrerschließung	47
6.3.1	Straßen.....	47
6.3.2	Fußwege/Radwege	48
6.3.3	Ruhender Verkehr	49
6.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	49
6.3.5	Bahnanlagen	49
6.4	Immissionsschutz/ Lärm.....	49
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	56
6.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	57
6.6.1	Altlasten/Altlastverdachtsflächen	57
6.6.2	Fundmunition.....	58
6.6.3	Denkmalschutz.....	58
6.6.4	Gewässerschonstreifen	58
7	Stadttechnische Erschließung.....	58
7.1	Wasserversorgung.....	59
7.1.1	Trinkwasser.....	59
7.1.2	Löschwasser	59
7.2	Entwässerung	60
7.2.1	Schmutzwasser	60
7.2.2	Regenwasser	61
7.3	Energieversorgung.....	62
7.3.1	Elektroenergieversorgung.....	62
7.3.2	Gasversorgung.....	62
7.3.3	Fernwärme	63
7.4	Fernmeldeversorgung.....	63
7.5	Abfallentsorgung.....	63
8	Flächenbilanz	63
8.1	Bauflächen.....	63
8.1.1	Gewerbegebiete	64
8.1.2	Industriegebiete	64
8.1.3	Sondergebiete	64
8.2	Verkehrsflächen.....	64
8.2.1	Straßenverkehrsflächen.....	64
8.3	Flächen für Versorgungsanlagen	64

8.4	Grünflächen	65
8.5	Wasserfläche	65
9	Planverwirklichung	65
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	65
9.2	Kostenschätzung	66
10	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	66
10.1	Natur und Landschaft.....	66
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	67
10.3	Ortsbild	68
10.4	Verkehr	68
10.5	Belange der Bevölkerung	69
10.6	Wirtschaft.....	69
10.7	Städtischer Haushalt.....	70

TEIL II

11	Umweltbericht	71
11.1	Einleitung	71
	11.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	71
	11.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	71
11.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	73
	11.2.1 Schutzgut Mensch	73
	11.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	74
	11.2.3 Schutzgut Boden	76
	11.2.4 Schutzgut Wasser	77
	11.2.5 Schutzgut Klima/Luft.....	78
	11.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung.....	79
	11.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	80
	11.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	80
	11.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	80
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	81
	11.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	81
	11.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	82
11.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	82
	11.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung	82
	11.4.2 Schutzgut Mensch	83
	11.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	83
	11.4.4 Schutzgut Boden	84
	11.4.5 Schutzgut Landschaft	84
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	85

11.6	Zusätzliche Angaben.....	85
11.6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	85
11.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	86
11.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	86
12	Quellenangabe	88

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Auflösung des ehemaligen Plattenwerkes Dessau und der Ansiedlung von mehreren Einzelbetrieben mit unterschiedlichem Profil (großflächiger Einzelhandel, Produktionsbetriebe, Gaststätte, Weiterbildungsträger) auf Teilflächen und dem Brachfallen großer Bereiche nach der Insolvenz eines Entwicklungsträgers ist die Fortführung des Bebauungsplanes unter neuen Erschließungs- und Vermarktungsgesichtspunkten notwendig.

Mit dem Verkauf von Teilflächen innerhalb eines ehemals geschlossenen Werksgeländes und der beabsichtigten kleinteiligeren Parzellierung wird eine neue Verkehrserschließung in die Tiefe des Plangebietes erforderlich. Dafür sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der Benachbarung (Wohnbebauung im Nordwesten, Kleingartenanlagen aber auch Gewerbe und Industrie im Norden, Osten, Süden und Westen) handelt es sich bei dem Bereich um eine Gemengeanlage mit den daraus erwachsenden Immissionskonflikten. Um hier die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen zu sichern, ist eine planerische Steuerung notwendig. Darüber hinaus könnte ohne diese Steuerung aber auch ein Betrieb das ganze noch zur Verfügung stehende Schallkontingent ausschöpfen und später notwendige Erweiterungen vorhandener Betriebe oder Neuansiedlungen erschweren oder diese ganz unterbinden.

Die Belassung des Gebietes in der Anwendung des § 34 BauGB kann in dem Bereich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe zu einer nicht mehr zu steuernden Vergrößerung der Verkaufsraumflächen und der Veränderung des Warensortiments führen, was negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum haben kann.

In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde die Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ einbezogen. Für diese Planung liegt ein Satzungsbeschluss des Stadtrates von 1995 vor, sie wurde aber durch die Stadt von der Genehmigung beim Regierungspräsidium zurückgezogen. Mit der Integration soll diese Planung abgeschlossen werden.

2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Dessau-Roßlau (die beiden Städte schlossen sich am 1. Juli 2007 im Rahmen der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt zusammen) ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 101-D/D1 ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1 000 zu ersehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 34,45 ha.

Das Plangebiet wird im Norden von der Weststraße und der Kleingartenanlage „Westend“ im Osten von der Industriestraße, den Kleingartenanlagen „Westend“ und „Erholung 2“, dem Sportplatz sowie Gewerbeflächen, im Süden von Gewerbeflächen an der Industriestraße, der Schlagbreite und dem Bebauungsplan Nr. 101-H (1. Änderung) und im Westen von der Mannheimer Straße begrenzt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Dessau-Mitte, eines historisch gewachsenen Standortes der Dessauer Industrie westlich der Bahnlinie Dessau-Leipzig mit eingestreuten Wohnbauten und Kleingartenanlagen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km. Die Industrieansiedlung am Standort begann Ende der 50 er Jahre (Altes Plattenwerk an der Industriestraße). Anfang der 70 er Jahre kam es zu einer erheblichen Erweiterung des Plattenwerkes. Die Kleingartenanlagen sind dagegen bedeutend älter („Westend“ von 1904).

Das Plangebiet wird von Gewerbegebieten, Kleingartenanlagen und einem Sportplatz umgeben. Nur im Nordwesten jenseits der Mannheimer Straße schließt sich die Wohnbebauung des Wohngebietes „Kleine Schaftrift“ an.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Im Norden verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes entlang der südlichen Begrenzung der Weststraße (Flurgrenze zwischen Flur 37 und Flur 10). Im Osten bildet die Westseite der Bahnlinie Dessau-Leipzig und der Industriestraße (Flurgrenze zwischen Flur 42 und Flur 10) den Abschluss. Nicht im Plangebiet enthalten ist in diesem Bereich das Flurstück 1355/26 (Kleingartenanlage Westend).

Zwischen der Industriestraße und der Schlagbreite verläuft die Grenze entlang der südlichen Grenze der Flurstücke 10105, 8807, 1355/74 und 10097 nach Westen sowie der östlichen Grenze der Flurstücke 10094, 10085, und 10093 (alle Flur 10) nach Süden.

Weiter verläuft der Geltungsbereich entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Schlagbreite (Flurstück 1357/34 der Flur 10), auf der Ostseite der Zunftstraße (Flurstücke 1355/93, 1355/92 und 1355/91 der Flur 10) und südlich des ehemaligen Grabens (Flurstück 1343/2 der Flur 9).

Im Westen verläuft die Grenze entlang der östliche Straßenbegrenzungslinie der Mannheimer Straße (Flurstück 10076 der Flur 10).

Damit ergibt sich für das Plangebiet eine Dreiteilung: mit dem zentralen Bereich des ehemaligen Plattenwerkes, der südlich der Schlagbreite gelegenen Fläche des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 10 und den im Osten des Plangebietes an der Industriestraße gelegenen Grundstücken, die durch die ehemaligen Gleisanlagen von den übrigen Bereichen getrennt sind.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Nach dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 sind die Oberzentren Schwerpunkte der Entwicklung von Industrie und Gewerbe. Nach Punkt 3.2.10 ist Dessau als Oberzentrum eingestuft. Entsprechend Punkt 2.9 sind industriell-gewerbliche Altstandorte vorrangig und nutzungsbezogen zu entwickeln. Im Punkt 5.2.1 des Regionalen Entwicklungsplanes Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP) vom 07. Oktober 2005 wird ausgeführt, dass Oberzentren als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, ... Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln sind.

Diesen Festlegungen des LEP-LSA und des REP wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Damit konnten für brachgefallene Flächen neue Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, und die Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ zur Ansiedlung von Gewerbe zum damaligen Zeitpunkt eingeschränkt werden. Dieser Sachverhalt trifft weiterhin zu, da nach wie vor Brachflächen im Plangebiet vorhanden sind.

Ebenfalls im Landesentwicklungsplan sind bezüglich der Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur unter Punkt 3.6.2.5 der Neu- und Ausbau der angrenzenden Bahnstrecke unter sonstige Maßnahmen I) als vorrangig aufgeführt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

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

Konkret auf den Standort des Bebauungsplans bezogen, ist unter Punkt 5.8.1.2 Nr. 4 des Regionalen Entwicklungsplanes der Ausbau des Streckennetzes Halle-Dessau-Berlin aufgeführt.

Die vg. regionalen Entwicklungsziele wurden bei der Planaufstellung zugrunde gelegt.

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

Im vg. Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche Handel (Standorte Sconto/ Domäne und Kaufland) und Grünfläche (im Osten entlang der ehemaligen Anschlussgleise) ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte.

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

3.2 Sonstige Planungen

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 101-D/D1 wurden ein Grünordnungsplan sowie eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Im Norden grenzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 101-B/C1 (unter Ausschluss der Kleingartenanlage „Flora“), im Nordosten der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“, im Osten und Südwesten die nicht in Bearbeitung befindlichen Bebauungspläne Nr. 101-E und Nr. 101-F und im Süden der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 101-H (1. Änderung) an.

Der Bereich zwischen Schlagbreite, Zunftstraße, Mannheimer Straße und dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 101-H (1. Änderung) umfasst den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10 „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ zuzüglich eines ehemaligen Freihaltebereich für eine Straßenbahntrasse parallel zur Mannheimer Straße von durchschnittlich ca. 20 m Breite. Für den VE-Plan Nr. 10 liegt ein Satzungsbeschluss des Stadtrates von 1995 vor, dieser wurde aber durch die Stadt von der Genehmigung beim Regierungspräsidium zurückgezogen. Auf der Grundlage der damaligen Planung wurden die Vorhaben (großflächiger Einzelhandel und Baumarkt mit Stellplätzen und Straße) verwirklicht. Um die Planung abzuschließen, wurde dieser Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101-D/D1 einbezogen.

In diesem Zusammenhang wurden zunächst die Planinhalte des VE-Plans Nr. 10 hinsichtlich ihrer aktuellen Gültigkeit überprüft und mit den Planungszielen für das Gesamtgebiet abgeglichen. Daraus entstand ein überarbeiteter Entwurf für das Plangebiet Nr. 101-D/D1, der im Vorfeld mit den über einen städtebaulichen Vertrag gebundenen Grundstückseigentümern abgestimmt wurde.

Bezüglich der Fortschreibung der Planinhalte für den als Gewerbegebiet festgesetzten Teilbereich des ehem. VE-Plans konnte mit dem Grundstückseigentümer jedoch keine Einigung erzielt werden. Dabei stand dem erklärten Ziel der Kommune, die innerstädtische Entwicklung zu stärken, eine vom Grundstückseigentümer angestrebte Öffnung der Verkaufsfläche für ein erweitertes, zum Teil innenstadtrelevantes Sortiment entgegen.

Im Ergebnis eines umfänglichen Abwägungsprozesses der verschiedenen Zielstellungen und Interessen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB wurde, da bezüglich der Fortschreibung kein Konsens erzielt werden konnte, auf die Übernahme der als Satzung beschlossenen Planfassung von 1995 zurückgegriffen, um keine Entschädigungsforderungen gegenüber der Stadt entstehen zu lassen.

Die Planungsinhalte werden daher - soweit sie nach heutigem Planungsverständnis sinnvoll bzw. auf der Basis fortgeschriebener gesetzlicher Grundlagen möglich sind – unverändert übernommen. Das betrifft die Festsetzungen zur Nutzung, zur zulässigen Verkaufsfläche und zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Eine Anpassung an die angrenzenden Teilgebiete erfolgt, auch im Sinne einer Gleichbehandlung, hinsichtlich baugestalterischer Regelungen und grünordnerischer Festsetzungen. Sie entfallen oder werden in abgeminderter Form weitergeführt.

Neu aufgenommen wird die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel, die nunmehr für alle noch nicht rechtswirksamen Bebauungspläne im Gewerbegebiet Mitte erfolgt und die im Hinblick auf die vorhandene Gemengelage und schutzbedürftige Nutzungen die Umsetzung eines Gesamtkonzeptes zum Schallschutz ermöglicht.

Detaillierte Erläuterungen zu den Regelungen im Bereich des ehemaligen VE-Plans Nr. 10 finden sich im Rahmen der Begründung der einzelnen Festsetzungen unter Punkt 6.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Erschließung für das Gesamtgebiet ist gesichert.

Für die beabsichtigte kleinteilige Parzellierung der zum Teil brach gefallenen Flächen und damit der Schaffung vermarktbarer neuer Strukturen ist eine geordnete verkehrliche und medientechnische Erschließung in die Tiefe des Plangebietes erforderlich. Diese Notwendigkeit wird bereits gegenwärtig bei der Nutzung rückwärtiger Gebäude deutlich, für deren Erschließung u.a. eine Vielzahl von Überfahrtsrechten eingetragen ist.

Zudem handelt es sich um eine „Gemengelage“, deren alleinige Beurteilung nach § 34 BauGB keine effektive Ausnutzung noch freier Grundstücke ermöglichen, bzw. schutzbedürftige Nutzungen beeinträchtigen könnte.

Durch restriktive Beschränkungen im Bereich des großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandels im Plangebiet soll zudem die Entwicklung der Innenstadt gefördert werden.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der vg. Ziele. Seine Aufstellung ist deshalb zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06. Februar 1991 gefasst. Der Entwurf vom 06. April 1994 hat vom 05. Juli 1994 bis zum 08. August 1994 öffentlich ausgelegen.

Auf Grund der Insolvenz des damaligen Vorhabenträgers und von Unklarheiten bei der inneren Erschließung wurde die Bearbeitung erst 2004 wieder aufgenommen.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 05. Juni 1996 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert.

Am 21. Juni 1995 wurde durch den Stadtrat der Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10 „Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ gefasst und die Planung zur Genehmigung eingereicht. Auf Grund von Hinweisen der damaligen Genehmigungsbehörde wurde der Plan durch die Stadt von der Genehmigung zurückgezogen. Damit hat er keine Rechtskraft erlangt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 durchgeführt. Zwischenzeitlich trat die Neufassung des BauGB vom 27. August 1997 in Kraft.

Mit dem „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 wurden darüber hinaus diverse Vorschriften zum Bau- und Umweltrecht geändert. Nach der Überleitungsvorschrift § 244 Abs. 1 dieses Gesetzes sind Verfahren, die nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind oder die nach dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu Ende zu führen. Da das Verfahren nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden konnte, fand mit dem Entwurf in der Fassung vom 08. September 2006 das BauGB in der Neufassung Anwendung.

Damit wurde der Begründung nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil beigelegt.

Für den nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch die Gemeinde festzustellenden Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes wurde kein gesondertes Scoping durchgeführt. Der festgelegte Umfang und Detaillierungsgrad basiert auf den Zuarbeiten des Umweltamtes zur Aufgabenstellung der Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes, der Anlaufberatung zur Schallimmissionsschutzprognose und der Stellungnahme des Umweltamtes zum Vorentwurf des Grünordnungsplanes.

Die zur Planfassung vom 08. September 2006 eingegangenen Stellungnahmen wurden im Stadtrat am 19. September 2007 abgewogen.

Die Stellungnahme der Öffentlichkeit bezog sich auf eine vermutete Unzulässigkeit von vorhandenen Werbeanlagen und die gewünschte partielle Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Nachbargemeinden haben in ihren Stellungnahmen Zustimmung geäußert.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich auf die Präzisierung bereits aufgeführter Sachverhalte, einer Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen und geringfügige Korrekturen von Immissionswerten aufgrund geänderter Vorbelastungen.

Insbesondere folgende Stellungnahmen wurden berücksichtigt und in die Planfassung für den Satzungsbeschluss eingearbeitet:

- Verschiebung einer Flurstücksnummer und Verweis auf ein laufendes Zuordnungsverfahren
- Ergänzung einer Trinkwasserleitung
- Korrekturen zur technischen Erschließung in der Begründung
- Präzisierung einer textlichen Festsetzung zum Abstand von Borden bei Pflanzflächen
- Korrekturen von Immissionswerten an Nachweisorten aufgrund neuer Erkenntnisse zur Vorbelastung

Keine der vg. Anregungen stellten die Grundzüge der Planung in Frage. Sie dienten lediglich der Präzisierung von bereits erfassten Sachverhalten in der Planzeichnung und Begründung bzw. stellten aktuelle Entwicklungen dar. Auch die Korrektur der Immissionswerte an

Nachweisorten hat keine negativen Folgen, da die Erhöhungen mit maximal 0,3 dB (A) sehr gering sind und an keinem Punkt zur Überschreitung der zulässigen Richtwerte führen.

Nicht berücksichtigt wurden im Zuge der Abwägung folgende Anregungen:

- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, da sich dort einer zwingend erforderlichen Feuerwehrezufahrt befindet
- Höhenbegrenzung von baulichen Anlagen, da es dazu aus luftfahrttechnischer Sicht keine Rechtsgrundlage gibt
- generelle Sicherung der Feuerwehrumfahrten und Anordnung von Hydranten, da es dazu im BauGB keine Rechtsgrundlage gibt
- Ausweisung einer Baulast, da der Verkauf der Teilfläche geplant ist, die die Anbindung an die öffentliche Erschließung sicherstellt und
- Entfernung von vorhandenen Baumsignaturen aus der Plangrundlage im Bereich der zukünftigen Planstraße A, da dies unter planungsrechtlichem Gesichtspunkt nicht notwendig ist.

4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse

Die öffentlichen Straßen sowie ein Teil der ehemaligen „Werksstraßen“ befinden sich im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau, ebenso der überwiegende Teil der z.T. zurückgebauten Gleisanlagen.

Städtisches Eigentum sind weiterhin die Flurstücke der Kleingartenanlage und des Sportplatzes mit Sportlerheim sowie ein Garagenstandort an der Schlagbreite.

Die Flächen entlang der Mannheimer Straße und der Weststraße sind im wesentlichen im Privatbesitz, wobei der ehemalige Freihaltebereich entlang der Mannheimer Straße überwiegend den angrenzenden Grundstücken zugeordnet wurde.

Die Bauflächen südlich der Schlagbreite innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich im Eigentum der Grundstücksgesellschaft Steinpleis Friedrich Bremke & Co.

Der überwiegende Teil der zentral gelegenen Flächen ist im Besitz der WBD Industriepark Dessau GmbH.

Im Plangebiet gibt es Grundstücke, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen sind. Das betrifft die Flurstücke 1355/51 der enviaM, 1355/55 der Fa. van Engelenhoven Immobilien GmbH und 8711 (privat). Hier ist die Erschließung gegenwärtig durch Überfahrtsrechte gesichert.

Die Flurstücke 10251 und 10252 haben zwar den gleichen Eigentümer wie das unmittelbar an die Weststraße angrenzende Flurstück 8710 aber andere Nutzer.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Zuordnungsverfahren (75.1 Änderung UNI-Beton) in Bearbeitung. Im Geltungsbereich dieses Verfahrens befinden sich die Flurstücke 10081, 10083, 10084, 10085, 10086 und 10095 der Flur 10.

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes ist kein Umlegungsverfahren notwendig.

Innerhalb des Plangebietes ist auf der Grundlage des aktuellen Katasters für folgende Flurstücke der Flur 10 eine Baulast i. S. von § 82 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) eingetragen:

1355/25, 1355/49, 1355/70, 1355/76, 1355/78, 1355/86, 8599, 8710, 8711, 8807, 8872, 9185, 9187, 9188, 10077, 10078, 10079, 10081, 10083, 10084, 10085, 10086, 10095, 10096, 10097, 10252, 10104, 10108

Im Einzelnen betrifft das (chronologisch geordnet):

- gemäß Protokoll Nr. 96 (1993) für ein Überfahrtsrecht zugunsten des Baumarktes Max Bahr auf den Grundstücken 10095, 10084, 10083, 10081, 10086, 10079 und 8872
- gemäß Protokoll Nr. 105 (1993) für ein Überfahrtsrecht zugunsten der Fa. Uwe Dembniak & Co. Handels KG auf den Grundstücken 10104 und 8807 (*entfällt mit Erwerb des Grundstücks für die Zufahrt*)
- gemäß Protokoll Nr. 1/94 für eine Abstandsfläche zugunsten der Fa. Van Engelenhoven, Immobilien GbR auf den Grundstücken 10083 und 10085
- gemäß Protokoll Nr. 107, 1/94 für ein Überfahrtsrecht zugunsten der Fa. Van Engelenhoven, Immobilien GbR auf den Grundstücken 10095, 10084, 10083, 10081, 10079, 1355/49, 10086 und 8872
- gemäß Protokoll Nr. 5/94 für öffentliche Stellplätze zugunsten der Fa. Möbel-Walter AG auf dem Grundstück 9185 (*kann entfallen, Grundstück inzwischen erworben*)
- gemäß Protokoll Nr. 14/94 für ein Überfahrtsrecht zugunsten der Uni-Beton GmbH auf dem Grundstück 10095
- gemäß Protokoll Nr. 53/94 für ein Überfahrtsrecht zugunsten der ABU Holding GmbH, auf den Grundstücken 1355/25
- gemäß Protokoll Nr. 57/94 für ein Überfahrtsrecht zugunsten des Praktiker-Baumarktes, auf den Grundstücken 10095, 1355/76 und 1355/78
- gemäß Protokoll Nr. 28/95 für Abstandsflächen zugunsten der Uni-Beton GmbH auf den Grundstücken 10096 und 10097 und 8711 sowie 8710
- gemäß Protokoll Nr. 27/95 für eine Abstandsfläche zugunsten der Uni-Beton GmbH innerhalb des Grundstücks 10252
- gemäß Protokoll Nr. 97/95 für ein Leitungsrecht zugunsten der BIOMEL GmbH auf dem Grundstück 1355/70
- gemäß Protokoll Nr. 109/96 für ein Überfahrtsrecht zur gegenseitigen Begünstigung der Uni-Beton GmbH und der Kolotka/Ring GbR auf Teilen des Grundstücks 10095, 1355/86 und 8711
- gemäß Protokoll Nr. 123/97 für ein Überfahrtsrecht zugunsten der Prof. Bickel - Dr. Laumann – Opitz GbR sowie eine befristete gegenseitige Trafonutzung auf den Grundstücken 10095 und 10108
- gemäß Protokoll Nr. 94/99 für ein Leitungsrecht für 15-kV-Kabel, Trink- und Abwasserleitungen zugunsten der DVV Stadtwerke auf den Grundstücken 9185, 10077, 10078, 9187, 8599, 9188
- gemäß Protokoll Nr. 70/03 für Abstandsflächen zugunsten des Flurstücks 10251 auf dem Grundstück 10252

Ein Teil der Baulasten betrifft Überfahrtsrechte, die wegen der nicht vorhandenen öffentlichen Erschließung innerhalb des ehemals geschlossenen Betriebsgeländes des Plattenwerkes/UNI-Beton für herausverkaufte Grundstücke eingetragen wurden. Mit der geplanten öffentlichen Erschließung können dann die Baulast 96/1993, 1/94, 14/94, 109/96 und 123/97 ganz oder teilweise gelöscht werden.

Weiterhin gibt es Baulasten zu Abstandsflächen, die ebenfalls aus der Teilung und dem Verkauf von Teilbereichen eines ehemals geschlossenen Betriebsgeländes herrühren. Das betrifft die Flurstücke 8710, 8711, 10083, 10085, 10096, 10097 und 10252. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan erfolgt nicht, da es dafür keine Ermächtigungsgrundlage gibt. Der § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB bezieht sich nur auf Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

In dem Streifen zwischen Mannheimer Straße und der vorhandenen Bebauung befindet sich auf privaten Flächen eine Vielzahl von Leitungen, die über Leitungsrechte gesichert sind.

Im Bebauungsplan sind nur die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gekennzeichnet, die nach der Umsetzung der geplanten öffentlichen Erschließung beibehalten werden müssen.

Die Flurstückssituation stellt sich differenziert dar. Neben sehr großen Flurstücken gibt es auch kleine Verschnitt- und Splitterflächen. Hier wirkt sich besonders der Verkauf von Teilflächen eines ehemals geschlossenen Betriebsgeländes aus. Im Rahmen des Zuordnungsverfahrens wurde diese Situation zum Teil schon bereinigt. Ein Teil der Baugrundstücke besteht aus mehreren Flurstücken, was im Baugenehmigungsverfahren ungünstig sein kann, da eine Verschmelzung oder eine Vereinigungsbaulasteintragung erfolgen muss.

4.2 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.

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

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

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

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

Der Standort ist bereits hochgradig versiegelt. Aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes auch keine größeren, zusammenhängenden Frei- und Grünflächen vorhanden. Nennenswert sind die Grünbereiche entlang der Mannheimer Straße, die Gehölzanzpflanzungen am südlichen Plangebietsrand und östlich der Zunftstraße sowie die Gehölzflächen im Bereich der ehemaligen Gleistrasse. Darüber hinaus ist insbesondere der ehemaligen Gleistrasse aufgrund der beginnenden Sukzession eine große Bedeutung zuzuschreiben. Mit den großflächigen Handelseinrichtungen wurden insbesondere im Bereich der Stellplätze in den letzten Jahren Bäume angepflanzt. An das Plangebiet grenzen verschiedene Kleingartenanlagen an.

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

Auch Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen. Lediglich am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich mit dem Schleusenbreitengraben ein Gewässer 2. Ordnung.

Das Plangebiet ist eben. Die Höhen liegen zwischen 59 m und 60 m über HN, nur im Nordosten steigt das Gelände leicht bis ca. 61,50 m über HN an.

Weitere Angaben zu den natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet sind dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) unter Punkt 11.2 bzw. dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

4.3 Baubestand (aktuelle Nutzung)

4.3.1 Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen am westlichen Stadtrand von Dessau, die von Ziegeleien und Tongruben sowie Kleingartenanlagen durchsetzt waren.

1958 wurde an der Industriestraße - auch südlich an das Plangebiet angrenzend - das Plattenwerk I errichtet, dass ab 1975 in westlicher Richtung um das Plattenwerk II erweitert wurde.

Damit wurde fast das gesamte Plangebiet vom Plattenwerk eingenommen, dass ein in sich geschlossenes Betriebsgelände darstellte. Ein erheblicher Teil der gegenwärtig vorhandenen Gebäude und Anlagen stammt noch aus dieser Zeit.

Nach der Privatisierung kam es zum Verkauf von Teilflächen und der Herausgründung einzelner Firmen, die zum Teil ähnliche Nutzungsarten aufweisen.

Die Produktion wurde Anfang der 90er Jahre eingestellt. Mitte der 90er Jahre kam es zur Insolvenz des Nachfolgers. Damit fielen große Bereiche brach.

Heute sind entsprechend der Eigentümer im Plangebiet vielfältige Nutzungen zu verzeichnen.

Die Gebäude entlang der erschließenden Straßen werden überwiegend von großflächigen Handelseinrichtungen genutzt. An der Mannheimer Straße, jedoch nicht direkt von dieser erschlossen, befinden sich südlich der Schlagbreite (V-E-Plan Nr. 10) ein Baumarkt (Praktiker) und ein Verbrauchermarkt (Kaufland) mit Shopzone und Discounter (Aldi) sowie nördlich ein weiterer Baumarkt (Bahr).

Südlich der Weststraße sind ein Möbel- bzw. Einrichtungsmarkt (Sconto und Domäne) sowie ein weiterer Praktiker-Baumarkt angesiedelt.

Den Handelseinrichtungen sind jeweils die erforderlichen Stellplätze zugeordnet. An die Eingangsbereiche angrenzende Freiflächen werden zum Teil als Verkaufs- und Ausstellungsflächen genutzt. Im Rahmen der aktuellen Erfassung der Nutzungen im Juni 2004 konnte zudem festgestellt werden, dass die bisher bei der Planung festgesetzten Beschränkungen der Verkaufsraumfläche zum Teil wesentlich überschritten werden.

Die vg. Handelseinrichtungen haben aufgrund ihrer Verkaufsraumfläche den Charakter von Sondergebieten nach § 11 BauNVO, wobei den Baumärkten aufgrund ihres wesentlich eingeschränkten Warensortimentes eine Atypik zugesprochen werden kann.

Das Angebot der vg. Märkte wird ergänzt durch kleinere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, wie der Autovermietung Beier GmbH nördlich der Schlagbreite sowie Verkaufsständen, dem Bowling-Park mit Gaststätte, der ANH Belag-Center GmbH, Neumann Mobile und der Jähser & Glien GmbH im südöstlichen Teil der Weststraße. Hier sind im rückwärtigen Bereich die Bildungszentrum Dessau GmbH und das ISL (Institut für soziales Lernen) ansässig, die ehemalige Verwaltungsbauten und Nebenanlagen nutzen. An der Schlagbreite befinden sich zu dem Sportlerheim und Übungsfeld des „Grün-Weiß Dessau e.V.“, während die beiden großen Spielfelder östlich außerhalb des Plangebietes angrenzen.

Die T-Line Telekommunikations GmbH nutzt den ehemaligen Schornstein als Sendemast.

Im zentralen Bereich werden Hallen und Lagerflächen von produzierendem Gewerbe genutzt (Bene Abwassertechnik, H Beton GmbH). Gleiches trifft für die Flächen angrenzend an die Industriestraße (Readymix Beton Saale GmbH & Co. KG, Dembniak Naturstein Handels- und Beteiligungs GmbH, Recyclingmateriallager einer östlich der Bahn ansässigen Aufbereitungsfirma) zu.

Diese Bereiche weisen den Charakter von Gewerbe- bzw. Industriegebieten nach §§ 8 und 9 BauNVO auf.

Derzeit ungenutzt sind die Flächen der enviaM (ehemalige Schüttgutboxen) an der Mannheimer Straße, zentrale Lagerflächen im Bereich der ehemaligen Kranbahn bis hin zur Schlagbreite der WBD, die Flächen der Let's go Transportgesellschaft an der Industriestraße sowie die zum Teil rückgebauten umfänglichen Gleisanlagen.

Im Bereich des Bildungszentrums Dessau sind eine Hausmeisterwohnung und Übernachtungsplätze für Kursteilnehmer vorhanden.

Insgesamt wird das Plangebiet somit durch überwiegend großflächige Handelseinrichtungen entlang der Haupteerschließungsstraßen sowie Gewerbe- bzw. Industriebetriebe im Kernbereich genutzt und durch (gewerblich betriebene) soziale und sportliche Einrichtungen ergänzt.

Ungenutzte bzw. brach gefallene Flächen machen ca. 25 % des Plangebietes aus. Der Gebäudeleerstand im Plangebiet liegt bei etwa 10 % der Grundfläche.

In Benachbarung des Plangebietes befinden sich ähnliche Nutzungen, wobei unmittelbar angrenzend Kleingartenanlagen dominieren.

Im Norden grenzen zudem innerhalb des Bebauungsplans 101-B/C 1 eingeschränkte Gewerbegebiete an, östlich der Bahn im Nordosten innerhalb des Bebauungsplans Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“ Industriegebiete und im Osten innerhalb des Bebauungsplans Nr. 162 „Daheimstraße“ Industrie(teil)gebiete.

Südöstlich und südlich des Plangebietes sind neben Kleingartenanlagen und Sportplätzen ebenfalls gewerbliche Nutzungen anzutreffen.

Im Westen grenzen jenseits der Mannheimer Straße Sport- und Kleingartenflächen an.

Nordwestlich befinden sich Wohngebäude sowie soziale Einrichtungen des Wohngebietes „Schafriff“. Hier ist mit dem Wohnhaus Am Plattenwerk 1 auch die am nächsten gelegene Wohnbebauung in ca. 100 m Entfernung zur Nordwestecke des Plangebietes anzutreffen.

4.3.2 Bebauungsform/ Gebäudeform

Nach Auflösung des Plattenwerkes wurde ein großer Teil der Gebäude nachgenutzt. Entlang der Mannheimer Straße entstanden großflächige Handelseinrichtungen in der für sie typischen Bauweise.

An der Mannheimer Straße und der Weststraße sind massive Gebäude(komplexe) anzutreffen, insbesondere im Bereich der ehemaligen Produktionshallen sind die Grundstücke extrem dicht überbaut. Die Gebäudelängen liegen hier - von wenigen Ausnahmen abgesehen – deutlich über 50 m, die ehemaligen Produktionshallen haben eine Länge von ca. 180 m.

Durch die Teilung der Grundstücke werden die seitlichen Grenzabstände nicht in jedem Fall eingehalten, einzelne Gebäude stehen auch direkt auf der Grundstücksgrenze.

Die neuen Gebäude bilden zur Mannheimer Straße eine einheitliche Bauflucht. Zu den anderen öffentlichen Straßenräumen ist die Bebauung versetzt.

Als Dachformen sind vorrangig Flachdächer (mit Attika) bzw. flach geneigte Satteldächer anzutreffen. Für die Eindeckung wurden auch HP-Schalen verwendet. Die Verkaufseinrichtungen südlich der Schlagbreite verfügen über eine vollständige Wellblechverkleidung.

Aus der vorhandenen Bebauung lassen sich keine einheitlichen Bebauungs- und Gebäudeformen ableiten.

Neben den Gebäuden wird das Erscheinungsbild des Plangebietes auch von offenen Anlagen wie Kranbahnen und Freilagerbereichen bestimmt.

In den an den Bebauungsplan Nr. 101-D/D1 angrenzenden Bereichen finden sich ebenfalls verschiedene Baustrukturen. Die Kleingartenanlagen verfügen nur über untergeordnete Bebauung, während im Nordosten die Industrieanlagen der Gärungschemie dominieren. Darüber hinaus sind im Plangebiet eine Vielzahl typischer Gewerbehallen anzutreffen. Das Wohngebiet Schaftrift wurde im Plattenbau errichtet.

Anhand der vorliegenden Kartengrundlage und einer Bestandserfassung im Juni 2004 wurden die Grundflächenzahlen (GRZ) im Plangebiet ermittelt, wobei die für die Ermittlung der GRZ maßgeblichen Flächen nach BauNVO in Ansatz gebracht wurden.

Für das gesamte Areal liegt die GRZ bei ca. 0,67, einzelne Grundstücke sind zu (annähernd) 100% überbaut bzw. versiegelt, so die zentral gelegenen Flurstücke 10084 und 1355/55.

4.3.3 Gebäudehöhen/ Geschossigkeit

Die Gebäude im Plangebiet sind überwiegend zwischen 5 und 15 m hoch und haben 1 bis 2 Geschosse.

Die drei großen Produktionshallen des ehemaligen Plattenwerkes (jetzt Domäne, Bene Abwassertechnik und H-Beton) haben Höhen von ca. 14,50 m. Die neu errichteten Handelseinrichtungen weisen Höhen von knapp 10 m mit flächenmäßig untergeordneten höheren Aufbauten auf.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude (jetzt Bildungsträger) ist 4geschossig (mit ca. 13,70 m).

Überragt wird das Plangebiet von dem Schornstein mit einer Höhe von knapp 94 m über Gelände. Dominant sind ebenfalls die Silos von Readymix an der Industriestraße mit knapp 25 m und südlich vom Domäne Markt das ehemalige Silo mit 31,50 m über Gelände.

Damit ist für den Bereich nördlich der Schlagbreite eine Gebäudehöhe von bis zu ca. 15 m über Gelände typisch, südlich der Schlagbreite von ca. 10 m. Jedoch sind auch Überschreitungen auf kleinen Teilflächen für technische Anlagen häufig anzutreffen.

4.3.4 Gestaltelemente

Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich überwiegend um rein funktionale Hallenbauten ohne besondere Gestaltungselemente, teils verputzte oder verkleidet, zum Teil auch mit größeren verglasten Flächen.

Die ungenutzten Gebäude befinden sich überwiegend in ruinösem Zustand.

Bei den neu errichteten Handelseinrichtungen wurden die Eingangsbereiche architektonisch besonders hervorgehoben. In den Freiflächen sind großflächige Werbeanlagen eingeordnet.

Einfriedungen sind nur zum Teil vorhanden, überwiegend in Form von Maschendrahtzäunen. Dichte Gehölzpflanzungen dienen teilweise zur Eingrünung der Stellplätze gegenüber den Straßen.

Aus dem Bestand lassen sich keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale ableiten.

4.3.5 Denkmale

Im Plangebiet befindet sich keine denkmalgeschützte Bebauung.

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Mit der Mannheimer Straße, die Bestandteil der Westtangente der Stadt Dessau-Roßlau ist, verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Einbindung in das übergeordnete Netz. Die Weststraße im Norden und die Schlagbreite in der Mitte des Plangebietes stellen die einzigen Anbindungen an die Mannheimer Straße dar. Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau sind die Mannheimer Straße als Hauptverkehrsstraße und die Schlagbreite als Sammelstraße ausgewiesen.

Die Mannheimer Straße ist von Norden kommend bis einschließlich Kreuzungsbereich Weststraße bereits vierspurig ausgebaut. In dem an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt ist sie noch 2spurig, ein Ausbau ist in westlicher Richtung geplant, so dass das Plangebiet davon nicht berührt wird. Weitere Einmündungen sind aufgrund der übergeordneten Straßenfunktion nicht möglich. Die ursprünglich geplante Freihaltetrasse für die Straßenbahn entfällt.

Die beiden Märkte südlich der Schlagbreite haben zwei Zufahrten von der Zunftstraße aus, die ab der Schlagbreite parallel zur Mannheimer Straße verläuft und südlich des Plangebietes in die Handwerkerstraße mündet.

Damit wird der nördliche Teil des Plangebietes über die Weststraße erschlossen, während die Schlagbreite die Erschließung für den mittleren und südlichen Teil übernimmt.

Die Bauflächen im Osten des Plangebietes werden von der Industriestraße aus erschlossen, die südlich in die Kochstedter Kreisstraße/ Kabelweg mündet. Mit Schließen des Bahnübergangs wurde die Industriestraße eine Stichstraße, die am Ende nicht über ausreichende Wendemöglichkeiten verfügt. Hier ist Wenden nur unter Inanspruchnahme von Privatflächen möglich.

Die Erschließung im Kernbereich stellt sich derzeit insgesamt als unbefriedigend dar. Sie erfolgt auf ehemaligen Werksstraßen, die nicht öffentlich gewidmet sind und ist über verschiedene Überfahrtrechte von der Weststraße oder der Schlagbreite aus gesichert, wobei zum Wenden darüber hinaus zum Teil weitere Grundstücke in Anspruch genommen werden, für die keine Überfahrtsrechte eingetragen sind.

Im Vorfeld zur Fortführung des Bebauungsplanes erfolgte durch die Stadtverwaltung Dessau im November 2003 eine Erfassung des Lieferverkehrs im zentralen Bereich vor Ort mit folgendem Ergebnis:

Bahr-Baumarkt

Die Anlieferung erfolgt von der Schlagbreite aus über die in städtischem Eigentum befindlichen Flurstücke 8872 und 10095 (60 Fahrzeuge davon 30 LKW täglich). Der Eingang zum Warenlager befindet sich an der Nord-Ost-Ecke des Gebäudes. Beim Wenden größerer Fahrzeuge kommt es vor, dass das angrenzende Flurstück überfahren wird.

Eine direkte Anbindung an die Mannheimer Straße besteht nicht.

Bene-Abwassertechnik

Die Hallen im zentralen Bereich werden über eine Zufahrt von der Weststraße aus zunächst über das städtische Grundstück 10108 und weiter über das Flurstück 10084 (WBD) erreicht, die Be- und Entladung erfolgt zwischen den Hallen (5-10 Fahrzeuge täglich), gewendet wird auch unter Nutzung des Flurstücks 1355/51 (enviaM).

Domäne-Markt

Die Warenanlieferung befindet sich im Süden des Gebäudes, die Zufahrt erfolgt innerhalb des Grundstücks. Nach dem Entladen wird die zentrale Halle von Bene-Abwassertechnik umfahren und dann die vg. Einmündung in die Weststraße genutzt. Hierfür ist jedoch kein Überfahrtsrecht eingetragen.

Praktiker-Baumarkt

Die Anlieferung erfolgt von der Weststraße aus über das städtische Flurstück 10095. Vor dem östlich des Gebäudes befindlichen Lagereingang wird unter Nutzung privater Grundstücke im Randbereich gewendet (10-12 LKW täglich).

Sconto-SB Möbelmarkt

Der Wareneingang mit zwei Terminals befindet sich südlich des Gebäudes, angefahren wird von der Weststraße aus wie zum Domäne-Markt (gleiches Grundstück). Zum Rangieren vor den Terminals werden benachbarte Flurstücke überfahren (zwischen 5 und 20 Fahrzeugen täglich). Die Weiterleitung erfolgt analog dem Domäne-Markt um die zentrale Halle, allerdings wird von kleineren Fahrzeugen auch auf dem westlich angrenzenden Kundenparkplatz (unter Überführung von Stellplätzen) gewendet.

Auch ohne die Anfahrbarkeit zur Zeit brachliegender Flächen sichern zu wollen, ergibt sich aus der bestehenden Situation bereits die Notwendigkeit zur Neuordnung der inneren verkehrlichen Erschließung. Diese zielt insbesondere auf eine öffentliche Straßenverbindung zwischen Weststraße und Schlagbreite ab. Ein Teil des für ein Überfahrtsrecht eingetragenen Grundstücks 10086 ist mit Silos überbaut, so dass die Verbindung zwischen den vg. Straßen gegenwärtig nicht gegeben ist.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Die öffentlichen Straßen im Plangebiet sowie die angrenzenden Straßen verfügen mit Ausnahme der Industriestraße über begleitende Geh-/Radwege.

Innerhalb des ehemaligen Werksgeländes gibt es keine Verkehrsartentrennung.

Im Nordosten des Plangebietes führt ein Geh-/Radweg von der Industriestraße zur Weststraße, der im gesamtstädtischen Radwegenetz von großer Bedeutung ist.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet gibt es - zugeordnet zu den Handelseinrichtungen - verschiedene großflächige Kundenparkplätze, die sich jeweils auf dem eigenen Grundstück befinden. Sie sind zwischen dem Gebäude und dem angrenzenden Straßenraum angeordnet, meist durch Grünstreifen von diesem abgesetzt und durch Baumpflanzungen untergliedert.

Auch die kleineren Betriebe und Einrichtungen verfügen über Stellplätze auf den eigenen Grundstücken.

Im öffentlichen Straßenraum sind keine Stellplätze untergebracht.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die Buslinie 16 an das örtliche Hauptnetz angebunden. Haltestellen befinden sich im Norden des Plangebietes an der Mannheimer Straße/Weststraße und im Süden angrenzend an der Kochstedter Kreisstraße bzw. am Kabelweg.

Die Buslinie verkehrt zeitlich versetzt im Ringverkehr mit Bedienung der Kombihaltestelle Berufsschulzentrum. Von da besteht mit der Straßenbahn Anbindung an das Stadtzentrum und das überregionale Verkehrsnetz.

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

4.4.5 Bahnanlagen

Das Plangebiet wird im Osten von den Fernbahngleisen der Strecke Dessau-Halle/Leipzig begrenzt. Das ehemalige Plattenwerk war über Anschlussgleise an das Netz der Deutschen Bahn AG angebunden. Die Betriebsgleise wurden zum Teil bereits zurückgebaut. Künftig ist keine Gleisanbindung mehr vorgesehen.

Im Nordosten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich außerhalb des Grundstücks der DB AG planfestgestellte Fahrleitungsmaste.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Innerhalb der das Plangebiet begrenzenden öffentlichen Straßenräume (mit Ausnahme der Industriestraße), in der ursprünglichen Freihaltetrasse parallel zur Mannheimer Straße bzw. unmittelbar an diese angrenzend ist ein umfangreicher Bestand an Ver- und Versorgungsleitungen der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) vorhanden, über den das Plangebiet insgesamt versorgt wird. Die Leitungen liegen außer in den öffentlichen Straßen zu einem großen Teil auf den Privatgrundstücken. In der Planzeichnung wurden die für die Umsetzung der Planung relevanten Leitungen dargestellt sowie innerhalb von Privatflächen die erforderlichen festzusetzenden Leitungsrechte gekennzeichnet.

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Leitungen wurde nachrichtlich aus analogen Übersichtsplänen übernommen. Dadurch 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 weitgehend überbautes Gebiet handelt, welches stadttechnisch versorgt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung insgesamt gesichert ist.

Das ehemalige Plattenwerk verfügte über ein funktionierendes Ver- und Versorgungsnetz, das sich, abgesehen von späteren Netzergänzungen, überwiegend in privater Rechtsträgerschaft befindet. Für die Nutzungen, die in jüngerer Zeit am Standort realisiert wurden bzw. die auf den vorhandenen Gebäudebestand zurückgreifen, ist die Erschließung zunächst über dieses Netze gesichert worden.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Objekte und Einrichtungen sind mehr oder weniger ungeordnet an die öffentlichen Ver- und Versorgungsleitungen angeschlossen. Besonders abwasserseitig ist die Nutzung nicht im Eigentum der DVV befindlicher Anlagen gegenwärtig unumgänglich.

Da das noch vorhandene innerbetriebliche Versorgungsnetz des ehemaligen Plattenwerkes in seiner Lage und seinem baulichen Zustand nicht exakt bekannt ist und verschiedene Trassen künftige Baufelder zerschneiden, ist eine Weiternutzung großer Teile dieses Netzes nicht sinnvoll. Daher ist innerhalb der nicht genutzten Flächen zwischen Weststraße, Schlagbreite und Industriestraße eine neue medientechnische Erschließung weitestgehend innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen.

4.5.1 Wasserversorgung

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

Im Bereich der öffentlichen Straßenräume bzw. begleitend innerhalb der Stellplätze befinden sich entlang der Weststraße und der Mannheimer Straße sowie in der Schlagbreite und der Zunftstraße Trinkwasserleitungen, an die angeschlossen werden kann.

Weiterhin verfügt die DVV im Norden des Plangebietes über jeweils eine Umgehungsleitung um das Gebäude von Sconto/ Domäne sowie Behne-Abwassertechnik.

Die Grundstücke an der Industriestraße werden über eine von Norden kommende Stichleitung in dieser Straße versorgt.

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Rahmen des Grundschutzes gewährleistet.

Brunnenwasser

Vor der Errichtung des ehemaligen Plattenwerkes wurden auf dem damals unbebauten Gelände eine Reihe von Brunnen errichtet, die die Wasserversorgung der heutigen Gärungschemie Dessau GmbH sicherten. Zwischenzeitlich wurden Brunnenwasserleitungen im Zuge von Neubaumaßnahmen umverlegt. Das Brauchwassernetz wurde vorübergehend auch zur Grundwasserabsenkung genutzt.

Das ehemals innerhalb des Plattenwerkes betriebene Brauchwassernetz ist stillgelegt. Für Produktionszwecke der Gärungschemie GmbH werden die Leitungen heute ebenfalls nicht mehr benötigt.

Das Brauchwassernetz von BIOMEL ist offensichtlich noch in Betrieb.

Für die Anlagen (im Eigentum der Fa. BIOMEL) sind Flächen ausgewiesen, die mit Leitungsrechten zugunsten des Betreibers zu belasten sind.

4.5.2 Entwässerung

Die Schmutz- und Regenwasserableitung aus dem Plangebiet liegt in Zuständigkeit der Dessauer Wasser- und Abwasser (DESWA) GmbH. Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt überwiegend im Mischsystem.

Vorflut für die Schmutzwasserentwässerung im Plangebiet ist der Mischwasserkanal (DN 1000), der von Südosten kommend die Stellplätze zwischen Kaufland und Praktiker quert und weiter parallel zur Mannheimer Straße im westlichen Randbereich des Plangebietes Richtung Norden verläuft (sog. „Magnetbandsammler“).

In diesen Sammler münden zwei Mischwasserkanäle der DVV aus östlicher Richtung kommend (südlich der Weststraße für den nördlichen sowie südlich des Sconto-Marktes für den zentralen Bereich). Darüber hinaus sind noch private Netze vorhanden.

Das Schmutzwasser der Grundstücke an der Industriestraße wird, wie bei allen Grundstücken an dieser Straße, gegenwärtig noch dezentral entsorgt.

Regenwasserleitungen befinden sich in Teilabschnitten der Mannheimer Straße. Diese Leitungen binden in den sog. Magnetbandsammler ein.

Ein separater Regenwasserkanal führt in der Werkstraße östlich vom Praktiker-Baumarkt zur Weststraße und bindet dort in den Mischwasserkanal ein, ebenso führen Privatleitungen von dem Gebäude im Eigentum der Fa. van Engelenhofen und dem Bahr-Baumarkt direkt zum Magnetbandsammler.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet wird aus dem vorhandenen 15-KV-Netz, das durch die Dessauer Stromversorgung (DSV) GmbH betrieben wird, versorgt.

Das ehemalige Plattenwerk wurde über zwei kundeneigene Trafostationen mit anschließendem umfangreichen werkseigenen Kabelnetz versorgt, das in der Zwischenzeit aus sicherheitstechnischen Gründen außer Betrieb genommen wurde.

Im Zuge der Vermarktung des Gebietes wurden seit 1990 zwei DVV-eigene Trafostationen (Weststraße und Mannheimer Straße) und fünf kundeneigene Trafostationen (Domäne, Sconto SB, Baumarkt Bahr, Baumarkt Praktiker, Readymix) in Betrieb genommen. Zu deren Anschluss wurden mehrere Mittelspannungskabel im Plangebiet verlegt, die – soweit sie nicht im öffentlichen Straßenraum verlaufen, mit einem Leitungsrecht zu versehen sind.

Ausgehend von den DVV-eigenen Trafostationen wurden Direktkabelanschlüsse (Niederspannung) zu weiteren Kunden errichtet.

Mit den vg. Anschlüssen ist gegenwärtig ein Großteil des Gesamtareals stromseitig qualitätsgerecht erschlossen. Die DVV-eigenen Trafostationen halten begrenzt Leistungsreserven für weitere Kundenansiedlungen auf den derzeitigen Brachflächen vor. Größere Abnehmer können über weitere kundeneigene Trafostationen versorgt werden, die an das vorhandene Mittelspannungskabelnetz (Weststraße, Mannheimer Straße, Schlagbreite und Industriestraße) anzuschließen sind. Dieses erfüllt nach Aussagen der DVV normal zu erwartende Versorgungsanforderungen.

Das Grundstück 1355/17 im Nordosten des Plangebietes wird aus dem Netz der ehemaligen Gärungschemie nordöstlich angrenzend erschlossen.

Der Baumarkt in der Zunftstraße verfügt ebenfalls über eine kundeneigene Trafostation. Am südwestlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein weiterer Trafo der DVV.

4.5.4 Gasversorgung

Im Norden und Westen wird das Plangebiet von überregionalen Gashochdruckleitungen der MITGAS (TN 320.00, DN 300/PN 84) und der Stadtwerke (HDL 321, DN 300 St PN 4) tangiert. Für die Leitungen ergibt sich ein Schutzstreifen von beidseitig 3 m zur Rohrleitungssachse.

Rings um das Plangebiet befinden sich noch folgende Gashoch- und Mitteldruckleitungen im Eigentum der DVV, von denen aus eine Erschließung erfolgen kann:

in der Industriestraße (im Osten)	Hochdruckleitung DN 300 St PN 16
in der Schlagbreite	Mitteldruckleitung DN 100 PE PN 1
im Zentrum	Reglerstation mit Mitteldruckleitung Ausgangsleitung DN 150 PE PN1

Für die Hochdruckleitungen an der Mannheimer Straße und der Weststraße wurde eine dingliche Leitungssicherung mit einem 6 m breiten Schutzstreifen vorgenommen. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind keinerlei Bebauungsmaßnahmen gestattet.

Im Plangebiet können Abnehmer problemlos mit Gas versorgt werden.

Zwischen dem vorhandenen Netz in der Schlagbreite und der Reglerstation am Praktiker-Baumarkt ist eine Mitteldruckverbindung vorgesehen.

4.5.5 Fernwärme

Die Versorgung des ehemaligen Plattenwerkes mit Wärme erfolgte durch den Betrieb in eigener Verantwortung. Das Heizhaus wurde inzwischen stillgelegt.

Die Erschließung des gesamten Plangebietes mit Fernwärme ist nicht vorgesehen. Die den Teilgebieten TG 11, TG 12 und TG 13 nächstgelegene Fernwärmetrasse befindet sich östlich der Industriestraße. Geplante Erweiterungen des Fernwärmenetzes in diesen Teilgebieten richten sich nach dem Bedarf künftiger Anschlussnehmer und deren Nutzungsart.

4.5.6 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen.

Nördlich der Schlagbreite wird der ehemalige Schornstein als Mobilfunkanlage genutzt. Die Anlagen befinden sich in einer Höhe von über 80 m über Gelände.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen, Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Schaffung der Voraussetzung für eine kleinteilige Parzellierung entsprechend der erkennbaren Marktbedürfnisse
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Umgebung
- Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme
- Sicherung einer hohen Nutzungsintensität zur Schonung der Ressource Boden in bisher nicht bebauten Bereichen außerhalb des Plangebietes
- Beschränkung der Verkaufsraumfläche und des Warensortiments für den großflächigen Einzelhandel zur Stärkung der Innenstadt

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Überprüfung vorhandener Grünbereiche auf dauerhafte Sicherung
- Sicherung, Ergänzung und Entwicklung von Grünverbindungen
- Schaffen einer durchgängigen Grünverbindung zwischen den Kleingartenanlagen im Osten des Plangebietes
- Schaffung von Abstands- und Zäsurgrün zu den Kleingartenanlagen
- Entwicklung von Grünstrukturen auf den Bauflächen bei Erhaltung großer Baufelder

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Schaffung einer öffentlichen Straßenverbindung zwischen der Weststraße und der Schlagbreite
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück
- Neuordnung der medientechnischen Erschließung im Kernbereich

5.4 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen für den Standort ergeben sich nicht, da es sich um einen vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriestandort innerhalb eines ebenso geprägten Areals handelt. Im Stadtgebiet Dessau ist das Gewerbegebiet Mitte, dessen Bestandteil das Teilgebiet D/D 1 ist, für eine weitere gewerblich/industrielle Entwicklung besonders geeignet.

Mit der zwischenzeitlichen Ansiedlung großflächiger Handelseinrichtungen erfuhr der Standort in den 90er Jahren entlang der Haupteerschließungsachsen eine partielle Umorientierung vom produzierenden Gewerbe auf den großflächigen Einzelhandel.

Da es sich bei dem in diesem Zusammenhang angesiedelten großflächigen Einzelhandel hauptsächlich um nicht innenstadtrelevante Einrichtungen mit großem Verkehrsaufkommen und Flächenbedarf handelt (Baumärkte, Gartenmärkte, Möbelmarkt), ist eine Ausweisung dieser Nutzungen in der Innenstadt stadtgestalterisch ungünstig, da mit diesen Nutzungen

die in der Innenstadt gewünschte kompakte, gestalterisch anspruchsvolle Baukörperausbildung kaum erreicht werden kann.

Aufgrund der bisherigen Entwicklung handelt es sich bei dem Plangebiet um einen städtebaulich integrierten Standort im Stadtgefüge, der wegen seiner sehr guten Verkehrsanbindung am städtischen Tangentennetz seiner Funktion sowohl für die Stadtbewohner als auch für das Umland (entsprechend der Funktion Dessau-Roßlaus als Oberzentrum) gerecht wird. Die weiteren Sondergebietsstandorte der Stadt (Gewerbegebiet Ost und West) sind baulich voll ausgelastet. Generelle Neuausweisungen könnten deshalb nur auf bisher unbebauten, städtebaulich nicht integrierten Standorten im Außenbereich erfolgen, was nicht dem Flächennutzungsplan und den allgemeinen Planungszielen der Stadt (Innen- vor Außenentwicklung, Revitalisierung von Brachen) entspricht.

Auch bezüglich der Festsetzungen im Bereich des VE-Plans Nr. 10 erfolgte die Prüfung von Varianten für eine weitere Entwicklung des ansässigen Baumarktes hinsichtlich der Vergrößerung der Verkaufsraumfläche und der Veränderung des Sortimentes (eingeschränktes, nicht innenstadtrelevantes Sortiment). Da diese Möglichkeiten vom Grundstückseigentümer abgelehnt wurden und seine Vorstellungen nicht mit den Zielen der Innenstadtentwicklung vereinbar waren, wurde inhaltlich letztendlich auf den 1995 als Satzung beschlossenen Stand abgestellt.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

Dabei erfolgt auch ein Abgleich mit den Festsetzungen des VE-Plans Nr. 10 in der Fassung des Satzungsbeschlusses.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Oberstes Planungsziel ist die industriell/ gewerbliche Nutzung des Plangebietes und die Absicherung der Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe. Diese Nutzung soll mittels einer öffentlichen Erschließung in die Tiefe der Grundstücke auf zum gegenwärtigen Zeitpunkt brach liegende Flächen ausgedehnt werden.

Um die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Wohn- und Kleingartennutzung planungsrechtlich abzusichern, ist das Plangebiet im Sinne des Schallimmissionsschutzes für die angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen zониert. Entsprechend der Art der vorhandenen Betriebe (z.B. Betonfertigteilproduktion) werden im Kernbereich (eingeschränkte) Industriegebiete festgesetzt. Daran schließen sich Gewerbegebiete an.

Die bestehenden, rechtskräftig errichteten großflächigen Einzelhandelsbetriebe sind zunächst in genehmigter Größe und Sortiment planungsrechtlich zu sichern. Dies ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO über eine Festsetzung als Sondergebiet oder – bei atypischer Fallgestaltung – auch innerhalb von Gewerbegebieten möglich.

Daraus ergibt sich, dass die Baufläche innerhalb des Plangebietes Nr. 101-D/D1 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in verschiedene Teilgebiete (TG 1 bis 13) untergliedert wird. Die Teilgebiete TG 9 und TG 10 befinden sich im Bereich des ehemaligen VE-Planes Nr. 10.

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

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vg. Zielstellung sind innerhalb des Plangebietes vorrangig Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, (eingeschränkte) Industriegebiete nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sowie Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet wird bezüglich der Nutzungsart ausgehend von den vorhandenen und in ihrer Entwicklung zu sichernden gewerblich/ industriellen Nutzungen innerhalb sowie unter Berücksichtigung von schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb gegliedert. Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln wird dabei insbesondere auf die Lärmemissionen abgestellt.

Mit einer an die Vornutzung anbindenden Produktion von Betonfertigteilen durch Bene Abwassertechnik und AWH-Beton im Kernbereich und mit der Firma Redymix an der Industriestraße befinden sich im Plangebiet Industriebetriebe, die planungsrechtlich gesichert werden sollen. Das ist aufgrund der von ihnen ausgehenden erheblichen Belästigungen nur innerhalb eines Industriegebietes möglich. Entsprechend werden daher die Betriebsflächen im Bebauungsplan als GI(e) (TG 5 und TG 13) festgesetzt. Erweiterungsmöglichkeiten für das TG 5 bestehen innerhalb des angrenzenden Teilgebietes TG 6 nach Osten. Diese Flächen werden von den vg. Unternehmen bereits teilweise als Lagerflächen mit genutzt.

Bedingt durch den Schutzanspruch der in alle Richtungen an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlagen schließen sich an die vg. Gebiete Gewerbe(teil)gebiete an. Damit wird der Gliederung des Gebietes Rechnung getragen und die Beeinträchtigung angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen soweit möglich eingeschränkt.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig. Dabei wird eine Geschossfläche von 1.200 m² als Grenze angesehen, die von den im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen weit überschritten wird.

Bei atypischer Fallgestaltung (der Betrieb gehört nicht zu den in § 11 Abs. 3 erfassten Betriebsarten oder die konkrete städtebauliche Situation weicht ab) sind Abweichungen von dieser Regelfestsetzung möglich. Fachmärkte, wie die im Gebiet ansässigen Baumärkte können - bei zusätzlicher Beschränkung auf ein schmales, nicht zentrenrelevantes Sortiment – als atypisch gewertet werden. Damit ergibt sich für die innerhalb des Plangebietes ansässigen Baumärkte für die Festsetzung des Gebietstyps bzw. der Nutzungsart nach BauNVO grundsätzlich die Möglichkeit eines Gewerbegebietes bzw. eines Sondergebietes. Auch aufgrund der breiter gefächerten Nachnutzungsmöglichkeiten hat sich die Stadt für die Ausweisung dieser Flächen als gewerbliche Bauflächen entschieden.

Die Bereiche der (übrigen) großflächigen Einzelhandelsbetriebe werden als Sondergebiete großflächiger Einzelhandel mit Verkaufsflächen- und Sortimentsbeschränkung ausgewiesen.

Für den Einzelhandel wurde eine eventuell mögliche Abrundung der Standorte geprüft. Das weitere Eindringen von innenstadtrelevanten Einzelhandelseinrichtungen wird jedoch sowohl innerhalb der Gewerbe- als auch der Sondergebiete grundsätzlich ausgeschlossen, da dies dem Ziel der Stärkung der Innenstadt entgegenstehen würde. Diese Zielstellung führte letztendlich auch zu der Entscheidung, die in der als Satzung beschlossenen Fassung des VE-Plans Nr. 10 festgesetzten Nutzungsarten unverändert in den B-Plan Nr. 101-D/D1 zu übernehmen.

Als **Gewerbegebiete** nach § 8 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die Teilgebiete TG 2 und TG 3 an der Weststraße, die Teilgebiete TG 4, TG 7 und TG 9 an der Mannheimer Straße, das TG 8 zwischen der Schlagbreite und der Planstraße A sowie die

Teilgebiete TG 11 und TG 12 an der Industriestraße aufgrund der im Bestand vorhandenen bzw. neu zu entwickelnden Nutzungen ausgewiesen. Folgende Festsetzungen werden für die Gewerbe(teil)gebiete getroffen:

1.1 GE-Teilgebiete gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 In allen GE-Teilgebieten mit Ausnahme des Teilgebietes TG 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber – nicht Bestandteil dieser Satzung.

In allen Gewerbeteilgebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausgeschlossen. Der Ausschluss ist durch die erhöhten Lärmbelastungen aus den Industrieteilgebieten insbesondere während der Nachtstunden begründet. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und der im Rahmen der getroffenen Festsetzungen am Standort möglichen Schallemissionen liegen die Belastungen in diesen Gebieten über dem Orientierungs- bzw. Richtwert. Dies betrifft auch das TG 9 innerhalb des VE-Plans Nr. 10, in dem der zulässige Wert von 50 dB(A) für Betriebswohnungen nicht eingehalten werden kann. Eine Ausnahme stellt – auch in der Struktur der vorhandenen Bebauung - das Teilgebiet 3 dar, in dem bereits eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorhanden ist.

1.1.2 In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO

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

nicht Bestandteil dieser Satzung.

Ausnahmsweise sind in dem GE-Teilgebiet TG 3 Anlagen für kulturelle Zwecke in Form von Einrichtungen zur Erwachsenenbildung zulässig.

In allen Gewerbeteilgebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil der Satzung.

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

Der Ausschluss von Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten soll darüber hinaus das produzierende Gewerbe unterstützen. Hinzu kommt, dass für die Nutzungen im angrenzenden Stadtgebiet geeignetere Flächen zur Verfügung stehen, ohne dass wertvolle und gewachsene Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden müssten.

Vergnügungsstätten waren auch im VE-Plan ausgeschlossen. Zu den weiteren sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wurden keine Regelungen getroffen. Damit wären sie jedoch nicht allgemein zulässig, sondern jeweils hinsichtlich des Ausnahmetatbestandes durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen. Da mit der Bebauung der Teilgebiete auf der Grundlage des VE-Planes solche Nutzungen nicht realisiert und auch seitens des Grundstückseigentümers nicht angestrebt wurden, wird hier in Anlehnung an den Bestand für das gesamte Plangebiet einheitlich verfahren.

Innerhalb des Teilgebietes TG 3 waren ursprünglich Nebenanlagen des Plattenwerkes untergebracht, die nur mittelbar der Produktion dienten. Entsprechend der Gebäudeart erfolgte auch die Nachnutzung als Bildungseinrichtung, Bowlingbahn mit Gaststätte, Büros u.ä.. Um diese Einrichtungen auch in ihrer weiteren Entwicklung zu sichern, werden innerhalb des TG 3 Anlagen für kulturelle Zwecke – zu denen Schulen jeglicher Art zählen - als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

Für die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden keine zur BauNVO abweichenden Festsetzungen getroffen. Sie sind damit in allen Gewerbe(teil)gebieten zulässig.

Die Teilgebiete TG 5, TG 6 und TG 13 werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als (eingeschränkte) **Industriegebiet** nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Im TG 5 und TG 13 liegt der Vorrang eindeutig bei der bereits angesiedelten industriellen Produktion. Eine Erweiterungsmöglichkeit soll innerhalb des Teilgebietes TG 6 gesichert werden. Die Einschränkungen für die industriellen Nutzungen ergeben sich aus den Begrenzungen der möglichen Lärmemissionen. Folgende Festsetzungen werden für die Industrie(teil)gebiete getroffen:

1.2 GI(e) - Teilgebiete gemäß § 9 BauNVO

1.2.1 In den GI(e) -Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

1.2.2 In den GI(e) -Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

1.2.3 In den GI(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen, die § 1 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung – 12. BImSchV) unterliegen, unzulässig.

Der Ausschluss der Nutzung für Tankstellen ergibt sich aus der Lage der Teilgebiete. Da diese nicht an übergeordneten öffentlichen Straßen liegen, ist die Voraussetzung für eine städtebaulich sinnvolle Einordnung nicht gegeben.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den GI-Teilgebieten auch die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dies erfolgt aus Gründen der vorrangig zu sichernden bzw. zu entwickelnden Nutzung für produzierendes Gewerbe und dem bereits zu den gewerblichen Flächen benannten Eigen-Schutzanspruch dieser Einrichtungen, der für Industriegebiete noch dringlicher zu vermeiden ist.

Ebenfalls ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ein erkennbarer Bedarf für diese Nutzung liegt nicht vor. Innerhalb dieser Teilgebiete sind im Bestand bereits erhebliche Schallemissionen zu verzeichnen und im Rahmen der getroffenen Festsetzungen weiterhin möglich.

Zu den Anlagen nach § 1 der Störfallverordnung gehören alle nach BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen, in denen Stoffe nach den Anhängen II,III oder IV der

Verordnung im bestimmungsgemäßen Betrieb vorhanden sind oder entstehen können. Diese Anlagen werden hier grundsätzlich ausgeschlossen, insbesondere um die angrenzenden Einrichtungen mit erhöhtem Publikumsverkehr (großflächige Einzelhandelseinrichtungen, angrenzende Sportstätten...) nicht zu gefährden.

Damit wird dem Schutzanspruch der an die Teilgebiete angrenzenden Nutzungen entsprochen.

Bei den vg. Betrieben handelt es sich im Wesentlichen um Chemiebetriebe, die erfahrungsgemäß nur in Industriegebieten zulässig sind. Daher erfolgt für die Gewerbe(teil)gebiete keine diesbezügliche Festsetzung.

Folgende Festsetzungen werden sowohl für die Gewerbe- als auch für die Industrieteilgebiete getroffen:

1.3 GE und GI(e) – Teilgebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO

1.3.1 In allen GE und GI(e)-Teilgebieten mit Ausnahme des GE-Teilgebietes TG 9 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu anderen Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche haben.

1.3.2 In allen GE - Teilgebieten ist Kraftfahrzeughandel zulässig.

Nach BauNVO sind innerhalb von Gewerbegebieten Handelseinrichtungen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 800 m² Verkaufsraumfläche) allgemein zulässig.

Mit der getroffenen Festsetzung werden im gesamten Plangebiet (mit Ausnahme des Teilgebietes TG 9) zunächst Verkaufsflächen generell auf eine Ausdehnung deutlich unter der Großflächigkeit eingeschränkt. Die Größe entspricht den Anforderungen für „Werksverkauf“ bzw. den Verkaufsstellen in Verbindung mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

Mit dieser Beschränkung sollen negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auch auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums, das ja nicht unwesentlich von Handelsbetrieben und Verkaufseinrichtungen geprägt wird, verhindert werden. Weiterhin wird damit ebenfalls vorrangig auf die Ansiedlung von Gewerbe orientiert.

Eine Ausnahme stellt der bereits im Plangebiet angesiedelte Kraftfahrzeughandel dar. Er ist nicht innenstadtrelevant und hat einen großen Raumbedarf an Ausstellungsfläche. Weiterhin ist davon auszugehen, dass im Plangebiet angrenzend an das übergeordnete öffentliche Straßennetz günstigere Standortbedingungen als im Stadtzentrum vorhanden sind. Kraftfahrzeughandel wird daher ausdrücklich von der Nichtzulässigkeit und der Flächeneinschränkung innerhalb der Gewerbe (GE) - Teilgebiete ausgenommen.

Innerhalb der im Plangebiet zentral gelegenen Industrie (GI) - Teilgebiete soll vorrangig das produzierende Gewerbe gesichert bzw. gefördert werden, zudem ist hier die vg. günstige verkehrliche Anbindung nicht gegeben. Daher ist KFZ-Handel in den GI – Teilgebieten über die unter 1.3.1 getroffenen Einschränkung hinaus nicht zulässig.

Die Ausnahme des Teilgebietes TG 9 von den vg. Regelungen ist folgendermaßen zu begründen: Im als Satzung beschlossenen VE-Plan Nr. 10, dessen Bestandteil das TG 9 ist, gibt es unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit keine Einschränkung der

Verkaufsraumfläche. Mit der Entscheidung, die Festsetzungen zur Nutzungsart unverändert in den aktuellen Bebauungsplan zu übernehmen, um bestehende Rechte nicht einseitig einzuschränken, muss die weiterreichende Begrenzung für das TG 9 auch künftig entfallen. Das heißt, dass in diesem Teilgebiet weiterhin sämtliche in einem Gewerbegebiet nach BauNVO allgemein zulässige kleinflächige Handelsbetriebe ohne Sortimentsbeschränkung zulässig sind.

Mit den Festsetzungen 1.3.3 bis 1.3.5 werden auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO zudem für bestimmte Teilflächen der Gewerbegebiete einzelne Unterarten von Nutzungen (hier: Bau- und/oder Gartenfachmärkte) mit einer maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen.

1.3.3 *Im Teilgebiet TG 2 ist zusätzlich gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO auch ein Bau- und/oder Gartenfachmarkt von insgesamt maximal 10.000 m² überdachter und nicht überdachter Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.*

1.3.4 *Im Teilgebiet TG 7 ist zusätzlich gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO auch ein Bau- und/oder Gartenfachmarkt von insgesamt maximal 10.000 m² überdachter und nicht überdachter Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.*

1.3.5 *Im Teilgebiet TG 9 sind zusätzlich gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO auch folgende großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig:*

<i>Baumarkt</i>	<i>3.200 m²</i>	<i>überdachte und nicht überdachte Verkaufs- und Ausstellungsfläche</i>
<i>Gartencenter</i>	<i>1.300 m²</i>	<i>überdachte und nicht überdachte Verkaufs- und Ausstellungsfläche</i>
<i>insgesamt</i>	<i>4.500 m²</i>	<i>überdachte und nicht überdachte Verkaufs- und Ausstellungsfläche</i>

Ausgangspunkt für diese Festsetzungen war zunächst das Vorhandensein von drei Baumärkten einschließlich Gartenabteilungen, die auf der Grundlage der früheren VE- und Bebauungsplanfassungen Mitte der 90er Jahre mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 6.500 m² (TG 2), 7.556 m² (TG 7) und 4.314 m² (TG 9) errichtet worden sind.

Aufgrund veränderter Angebotsbedingungen (Einbeziehung und Vergrößerung Gartenmarktanteil im Baumarkt, Einbeziehung von Teilen des Baustoffhandels) hat es seit 1991 eine stetige Vergrößerung der notwendigen Verkaufsfläche bei Baumärkten gegeben. Heute haben 25 % der neu errichteten Baumärkte eine Verkaufsfläche von mehr als 10.000 m². Kleinere Baumärkte werden mittelfristig nicht dauerhaft wettbewerbsfähig sein. Regional wettbewerbsfähige Baumärkte sind jedoch für Dessau-Roßlaus Funktion als Oberzentrum von Bedeutung. Nur in dem sie Kunden aus dem Umland bindet und diese nicht dorthin zu anderen großen Baumärkten abwandern lässt, kann die Stadt ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion gerecht werden.

Im Sinne der Stärkung der oberzentralen Funktion und der überregionalen Bedeutung von Dessau-Roßlau sollte deshalb im Rahmen der aktuellen Überarbeitung zunächst für alle drei vorhandenen Standorte eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von je 10.000 m² zugelassen werden. Damit sollte auch dem Gleichbehandlungsgebot entsprochen, nicht unerlaubterweise einseitig begünstigend in die freie Marktwirtschaft eingegriffen und die Zukunftsfähigkeit der Baumärkte langfristig gesichert werden.

Da seitens des Grundstückseigentümers an dieser - ursprünglich auch für den im TG 9 vorhandenen Praktiker-Baumarkt abgestimmten - Entwicklungsmöglichkeit in der Zwischenzeit kein Interesse mehr besteht und der statt dessen unterbreitete Vorschlag für

eine Nachnutzung von der Stadt aufgrund seiner darin enthaltenen teilweisen Innenstadtrelevanz und fehlenden Atypik des angestrebten großflächigen Einzelhandels nicht mit getragen werden kann, bleibt die ursprüngliche Flächenbegrenzung für den Bau- bzw. Gartenfachmarkt im TG 9 erhalten.

Inwieweit diese planungsrechtlichen Möglichkeiten dann aufgrund der Wirtschaftssituation und der vorhandenen Grundstücksverhältnisse an den Standorten ausgeschöpft werden, lässt sich nicht verbindlich sagen. Wenn nur zwei Standorte langfristig Bestand haben werden, entsteht trotzdem kein städtebaulicher Missstand, da aufgrund der vorgeschlagenen textlichen Festsetzung ein reiner Gartenfachmarkt (z.B. Klee oder Dehner) entstehen könnte. Diese Fachmarktrichtung ist bisher im Stadtgebiet von Dessau nicht als selbständige Einheit vertreten, sondern nur in Verbindung mit Baumärkten. Mit der Zulassung solch einer Nutzung würde die Bedeutung Dessau-Roßlaus als Oberzentrum weiter gestärkt.

Eine Benachteiligung der vorhandenen Baumärkte im Gewerbegebiet Ost und West liegt nicht vor, da diese nach den rechtswirksamen B-Plänen, die keine Verkaufsflächenbeschränkungen enthalten, schon jetzt erweitern könnten.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig. Dabei wird eine Geschossfläche von 1.200 m² als Grenze angesehen.

Bei atypischer Fallgestaltung (der Betrieb gehört nicht zu den in § 11 Abs. 3 erfassten Betriebsarten oder die konkrete städtebauliche Situation weicht ab) sind Abweichung von der Regelfestsetzung möglich und damit eine Zulässigkeit auch im Gewerbegebiet gegeben. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Bei der Einordnung von Bau- und Gartenfachmärkten sind in Bezug auf die Atypik sowohl betriebliche als auch städtebauliche Besonderheiten zu nennen.

Der § 11 Abs. 3 BauGB orientiert sich an einem Betriebstyp mit breitem, warenhausähnlichem Sortiment. In Fachmärkten erfolgt zunächst eine Beschränkung auf bestimmte Branchen. Auf Grund der Sperrigkeit der in einem Bau- oder Gartenmarkt angebotenen Waren, die zudem i.d.R. vom Kunden selbst mit dem Kfz abgeholt werden, ergibt sich ein großer Flächen- und Stellplatzbedarf. Sie sind daher wegen der Verkehrsprobleme in der Innenstadt unerwünscht. Auch ist die in diesem Bereich erforderliche, städtebaulich kompakte und baulich anspruchsvolle Gestaltung kaum zu gewährleisten. Das angebotene Sortiment ist daher nicht innenstadtrelevant.

Die sehr gute verkehrliche Erschließung des Standorts im Plangebiet über das städtische Haupttangentialsystem lässt keine nachteiligen Auswirkungen auf umgebende schutzwürdige Belange erwarten. Die abweichende städtebauliche Situation wird durch den innerhalb des Stadtgebietes integrierten Standort unterstrichen.

Bei der Entscheidung, die vg. Teilgebiete als Gewerbegebiete und nicht als Sondergebiete festzusetzen und die Baumärkte aufgrund ihrer Atypik innerhalb von Gewerbegebieten zuzulassen, wurde auch die Frage einer möglichen Nachnutzung berücksichtigt. Dabei eröffnet die Festsetzung als Gewerbegebiet eine unproblematische Wiedernutzbarmachung für Gewerbe. Die Festsetzungen 1.3.3 bis 1.3.5 sind somit nur eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit über die Gewerbenutzung hinaus.

Bei einer Sondergebietsausweisung für Bau- und Gartenfachmärkte wäre planungsrechtlich keine andere Nutzung möglich, was zu einem städtebaulichen Missstand führen könnte. Eine Sondergebietsausweisung ohne Warensortimentseinschränkung dagegen würde zu einer

Schwächung der Innenstadt führen, da dann großflächig zentrumsrelevante Sortimente angesiedelt werden könnten, was wiederum nicht den Zielen der Stadtentwicklung entspricht.

Die festgesetzte maximale Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 2 x 10.000 m² bzw. 4.500 m² ist für die Größe des Einzugsgebietes von Dessau-Roßlau angemessen. Die ausdrückliche Aufnahme von Ausstellungsflächen in die zulässige Verkaufsfläche hat ihre Ursache in den Besonderheiten des Bau- und Gartenfachmarktsortimentes. So werden regelmäßig z.B. Gartenhäuser und Baumaterialien, die ausgepreist sind, auf den Freiflächen außerhalb der umbauten und umzäunten Baumarktfächen dargeboten. Diese Flächen sind für Kunden ohne Einschränkungen zugänglich und erfüllen somit die Kriterien von Verkaufsflächen. Damit dient die Aufnahme der Ausstellungsflächen der Klarstellung. Das trifft auch auf die nicht überdachte Verkaufs- und Ausstellungsflächen zu. Diese ist voll auf die Verkaufsfläche anzurechnen, da es im Land Sachsen-Anhalt dazu keine gesonderten Regelungen gibt, wie das zum Beispiel in anderen Bundesländern üblich ist. Die vg. Ausführungen betreffen auch das Teilgebiet TG 9.

Eine Ungleichbehandlung der Teilgebiete TG 2 und TG 7 gegenüber dem TG 9 liegt nicht vor, da dem Grundstückseigentümer die gleichen Rechte wie den Grundstückseigentümern im TG 2 und TG 7 angeboten worden sind. Nach anfänglicher Zustimmung hat er dies für die Vergrößerung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf 10.000 m² abgelehnt, da er dafür an seinem Standort keinen Bedarf sieht.

Die Ausweisung der Teilgebiete TG 2, TG 7 und TG 9 als Gewerbegebiet geht konform mit den Festsetzungen der bisherigen Stände der verbindlichen Bauleitplanung und leitet sich aus dem FNP her.

Um das Sortiment hinsichtlich der Relevanz für die Innenstadt weiter einzuschränken, wurde zudem folgende Festsetzung getroffen:

1.3.6 Das innenstadtrelevante Sortiment der unter 1.3.3 und 1.3.4 benannten zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe darf maximal 2 % der Verkaufs- und Ausstellungsfläche, maximal 200 m², betragen. Es umfasst folgende Sortimentsgruppen:

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher (ausgenommen Heimwerker- und Gartenliteratur), Briefmarken, Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazeutika, Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel und Tiernahrung, Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel incl. Bekleidung, Nähmaschinen und Nähmaschinenzubehör, Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik/Kunstgewerbe (soweit es sich nicht um gartentypische Produkte handelt), Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren, Musikalienhandel, Tonträger (bespielte und unbespielte), optische und feinmechanische Erzeugnisse,

*Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,
Elektrowaren, Unterhaltungselektronik („weißes“ und „braunes“ Sortiment)
Waffen und Jagdzubehör.*

*Bei reinen Gartenfachmärkten sind Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel und
Tiernahrung von dieser Beschränkung ausgenommen.*

*1.3.7 Das innenstadtrelevante Sortiment der unter 1.3.5 benannten zulässigen
großflächigen Einzelhandelsbetriebe darf maximal 4 % der Verkaufs- und
Ausstellungsfläche betragen. Es umfasst die unter 1.3.6 benannten
Sortimentsgruppen.*

Es gibt verschiedene Vorschläge für eine branchenbezogene Sortimentsabgrenzung, so z.B. die Kölner Liste, jedoch keine allgemeingültige Abgrenzung, so dass die mögliche Zentrumsschädlichkeit eines Sortiments immer nur im Zusammenhang mit den örtlichen Gegebenheiten betrachtet werden kann.

Mit der hier erfolgten Sortimentsbeschränkung wird Bezug auf das vorliegende Einzelhandelsgutachten der Stadt¹ sowie die diesbezüglichen Ausführungen in „Standortfragen des Einzelhandels“ vom Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin, genommen. Einen weiteren Gesichtspunkt stellt die Transportfähigkeit der Ware dar. Die Aufzählung berücksichtigt weiterhin Erfahrungen der bisherigen Stadt Dessau.

Der § 11 Abs. 3 BauGB orientiert sich an einem Betriebstyp mit breitem, warenhaus-ähnlichem Sortiment. Fachmärkte sind jedoch nicht allein wegen der Beschränkung auf bestimmte Branchen - wie Baumarkt - automatisch atypische Betriebe sondern nur bei einem schmalen, nicht zentrenrelevanten Sortiment. Baumärkte mit breitem Randsortiment wie Haushaltswaren, Büroartikel, Kleinmöbel, Gartenbedarf, Teppiche... sind nicht atypisch.

Grundsätzlich ergab eine Bestandserfassung, dass die Verkaufsraumflächen für die o.g. Sortimentsgruppen unterschritten werden. Damit ist mit der Festsetzung kein Eingriff in bestehende Rechte verbunden.

Für das Teilgebiet TG 9 wird die im VE-Plan festgesetzte anteilige Begrenzung des innenstadtrelevanten Sortiments auf 4 % übernommen. Der im VE-Plan zu Grunde gelegte Bezug auf die Kölner Liste wurde im Genehmigungsverfahren von 1995 durch die Genehmigungsbehörde als nicht zulässig erachtet und war ein wesentlicher Grund dafür, dass die Planung zurückgezogen wurde. Er wird nunmehr durch ein konkret auf die Stadt Dessau-Roßlau zugeschnittenes und für alle Teilgebiete einheitliches Sortiment ersetzt.

Nicht gefolgt werden konnte seitens der Stadt den Vorstellungen des Grundstückseigentümers, eine Nachnutzung des Bau- und Gartenfachmarktes mit einem erweiterten innenstadtrelevanten Sortiment zuzulassen. Anstelle der angebotenen 10.000 m² sollten die bisher zulässigen 4.500 m² übernommen, dafür aber das Sortiment weitere innenstadtrelevante Produkte wie z.B. Hausrat und Haus- und Heimtextilien umfassen. Dies stünde neben dem Ziel zur Stärkung der Innenstadt auch der Ausweisung im FNP entgegen. Das Angebot würde nicht mehr der strengen „Sortimentsbeschränkung“ unterliegen, die eine Atypik begründet und die Einordnung im Gewerbegebiet erlaubt.

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

¹ „Markt- und Standortuntersuchung des Einzelhandels in der Stadt Dessau unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungsperspektiven der Innenstadt – BBE Unternehmensberatung GmbH Köln, April 1996

- 1.4) *In allen GE und GI(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet, der in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.*

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

Im Rahmen der zum Bebauungsplan erstellten Schallimmissionsprognose (SIP) vom November 2004 wurden folgende grundsätzliche Erkenntnisse gewonnen:

- Bereits die vorhandenen Vorbelastungen führen an einzelnen Punkten außerhalb des Plangebietes zur erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte, die sich durch die beabsichtigten Nutzungen nur unwesentlich erhöhen.
- Zukünftige Betriebserweiterungen der vorhandenen Firmen und/oder Neuansiedlungen auf den Teilflächen des Bebauungsplangebietes sind aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich.

Die Festsetzung zur Einschränkung der Schallemissionen dient dazu, eine industriell/gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die berechtigten Schutzansprüche der stöempfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes Nr. 101-D/D1 zu gewährleisten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dazu gegriffen, für die industriellen und gewerblichen Teilgebiete und im folgenden auch für die Sondergebiete unterschiedliche zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festzusetzen. Dabei wird ein sogenannter „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“ (IFSP) festgelegt, der das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung ist (Pkt. 3.7 DIN 18005, Teil I, Juli 2002).

Um insgesamt ein schlüssiges Konzept zu erhalten, ist diese Festsetzung flächendeckend, also auch innerhalb der Teilgebiete TG 9 und TG 10, erforderlich. Die zum VE-Plan durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen waren für die betroffenen Teilgebiete Grundlage für die in die Schallimmissionsschutzprognose zum B-Plan eingestellten Ausgangswerte. Insofern führt die getroffene Festsetzung zu keiner Verschlechterung für den Grundstückseigentümer.

Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind dem Punkt 6.4 der Begründung zu entnehmen.

Für die **Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel** (TG 1 und TG 10) werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.5 SO-Teilgebiete (§ 11 BauNVO)

- 1.5.1 *Im Teilgebiet TG 1 sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ein Möbelmarkt von insgesamt maximal 8.000 m² und sonstige Fachmärkte von insgesamt maximal 2.500 m² überdachter und nicht überdachter Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.*

Die gesamte Schallemission der Betriebe einschließlich der zugehörigen Stellplätze darf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

1.5.2 *Das innenstadtrelevante Sortiment des unter 1.5.1 benannten Möbelmarktes darf maximal 4 % der Verkaufs- und Ausstellungsfläche betragen. Es umfasst folgende Sortimentsgruppen:*

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken, Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazeutika, Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel und Tiernahrung, Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien, Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme, Orthopädie, Spielwaren und Bastelartikel, Sportartikel incl. Bekleidung, Nähmaschinen und Nähmaschinenzubehör, Kunstgewerbe, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren, Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren, Musikalienhandel, Tonträger (bespielte und unbespielte), optische und feinmechanische Erzeugnisse, Elektrowaren, Unterhaltungselektronik („weißes“ und „braunes“ Sortiment) Waffen und Jagdzubehör.

1.5.3 *Im Teilgebiet TG 10 sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO ein großflächiger Verbrauchermarkt mit dazugehöriger Shopzone sowie ein Discounter zulässig, wobei die Verkaufsfläche aller Betriebe insgesamt 3.000 m² nicht überschreiten darf. Weiterhin sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.*

Die gesamte Schallemission der Betriebe einschließlich der zugehörigen Stellplätze darf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags bzw. 47,5 dB(A) nachts je m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Diese vg. Teilgebiete sind im FNP und den bisherigen Ständen der verbindlichen Bauleitplanung als Sondergebiete großflächiger Einzelhandel ausgewiesen. Das Warensortiment ist hier wesentlich breiter gefächert. Der Verbrauchermarkt und die Fachmärkte verfügen über ein innenstadtrelevantes Sortiment. Deshalb ist hier die Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO erforderlich. Aufgrund der Lagegunst an der Mannheimer Straße (Westtangente) erfüllen die Sondergebiete die Funktion eines Unterzentrums für die südwestlichen Stadtteile. Die ausgewiesenen Verkaufsflächen entsprechen den Ansätzen im Handelsnetzkonzept der Stadt.

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich um einen städtebaulich integrierten Standort, der über eine sehr gute verkehrliche Anbindung an hochleistungsfähige Trassen verfügt. Insofern sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung zu erwarten.

Die Festsetzung für das TG 10 wurde aus dem VE-Plan übernommen. Eine Ergänzung stellt lediglich die gesondert aufgeführte Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften dar, die bisher nur in Verbindung mit der Shopzone zulässig und in diesem Zusammenhang auf die Gesamtfläche anzurechnen waren. Da Schank- und Speisewirtschaften keine „Verkaufsfläche“ im Sinne von Handel haben, erscheint eine Anrechnung dieser Flächen auf die festgesetzte „klassische“ Verkaufsfläche für den Einzelhandelsbetrieb nicht gerechtfertigt.

Da der § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO als Ermächtigungsgrundlage nur für Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO gilt, sind für Sondergebiete nach § 11 BauNVO konkrete Regelungen zu Nutzungsart innerhalb der Gebietsfestsetzung zu treffen. Das betrifft auch die Festsetzung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel, die hier über eine teilgebietsbezogene Festsetzungen geregelt wird (zur inhaltlichen Begründung siehe auch Punkt 6.4).

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die getroffenen Festsetzungen, die ein hohes Maß an baulicher Nutzung innerhalb der Bauflächen erlauben, sind im Hinblick auf die effektive Ausnutzung der bebaubaren Teilgebiete und unter dem Gesichtspunkt, dass festgesetzte Grünflächen ganz von einer Bebauung freizuhalten sind, zu sehen.

Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 in allen Teilgebieten wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Dies basiert auf dem derzeit bzw. ursprünglich vorhandenen hohen Überbauungsgrad.

Damit ist eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich.

Mit der „Öffnung“ eines ursprünglich geschlossenen Werksgeländes kommt es in Teilbereichen zu einer Verbesserung der Umweltsituation (z.B. TG 5 und 6), da hier der derzeitige Überbauungsgrad über 0,8 liegt. Da die bestehende Bebauung Bestandsschutz genießt und angrenzend genügend Arrondierungsflächen vorhanden sind, ergeben sich für den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer mit der Festsetzung keine unzumutbaren Einschränkungen.

Infolge der effektiven Nutzbarkeit des Altstandortes wird zudem im gesamtstädtischen Rahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen und die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich verringert.

Auch im Bereich des VE-Plans Nr. 10 wird die Grundflächenzahl von bisher 0,7 auf 0,8 angehoben. Da jedoch bereits bisher eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl u.a. für Stellplätze und deren Zufahrten nicht ausgeschlossen war, von der auch Gebrauch gemacht wurde, ergibt sich inhaltlich de Facto keine Änderung. Im Übrigen verfolgt diese Festsetzung einen einheitlichen Ansatz innerhalb des Gewerbegebietes Mitte.

Höhe baulicher Anlagen

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

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

2.2 In allen Teilgebieten mit festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und sonstige technische Anlagen von dieser Festsetzung ausgenommen, wenn ihre Grundfläche 3 % der Grundstücksfläche nicht überschreitet.

Die Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet wurde, abgesehen von den Kernflächen (Gl(e) - Teilgebiete TG 5 und TG 6 sowie die Teile des TG 8) in Anlehnung an den Bestand nördlich der Schlagbreite auf eine maximale Oberkante der Gebäude von 15 m begrenzt. Diese Höhe scheint vor allem für die städtebauliche Bedeutung der Mannheimer Straße angemessen, stellt aber auch eine akzeptable Einschränkung für die auf der gegenüberliegenden Straßenseite angrenzenden und weit weniger ausgenutzten Flächen der Kleingartenanlagen dar. Darüber hinaus wird im Teilgebiet TG 3 die maximale Gebäudehöhe für die Teilfläche, die unmittelbar an die Kleingartenanlage angrenzt, auf 8 m reduziert. In diesem Bereich ist im Bestand nur 1geschossige Bebauung vorhanden. Eine Oberkante von 8 m lässt für noch freie Flächen eine 2geschossige Bebauung zu und stellt ein abgestuftes Höhenprofil zur „Freifläche“ her.

Die maximale Gebäudehöhe südlich der Schlagbreite war im VE-Plan mit dreigeschossiger Bebauung festgesetzt. Sie wird neu entsprechend der nördlich angrenzenden Bebauung auf eine Oberkante von 15 m begrenzt. Dies erfolgt im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz und dem für Gewerbegebiete günstigeren Bezug auf absolute Höhen an Stelle einer Geschossigkeit. Der Grundstückseigentümer erhält dadurch einen größeren Handlungsspielraum, da die vorhandene Gebäudehöhe nur knapp 10 m beträgt.

Im Kernbereich sind höhenmäßige Beschränkungen für die Gl(e) - Teilgebiete aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Zu den schutzbedürftigen Nutzungen sind Pufferbereiche vorhanden. Eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt daher über die in diesem Bereich festgesetzte Baumassenzahl. Das betrifft auch das zentral gelegene und neu zu erschließende Ge – Teilgebiet TG 8, in dem nur in den Randbereichen zur Schlagbreite und zu den im Osten angrenzenden Grünflächen (Sportplätze) eine Höhenbegrenzung auf 15 m festgesetzt wird.

Entlang der Industriestraße werden die Gebäudehöhen auf 12 m für die Ge - Teilgebiete und entsprechend dem bereits höheren Bestand und der zentralen Lage auf 15 m für das Gl(e) beschränkt. Zusätzlich wird im TG 11 die maximale Höhe für die westliche Teilfläche auf 8 m begrenzt. Diese Fläche schließt unmittelbar an die Gartenanlagen und die in Nord-Süd-Richtung zu schaffende Grünachse an. Mit der Höhenbeschränkung in den angrenzende Teilgebieten kann deren Funktion u.a. für die Durchlüftung des Plangebietes noch verstärkt werden.

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für Be- und Entlüftung aber auch Siloanlagen überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll dem Investor mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden. Der prozentuale Anteil von 3% der Grundstücksfläche wurde aus dem Bestand hergeleitet.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Platzrunde für Flugzeuge des nordwestlich gelegenen Verkehrslandeplatzes Dessau sowie im Anflugbereich des westlich gelegenen Hubschraubersonderlandeplatzes am Klinikum Dessau. Die Gebäudehöhen im Plangebiet sollten aus luftfahrttechnischer Sicht 45 m nicht überschreiten.

Da die Landeplätze jedoch nicht über förmlich festgelegte Bauschutzbereiche und damit eine rechtliche Grundlage verfügen, innerhalb des Plangebietes bereits höhere Bebauung (Schornstein) vorhanden ist sowie die Errichtung von Anlagen mit einer Höhe über 45 m hinsichtlich der geplanten Nutzungsarten unwahrscheinlich ist, wird auf eine derart absolute Höhenbegrenzung verzichtet.

Baumassenzahl

Die Ausnutzung eines Grundstückes spiegelt sich nicht nur in der Grundflächenzahl (GRZ) sondern auch in der Baumassenzahl wieder. Sie ermöglicht in Verbindung mit der GRZ eine eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude unabhängig von einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhen. Mit der Angabe, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche insgesamt zulässig sind, wird eine beliebige Verteilung auf dem Grundstück ermöglicht.

Im Kernbereich, in dem auf eine Beschränkung der Gebäudehöhe verzichtet wird, wird in den Teilgebieten TG 5, TG 6 und TG 8 eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Diese liegt damit an der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhaltenden Obergrenze. Für die übrigen Teilgebiete wird keine Baumassenzahl festgesetzt. Auch für die Teilgebiete TG 9 und TG 10 im Bereich des VE-Plans entfällt die Festsetzung der Baumassenzahl von bisher 8,0.

6.1.3 Bauweise

In allen Teilgebieten wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Das entspricht der vorhandenen Struktur mit Gebäudelängen größer 50 m und Grenzbebauung.

Damit wird dem Bestand entsprochen, potentiellen Ansiedlern ein möglichst großes Maß an Freiheit gewährt sowie eine effektive Nutzung der Flächen gesichert.

Im VE-Plan war bisher eine abweichende Bauweise – offene Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m – festgesetzt. Der künftige Verzicht auf eine diesbezügliche Regelung ermöglicht auch eine geschlossene Bauweise und gibt mehr Handlungsspielraum für künftige Planungen.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Die Baufenster haben in der Regel einen Abstand von der Grundstücksgrenze bzw. der Straßenbegrenzungslinie. Dies ist durch die beabsichtigte Wirkung der städtebaulichen Räume, vorhandene oder geplante Hauptleitungen, zu erhaltendes oder zu pflanzendes Grün begründet. Ist innerhalb der bestehenden Bebauung eine einheitliche Bauflucht zum öffentlichen Straßenraum zu erkennen, orientiert sich die Baugrenze daran, so zur Mannheimer Straße.

Der Abstand der Baugrenze zur Mannheimer Straße von ca. 45 m resultiert neben dem Gebäudebestand auch aus dem ursprünglichen Freihaltekorridor für die Straßenbahntrasse, in dem verschiedene Hauptleitungen (Gashochdruckleitungen, Schmutzwassersammler ...) verlegt wurden. Deren Umverlegung ist nicht vorgesehen. Im übrigen setzt sich dieser breite Korridor in den angrenzenden Gebieten fort und entspricht der Bedeutung der Straße als Hauptverkehrsachse. Innerhalb dieser Bauflächen können weitere Stellplätze untergebracht

werden. Insofern ergibt sich keine unzumutbare Einschränkung für den Grundstückseigentümer.

Die Baugrenzen innerhalb des VE-Planes wurden in den B-Plan übernommen. Der Rücksprung im Bereich der Einmündung der Zunftstraße in die Schlagbreite, der im VE-Plan aus dem Abstand zu einer bestehenden Leitungen resultierte, kann nunmehr entfallen, da diese in der Zwischenzeit zurückgebaut wurde.

Ein Abstand der nördlichen Baugrenze des TG 9 zur Schlagbreite von 7 m ist weiterhin notwendig, da er die in der Baugenehmigung festgelegte Feuerwehrumfahrt frei hält.

Der sog. „Magnetbandsammler“ zwischen den Teilgebieten TG 9 und TG 10 ist bei den künftigen Planungen zu berücksichtigen.

Zur Weststraße wurde die Baugrenze in einem Abstand von 10 m festgesetzt. Dieser Straßenzug ist gesamtstädtisch gegenüber der Mannheimer Straße von untergeordneter Bedeutung. Der Bestand weist keine einheitliche Baugrenze auf. Zwischen den Gebäuden und der Straße sind ebenfalls Leitungen vorhanden, deren Rückbau oder Umverlegung - wie bei der Brunnenwasserleitung - jedoch nicht auszuschließen ist.

Zur Planstraße A und zur Industriestraße wird eine Baugrenze im Abstand von 3 m festgesetzt. Damit soll ein öffentlicher Straßenraum geschaffen werden, der zwar gesamtstädtisch von untergeordneter Bedeutung ist, dessen Raumwirkung jedoch nicht nur auf das für die verkehrliche Erschließung erforderliche Mindestmaß eingeschränkt werden soll. Zur Zunftstraße und zur Schlagbreite wurde den örtlichen Gegebenheiten (Zufahrten... Stellplätze...) mit einem Abstand zwischen 5 m und 7 m Rechnung getragen.

In den rückwärtigen Bereichen, in denen der Bestand keine deutliche Bauflucht erkennen lässt, wurde die Baugrenze in der Regel in einem Abstand von 3 m festgesetzt. Dieses Maß bezieht sich auf den Mindestabstand zur Grundstücksgrenze nach BauO LSA und berücksichtigt die Entwicklungsziele angrenzender Maßnahmeflächen.

3.1 Im Plangebiet sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen an den Stätten der Leistung sowie Hinweisschilder für angrenzende Betriebe und Einrichtungen.

Diese Festsetzung dient dazu, die notwendigen Abstände von Hochbauten, die auch Nebenanlagen und Garagen sein können, zu den öffentlichen Straßenräumen sowie den Flächen mit grünordnerischen Festsetzungen und Leitungstrassen zu sichern und die mit der Anordnung der Baugrenze verfolgte städtebauliche Zielstellung für die Wirkung des öffentlichen Straßenraumes zu gewährleisten.

Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen der Ver- und Entsorgung) und Stellplätze, da diese keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind. Hier wird von dem direkten funktionalen Zusammenhang zum Straßenraum sowie einer geringeren Raumwirkung der baulichen Anlage ausgegangen.

Ebenfalls ausgenommen sind die Grundstückseinfriedungen, die naturgemäß auf der Grundstücksgrenze liegen, sowie Werbeanlagen und Hinweisschilder in Verbindung mit der Stätte der Leistung. Diese dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche eingeordnet werden.

Damit sind die entlang der Mannheimer Straße errichteten Werbepylone in Verbindung mit den angrenzenden Märkten zulässig. Dies ist durch den großen Abstand, den die bestehenden Handelseinrichtungen bzw. die Baugrenze zur Mannheimer Straße aufweisen,

begründet. Für die anliegenden Handelsbetriebe würde der Ausschluss eine unnötige Härte bedeuten.

Die Größe freistehender Werbeanlagen regelt sich über die Textliche Festsetzung II 1.0 und bezieht sich auf die jeweilige Grundstücksgröße.

6.1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Für die Bereiche der Straßeneinmündungen sind durch die ermittelten Sichtdreiecke freizuhaltende Grundstücksflächen aufgenommen worden. Deren Größe resultiert aus den zugrunde gelegten Entwurfsgeschwindigkeiten (50 km/h) und der Einordnung der Straßen als Anliegerstraßen.

4.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen – Sichtdreiecke – sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Diese Festsetzung dient der Sicherung der Anfahrtsicht in den untergeordneten Straßen und damit der Flüssigkeit des Verkehrs.

Der Schleusenbreitengraben im südlichen Randbereich des Plangebietes ist ein Gewässer zweiter Ordnung, das im Bebauungsplan nachrichtlich als Wasserfläche dargestellt wird.

Nach § 94 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 247) sind entsprechende Gewässerschonstreifen von 5 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, zu beachten. Der nördliche Streifen liegt anteilig innerhalb des Teilgebietes TG 10.

Da es gemäß § 94 Abs. 2 Nr. 4 WG LSA verboten ist, im Gewässerschonstreifen nicht standortgebundene bauliche Anlagen, Straßen, Wege und Plätze zu errichten, wurde der Bereich als von Bebauung freizuhaltende Fläche ausgewiesen.

Im VE-Plan war diese Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund vorgesehen, stand also auch bisher nicht als Baufläche zur Verfügung. Insofern stellt diese Ausweisung keine Verschlechterung dar.

6.2 Grünordnung

Basierend auf den Zielvorgaben des Landschaftsplanes der Stadt Dessau wurde für den parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan (GOP) ein grünordnerisches Zielkonzept erarbeitet.

Als Leitbild wird für die Siedlungsbereiche die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie eine Durchgrünung der einzelnen Stadtteile formuliert. Insbesondere die stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen sind qualitativ zu verbessern.

Aus grünplanerischer Sicht wäre damit durch die Entwicklung von Grünzügen eine Durchgrünung innerhalb des Plangebietes anzustreben. Die Umsetzung eines derartigen Ziels ist jedoch aufgrund der überwiegend bereits vorhandenen intensiven Nutzung sowie deren angestrebter Erhaltung und Erweiterung in weiten Teilbereichen unrealistisch.

Ziel einer grünordnerischen Überplanung des Gebietes in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es daher, unter Berücksichtigung der angrenzenden Kleingartenanlagen „Westend“ im Nordosten sowie „Erholung 1 und 2“ im Osten bzw. Südosten einen zusammenhängenden Grünzug zu schaffen und damit einen Biotopverbund zu entwickeln.

In den Übergangsbereichen zwischen den Bauflächen und den öffentlichen Grünflächen bzw. den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Kleingartenanlagen ist möglichst Abstands- bzw. Zäsurgrün einzuordnen.

Die im GOP aufgezeigten Maßnahmen, die aus grünplanerischer Sicht sinnvoll, aber auch realisierbar sind und weiterhin eine effektive gewerblich/industrielle Nutzung auf den einzelnen Grundstücken zulassen, werden im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Dem Entwicklungspotential dieser Fläche Rechnung tragend und mit dem Ziel, im Bereich der ehemaligen Gleistrasse einen Biotopverbund zu entwickeln, wird dieser Bereich als öffentliche Grünfläche und als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

5.1 Die gesamte Maßnahmefläche M, einschließlich der geschotterten Gleistrasse ist der Sukzession zu überlassen. Ein Beräumen des noch vorhandenen Schotters bzw. von Betonbruch ist unzulässig.

Es sind keine Ergänzungs- oder Ersatzpflanzungen zulässig.

Die in den Randbereichen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten. Die Gleistrasse an sich ist der Sukzession zu überlassen. Auf Initialpflanzungen wird verzichtet, um noch über einen langen Zeitraum Offenbodenbereiche als Lebensraum für in Bodennähe brütende und Nahrung suchende Vögel zu erhalten. Aufgrund des kiesigen und geschotterten Untergrundes wird die Sukzession nur sehr langsam und mit zahlreichen unterschiedlichen Ausprägungen und Abstufungen voranschreiten, die einer Vielzahl von Lebewesen Lebens- und Nahrungsräume bieten.

Um zum einen die Sukzession zu verzögern und zum anderen die derzeit vorhandenen Sukzessionsstadien nicht zu beeinträchtigen, werden der vorhandene Schotter und der Betonbruch nicht beseitigt.

5.2 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 Flächen erforderlich ist.

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades von Grundflächen wirkt negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt entgegen.

Es wird daher im Bebauungsplan als Minimierungsmaßnahme festgesetzt, alle für eine Nutzung als Kfz-Stellplätze vorgesehenen Flächen in diffusionsoffener Bauweise (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasenbelag, Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit einem entsprechenden Fugenanteil) auszubilden, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen an diese Flächen dies zulassen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden.

Mit der Festsetzung eines Abflussbeiwertes von 0,6 wird eine angemessene Begehbarkeit gewährleistet und dem typischerweise eingesetzten Befestigungsmaterial Rechnung getragen.

Im VE-Plan wurde festgesetzt, dass die Stellplätze wasserdurchlässig mit Betonsteinen oder einem ähnlichen diffusionsoffenen Material zu befestigen sind. Diese Regelung findet sich modifiziert in der einheitlichen Festsetzung wieder.

6.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In Ergänzung zur Grün-/Maßnahmefläche werden nördlich und südlich angrenzend Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung festgesetzt. Diese Flächen werden innerhalb der Baufläche, jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche ausgewiesen. Damit können sie in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen, aber nicht überbaut werden.

Östlich des Teilgebietes TG 3 schließt sich neben dem Teilbereich der Kleingartenanlage „Westend“, der als Grünfläche ausgewiesen und als Kleingartenanlage gekennzeichnet wird, eine Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung (A/E 1) an.

6.1 Anpflanz- und Erhaltungsgebot A/E 1

Die gärtnerische Nutzung dieser Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Ergänzende Anpflanzungen mit Laubgehölzen und Stauden bzw. jährlich wechselnde Bepflanzungen sind zulässig.

Die A/E 1-Fläche umfasst einen Gartenbereich, der auch zwei Gewächshäuser einschließt und der durch den im TG 3 ansässigen Bildungsträger gestaltet und gepflegt wird. Die gärtnerische Nutzung dieser Fläche ist mit der Festsetzung dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus sind ergänzende Anpflanzungen, die sich in das gärtnerische Entwicklungsziel dieser Fläche einfügen, zulässig.

Auf der sich südlich an die Maßnahmefläche anschließenden Fläche A/E 2 hat sich bislang eine Ruderalflur ausgebildet, die sich durch Sukzession weiterentwickeln soll. Jedoch ist der Übergang zur Gehölzansiedlung durch eine zweimalige Mahd pro Jahr und damit einem Zurückdrängen aufkommender Gehölze hinauszuzögern.

6.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebot A/E 2

Die Ruderalflur dieser Fläche ist zu erhalten.

Dieser Bereich stellt einen wertvollen Lebensraum für zahlreiche Insekten und Vögel dar, für die er zudem Nahrungsraum ist. Insbesondere in Bodennähe brütende und nahrungssuchende Vögel finden hier ein ausreichendes Potential, was in anderen Bereichen durch eine fortgeschrittene Sukzession zunehmend verhindert wird.

Weiterhin werden die entlang der Schlagbreite und der Zunftstraße sowie nördlich des Grabens innerhalb der Teilgebiete TG 10 vorhandenen Bäume mit einem Erhaltungsgebot belegt.

6.3 *Erhalt von Bäumen*

*Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind an der Zunftstraße Ersatzpflanzungen mit *Platanus acerifolia* (Platane) mit einer Pflanzqualität: H., 3xv. StU = 16 – 18 cm vorzunehmen.*

Diese Bäume gliedern den Straßenraum bzw. bilden ergänzend zur vorhandenen Bebauung Raumkanten. Zudem prägen sie das Landschaftsbild und tragen zu dessen Aufwertung bei. Für zwei innerhalb der Reihen abgängige Bäume ist Ersatz zu pflanzen.

Der darüber hinaus innerhalb der Stellplätze vorhandene Baumbestand wird durch die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung gesichert.

Ansonsten regelt sich der Schutz der Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau-Roßlau.

Die innerhalb der Stellplätze im VE-Plan lagemäßig festgesetzten Bäume wurden im Sinne der vg. Regelungen nicht standortkonkret in den B-Plan übernommen. Die nach Festsetzung im VE-Plan nördlich des Schleusenbreitengrabens angepflanzten Bäume werden nunmehr zum Erhalt festgesetzt. Dabei wird davon ausgegangen, dass sich ein dauerhafter Erhalt der gepflanzten und in die E/A-Bilanz eingeflossenen Bäume von selbst versteht.

Am Nordostrand des Plangebietes wird eine Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die überwiegend mit Gehölzen bestanden ist. Diese ist zu erhalten.

6.4 *Öffentliche Grünflächen nördlich TG 12*

Der innerhalb der Grünfläche vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu erhalten. Eine Pflege ist im Rahmen der Erhaltung der öffentlichen Sicherheit zulässig.

Pflegearbeiten sind nur in dem Maß notwendig, wie die öffentliche Sicherheit gewährleistet werden muss.

6.5 *Private Grünfläche*

Die entlang der Zunftstraße ausgebildeten Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

Die entlang der Zunftstraße festgesetzten privaten Grünflächen dienen zum einen der Ausbildung eines Übergangsbereiches vom öffentlichen Straßenraum zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen und zum anderen zur Eingrünung der Lärmschutzanlage zur Kleingartenanlage „Erholung 2“. Daher ist deren Erhalt unter dem landschaftsbildprägenden Aspekt bedeutungsvoll, aber auch im Hinblick auf den Schutzstatus der angrenzenden Kleingartenanlage geboten.

Im VE-Plan war die Fläche als öffentliche Grünfläche mit einem Pflanzgebot versehen, das inzwischen umgesetzt wurde. Die Fläche ging jedoch nicht wie die Zunftstraße in das Eigentum der Stadt über, sondern befindet sich nach wie vor im Privateigentum. Eine Übernahme durch die Stadt ist auch nicht beabsichtigt. Mit der weiteren Ausweisung der Fläche als private Grünfläche ist zudem eine gutachtenkonforme Fertigstellung der Lärmschutzanlage in diesem Bereich möglich.

Weiterhin werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze getroffen. Diese Festsetzungen haben innerhalb des Plangebietes eine besondere Bedeutung, da in Verbindung zu den bereits ansässigen und auch künftig zulässigen Handelseinrichtungen großflächige Stellplatzanlagen erforderlich sind.

6.6.1 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.

Artenauswahl:

<i>Acer campestre</i> in Sorten	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	-	Spitzahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i> 'Baumannii'	-	Gefülltblühende Roßkastanie
<i>Betula pendula</i>	-	Birke
<i>Carpinus betulus</i> in Sorten	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> in Sorten	-	Gemeine Esche
<i>Platanus x acerifolia</i>	-	Platane
<i>Prunus avium</i>	-	Vogel-Kirsche
<i>Robinia pseudoacacia</i> in Sorten	-	Robinie
<i>Ulmus – Hybrida</i>	-	Ulme

Pflanzqualität: H., 3 x v., m. B., StU = 16-18 cm

Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Der lichte Abstand zwischen den Rückenstützen von 2 Borden der Einfassung von Pflanzflächen oder Baumscheiben muss mindestens 2,0 m betragen.

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 2,5 m überschattet werden. Wird der Bezug auf 4 Stellplätze reduziert, wachsen die Bäume ineinander und konkurrieren, bei 6 Stellplätzen kann der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden, da der Kronendurchmesser nicht ausreicht. Eine Baumscheibe von 9 m² 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 zwischen den Rückenstützen der Borde sichert eine halbwegs gleiche Kronenausbildung und entspricht einer Stellplatzbreite unter Abzug der Borde einschließlich Rückenstützen (gemäß den Festlegungen der VOB, Teil C, DIN 18318 vom Oktober 2006).

Im VE-Plan wurde mit einer Baumpflanzung noch Bezug auf 6 Stellplätze genommen. Die auf dieser Grundlage bereits realisierten Stellplätze bzw. Pflanzungen haben Bestandsschutz. Die Festsetzung zur Begrünung der Baumscheiben mit Bodendeckern entfällt.

Die künftig geringfügige Erhöhung der Anzahl der zu pflanzenden Bäume kompensiert zudem - ebenso wie die Festsetzung zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche - die gegenüber dem VE-Plan entfallenen Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung, zu Pflanzgeboten auf privatem Grund und die erhöhte GRZ, die alle in die ursprüngliche grünordnerische Ausgleichsbilanz eingeflossen sind.

6.6.2 *Stellplätze, die zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von unter 3,0 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,0 m abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Strauchpflanzung auszuführen. Die Höhe der Sträucher darf max. 1,0 m betragen.*

Artenauswahl Sträucher

<i>Cotoneaster dammeri 'Jürgl'</i>	-	<i>Immergrüne Kriechmispel</i>
<i>Cotoneaster dammeri 'Skogholm'</i>	-	<i>Teppichmispel</i>
<i>Cotoneaster dammeri 'Coral Beauty'</i>	-	<i>Immergrüne Kriechmispel</i>
<i>Deutzia gracilis</i>	-	<i>Zwerg-Maiblumenstrauch</i>
<i>Lonicera pileata</i>	-	<i>Böschungsmyrte</i>
<i>Mahonia aquifolium</i>	-	<i>Mahonie</i>
<i>Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'</i>	-	<i>Rote Sommer-Spiere</i>
<i>Spiraea bumalda 'Dart's Red'</i>	-	<i>Dunkelrosa Sommer-Spiere</i>
<i>Spiraea japonica 'Albiflora'</i>	-	<i>Weißer Zwerg-Spiere</i>
<i>Salix repens argentea</i>	-	<i>Silberkriechweide</i>
<i>Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'</i>	-	<i>Niedrige Purpurbeere</i>

Pflanzqualität: v. Str. mind. 3 Triebe

Grundsätzlich soll vermieden werden, dass parkende Fahrzeuge direkt an die öffentlichen Gehwege grenzen und der Straßenraum in einen Parkplatz verwandelt wird.

Dies wird durch die Festsetzung einer raumwirksamen Abgrenzung von Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum gesichert, wenn diese unmittelbar angrenzend angeordnet werden. Dafür können Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 2 m verwendet werden. Die anzupflanzenden Sträucher sollten nicht höher als 1 m werden. Zum einen sind diese Flächen dann überschaubar und zum anderen entspricht diese Höhe dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger. Angaben zur erforderlichen Pflanzdichte sind in diesem Zusammenhang nicht sinnvoll, da sie stark von der gewählten Art abhängt.

Die Festsetzung betrifft auch die an den öffentlichen Geh/Radweg von übergeordneter Bedeutung angrenzenden Flächen im TG 12. Die im VE-Plan-Gebiet vorhandenen Stellplätze unmittelbar an der Zunftstraße haben Bestandsschutz.

Regelungen für Stellplätze im rückwärtigen Bereich und zu den öffentlichen Grünflächen sind nicht erforderlich, da es sich hier um untergeordnete städtebauliche Räume handelt bzw. angrenzend ohnehin grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

Eine entsprechende Festsetzung wird in allen Teilgebieten des Gewerbegebietes Mitte getroffen. Sie erfolgte bisher als baugestalterische Festsetzung in Form einer örtlichen Bauvorschrift. Dies ist jedoch auf der Grundlage der Neufassung der Bauordnung nicht mehr möglich. Um angrenzend an den öffentlichen Straßenraum innerhalb des Gewerbegebietes Mitte den gestellten städtebaulichen Mindestanforderungen durchgängig gerecht zu werden, wird diese einheitliche Festsetzung nunmehr in Verbindung mit der Gestaltung/ Begründung der Stellplätze getroffen, auf die sie sich auch inhaltlich bezieht.

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

6.7 Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche

Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² verbleibender Fläche sind 50 m² Strauchfläche oder alternativ ein

Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.

In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.

Artenauswahl Bäume:

<i>Acer campestre</i> in Sorten	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> in Sorten	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> in Sorten	-	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus</i> in Arten und Sorten	-	Eichen
<i>Sorbus</i> in Arten und Sorten	-	Ebereschen
<i>Tilia</i> in Arten und Sorten	-	Linde

Pflanzqualität Bäume: mind. H., m. B., 2xv., StU = 12-14 cm

Artenauswahl Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	-	Gemeine Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Gemeine Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	-	Steinweichsel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	-	Wild-Birne
<i>Rosa arvensis</i>	-	Kriechende Rose (Feldrose)
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe, *Rosa arvensis* - wurzelecht mit Topfballen)

Ergänzend sind folgende Arten zulässig:

<i>Buddleia davidii</i>	-	Schmetterlingsstrauch
<i>Cornus alba</i>	-	Hartriegel
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	-	Perlmutterstrauch
<i>Philadelphus – Hybrida</i>	-	Gartenjasmin
<i>Prunus laurocerasus</i>	-	Lorbeerkirsche
<i>Spiraea vanhouttei</i>	-	Prachtspiere
<i>Symphoricarpos chenaultii</i>	-	Purpurbeere
<i>Syringa vulgaris</i>	-	Gemeiner Flieder
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	-	Immergrüner Schneeball
<i>Weigela – Hybrida</i>	-	Weigelia

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe

Die Begrünung der Grundstücksflächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden (das sind bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 20 % der Grundstücksfläche des Baugrundstücks), hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Gewerbeumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand / Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen. Der Bezug auf 300 m² Fläche ist der Sache nach angemessen.

Durch das Anlegen bzw. Erhalten von artenreichen Stauden- und Ruderalfluren auf der nicht überbaubaren Fläche wird die ökologische Wertigkeit weiterhin erhöht. Eine besondere Ausweisung der Ruderalfluren hat ihren Hintergrund darin, dass ca. 500 Tierarten auf Ruderalfluren angewiesen sind, aber der falsch verstandene "Ordnungssinn" der Menschen dazu führt, dass solche "Unkrautecken" beseitigt werden. Dabei stellen sie eine sehr pflegearme Möglichkeit der Begrünung dar, die sich zusätzlich noch durch eine hohe ökologische Wertigkeit auszeichnet.

Im VE-Plan waren innerhalb der Bauflächen Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die nicht in den Bebauungsplan übernommen werden. Dafür wird auch in diesem Bereich die vg. allgemeine, nicht lagebezogene und auch in den anderen Teilgebieten des Gewerbegebietes Mitte geltende Festsetzung getroffen. Die weiter gefasste Regelung lässt dem Grundstückseigentümer einen großen Spielraum und erlaubt auch sehr kostengünstige Lösungen. Eine Überschreitung der nach BauNVO zulässigen GRZ ist im Plangebiet ohnehin nicht möglich. Damit wird der Eigentümer nicht schlechter gestellt.

6.3 Verkehrserschließung

Um die angestrebte kleinteilige Vermarktung der freien, zentral gelegenen Flächen mit Parzellengrößen zwischen ca. 3.000 und 5000 m² zu ermöglichen, wird unter teilweiser Nutzung der vorhandenen ehemaligen Werksstraßen eine öffentliche Verbindungsstraße zwischen der Weststraße und der Schlagbreite geplant.

6.3.1 Straßen

Im Bebauungsplan wird zwischen der Weststraße im Norden des Plangebietes und der Schlagbreite im Zentrum eine durchgehende öffentliche Erschließungsstraße – Planstraße A - festgesetzt.

Ihre Lage orientiert sich an den jeweils vorhandenen Stichstraßen. Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde die Lage durch die zuständigen Ämter der Stadt untersucht und als günstigste Lösung befunden, um alle Grundstücke zu erreichen.

Diese Planstraße A verbindet die Weststraße und die Schlagbreite als Netzmasche und schafft damit eine ideale Einbindung der Gewerbeflächen in das bestehende Netz und für die künftig zu vermarktenden Flächen optimale Zuschnitte. Die Ausbaulänge beträgt insgesamt ca. 780 m.

Für die Erschließung des Flurstücks 1355/51 im Eigentum der enviaM und des durch Bene genutzten Teilbereichs des Flurstücks 10084 wird zudem ein Erschließungstich mit Wendeeinrichtung eingeordnet, da eine Anbindung an die Mannheimer Straße nicht möglich ist.

Damit werden alle jetzt vorhandenen privaten Grundstücke an die öffentliche Erschließung angebunden. In diesem Bereich über Baulasten gesicherte Fahrrechte können durch die zukünftige öffentliche Erschließung entfallen. Damit werden zudem effektivere Grundstücksnutzungen ermöglicht.

Der Straßenkorridor der Planstraße A wird in einer Breite von 9,5 m festgesetzt. Das erlaubt eine Fahrbahnbreite von 6,5 m (Begegnungsfall LKW/LKW), die einseitige Anordnung eines 2,0 m breiten Gehwegs sowie einseitig 1,0 m Bankett.

Als Wendeeinrichtung am Ende der Stichstraße wird von einer Wendeschleife für Lastzüge (Wendeanlagentyp 7) ausgegangen, da bei der angrenzenden Ausweisung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten ohne bekannte Ansiedlungsabsichten zunächst der größtmögliche Fahrzeugtyp angenommen werden muss. Im Bereich der Wendeanlage wurden zudem die Freihaltezonen (1,5 m) in die Verkehrsfläche einbezogen.

Für die neu geplante Straße war die Entwässerung über eine einseitige Versickerungsmulde zu prüfen. Eine Versickerung im Plangebiet wurde jedoch aufgrund der Grundwasserfließrichtung und der nicht einzuschätzenden Auswirkungen auf den Stadtteil Alten grundsätzlich verworfen.

Darüber hinaus ist die Einordnung einer Wendeeinrichtung am Ende der Industriestraße vorgesehen. In der Industriestraße wird von einer künftigen Fahrbahnbreite von 6,50 m, einem einseitigen Fußweg von 1,50 m und einem Bankett von 0,30 ausgegangen. Zwischen Gehweg und Fahrbahn wird im Bereich der erhaltenswerten Bäume ein Grünstreifen eingeordnet. Im Bebauungsplan festgesetzt werden der Gehweg sowie Teile der Wendeeinrichtung, der eigentliche Straßenkorridor ist nicht Bestandteil des Plangebietes.

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

Die im VE-Plan für die Schlagbreite und die Zunftstraße festgesetzten Querschnitte und die Unterteilung in Fahrbahn, Straßenbegleitgrün, Rad- und Gehweg entfallen. Der gesamte Straßenkorridor wird entsprechend Planung und Realisierung als Verkehrsfläche festgesetzt.

6.3.2 Fußwege/Radwege

In den öffentlichen Straßen im Plangebiet und angrenzend sind beidseitig Rad- bzw. Gehwege vorhanden, eine Ausnahme stellt die Industriestraße dar.

Einseitig entlang der Planstraße A ist innerhalb des festgesetzten Straßenkorridors ein Fußweg vorgesehen, der in den Gehweg südlich der Weststraße und nördlich der Schlagbreite einmündet. Aufgrund des Charakters als Industrie-/Gewerbegebiet wird ein einseitiger Fußweg als ausreichend erachtet. Seine Lage ist aufgrund der durchgängigen Begehbarkeit ohne Fahrbahnquerung östlich und südlich der Erschließungsstraße geplant.

Neu wird westlich der Industriestraße auch ein einseitiger Fußweg, der in den vorhandenen Geh-/Radweg in Richtung Weststraße mündet, eingeordnet. Um die Bäume beidseitig der Straße und damit den Alleecharakter zu erhalten, wird der Fußweg westlich der Baumreihe auf die Grundstücke verschwenkt. Dazu ist der Grunderwerb eines 2 m breiten Streifens entlang der östlichen Grundstücksgrenze 10104 erforderlich. Dies sollte im laufenden Zuordnungsverfahren Berücksichtigung finden.

Wegen des geringen hier zu erwartenden Aufkommens für den Radverkehr soll durch diesen in der Planstraße A die Fahrbahn mit genutzt werden, ebenso in der Industriestraße, da hier trotz übergeordneter Bedeutung der Radverbindung das Kraftfahrzeugverkehrsaufkommen noch geringer ist.

Der bestehende Rad-/ Gehweg zwischen Weststraße und Industriestraße wird innerhalb des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.3.3 Ruhender Verkehr

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

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

6.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 16 und weiter über die Straßenbahnlinie 3 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Mannheimer Straße/ Weststraße und der Kochstedter Kreisstraße/ Kabelweg.

Eine weitere Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV ist nicht geplant. Leitungen des ÖPNV sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.3.5 Bahnanlagen

Im Plangebiet befinden sich noch Gleisanlagen des ehemaligen Plattenwerkes, die nicht mehr genutzt und teilweise schon zurückgebaut wurden. Daher erfolgt im Bebauungsplan keine Festsetzung von Bahnanlagen.

Die am nordöstlichen Geltungsbereichsrand des Bebauungsplans befindlichen planfestgestellten Bahnanlagen (Fahrleitungsmasten) der DB AG haben Bestandsschutz. Sie werden als Bahnanlagen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Standsicherheit aller Bahnanlagen ist in vollem Umfang zu gewährleisten. Bei Tiefbauarbeiten ist ein Abstand von 6 m zum Oberleitungsmastfundament einzuhalten.

6.4 Immissionsschutz/ Lärm

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

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet und nicht um eine Neuplanung. Zu dem Bebauungsplan liegt eine Schallimmissionsschutzprognose (SIP) vor.

Mit der Prognose soll zunächst, begleitend zur Erarbeitung des Bebauungsplanes, der Nachweis erbracht werden, dass die Orientierungswerte für die zu schützende Bebauung nicht überschritten werden. Bei auftretenden Konflikten sind Festsetzungen für aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen.

Die Schallimmissionsschutzberechnungen erfolgten auf der Grundlage folgender Voraussetzungen und Grundsätze:

In der Bewertung wurden die Vorbelastungen der Plangebiete der benachbarten Bebauungspläne Nr. 130, Nr. 150, Nr. 162, Nr. 101-G 2, Nr. 101-A 3 und Nr. 101-H (rechtswirksam) sowie Nr. 141, Nr. 101-B/C 1 und Nr. 101-A 2 (in Aufstellung) mit den dazugehörigen Schallimmissionsprognosen berücksichtigt. Weiterhin flossen in die Vorbelastung vorhandene Genehmigungsbescheide im Bereich Industriestraße der Firmen Bonke, Kann-Beton, Ready-Mix und Ehl ein.

Die vorhandenen Schallquellen des Plangebietes (Gewerbe-/Werksverkehrslärm) wurden entweder in vergleichbare flächenbezogene Schalleistungspegel (Mindestpegel) umgewandelt oder durch Punkt-, Flächen- oder Linienschallquellen erfasst.

Gemeinsam mit den restlichen Teilflächen wurden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel optimiert und den Orientierungswerten gegenübergestellt.

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

Entsprechend der Empfehlungen des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz wurde die Zuordnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) zur Gebietsnutzung mit folgenden Grenzwerten vorgenommen:

Gebietsnutzung	Flächenbezogener Schalleistungspegel	
	tags	nachts
GE(e)	≥ 57,5 dB(A)/m ²	≥ 42,5 dB(A)/m ²
GE	≥ 60,0 dB(A)/m ²	≥ 47,5 dB(A)/m ²
GI(e)	≥ 65,0 dB(A)/m ²	≥ 52,5 dB(A)/m ²
GI	≥ 65,0 dB(A)/m ²	≥ 60,0 dB(A)/m ²

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

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte	TA – Lärm Immissionsrichtwerte
Gewerbegebiete (GE)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	65 dB(A)	65 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	55 bzw. 50 dB(A)*	50 dB(A)
Mischgebiete (MI)		
tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	50 bzw. 45 dB(A)	45 dB(A)

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte	TA – Lärm Immissionsrichtwerte
Allgemeine Wohngebiete (WA)		
tags (6 ^{oo} bis 22 ^{oo} Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22 ^{oo} bis 6 ^{oo} Uhr)	45 bzw. 40 dB(A)	40 dB(A)
Kleingärten		
tags (6 ^{oo} bis 22 ^{oo} Uhr)	55 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22 ^{oo} bis 6 ^{oo} Uhr)	55 dB(A)	-

* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsräusche

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

In der Prognose wurden 19 Immissionspunkte (IP) in der jeweils ungünstigsten Höhe festgelegt, um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können (zur Lage der IP siehe nachfolgende Tabelle).

Vorbelastungen

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

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Fa. Readymix (TG 13) wurden dem Genehmigungsbescheid entnommen.

Aufgrund der weiteren im Plangebiet vorhandenen div. Gewerbeansiedlungen wurden vergleichbare Flächenkontingente in Ansatz gebracht. Der jeweilige Parkplatzverkehr sowie die An- und Ablieferung sind in den IFSP enthalten. Eine Nutzung im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ist nicht bekannt aber aufgrund der ausgewiesenen Kontingente möglich.

Der im südlichen Bereich auf der Ostseite der Zunftstraße vorhandene Schallschutzschirm fand in der Berechnung ebenfalls Berücksichtigung. Weiterführende Angaben sind der SIP zu entnehmen.

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

Bezeichnung	Gebiets- einstufg	Pegel Lr		Orientierungswert	
		Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
A: IP D/D1-01 Whs. Am Plattenwerk 1	WA	52.2	40.2	55.0	40.0
B: IP 101-B/C1-13 Kleingarten Flora SW	KG	59.3	48.3	55.0	0.0
C: IP 101-B/C1-09 Kleingarten Flora SO	KG	59.5	47.5	55.0	0.0
D: IP 101-B/C1-11 Whs. Triftweg 39	WA	58.4	44.3	55.0	40.0
E: IP 101-B/C1-08 Whs. Weststr. 4	MI	59.0	44.6	60.0	45.0
F: IP 130-15/W Whs. Weststr. 2	MI**	59.2	45.3	60.0	45.0

Bezeichnung		Gebiets- einstufg	Pegel Lr		Orientierungswert	
			Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
G: IP 130-14	Kleingarten Westend SW	KG	59.5	48.5	55.0	0.0
H: IP D/D1-02	Kleingarten Westend SO	KG	57.2	46.1	55.0	0.0
I: IP 130-13/W	Daheimstr. 16	WA	60.3	45.5	55.0	40.0
J: IP D/D1-03	Kleingarten Erholung 1 NW	KG	57.8	47.1	55.0	0.0
K: IP D/D1-04	Kleingarten Erholung 1 Ost	KG	60.3	53.6	55.0	0.0
L: IP D/D1-05	Kleingarten Erholung 2 NO	KG	54.8	44.1	55.0	0.0
M: IP 101-G2-01	Kochstedter Kreisstraße Flurst. 1344/31	MI	61.0	49.1	60.0	45.0
N: IP D/D1-06	Kleingarten Erholung 2 NW	KG	54.7	42.6	55.0	0.0
O: IP D/D1-07	Zunftstraße Flurst. 1344/77 NW	MI	58.2	45.3	60.0	45.0
P: IP D/D1-08	Whs. Große Schaftrifft 79	Außen- bereich	50.8	38.9	60.0	45.0
Q: IP D/D1-09	Whs. Große Schaftrifft 82	WA	48.9	37.4	55.0	40.0
R: IP D/D1-010	Kleingartenanlage Erholung 3 NO	KG	53.6	41.7	55.0	0.0
S: IP D/D1-011	Whs. Oberbreite 281	KG	50.7	39.5	55.0	45.0

) Überschreitungen von mehr als 0,4dB sind hervorgehoben
 ** Betriebswohnung im Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

Die Ergebnisse zeigen, dass die Vorbelastungen an mehreren Immissionspunkten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen.

Die max. Überschreitungen ergeben sich am Immissionspunkt I: IP 130-13/W Daheimstr. 16 mit 5,5 dB nachts und 5,3 dB tags. Ursache für die Überschreitung der Orientierungswerte ist die historisch gewachsene direkte Benachbarung von Industrie- und Gewerbeeinheiten zur Wohnbebauung in diesem Bereich. Dabei resultiert der Beurteilungspegel im Wesentlichen aus dem Plangebiet Nr. 162 „Daheimstraße“, dort ergibt sich ein äquivalenter Wert für die Gesamtbelastung, sowie aus dem Plangebiet Nr. 130 „Gärungschemie“ und erteilten BImSch-Genehmigungen.

Die Überschreitungen am Immissionspunkt K und M resultieren nachts aus dem Flächenpegel der Fa. Ehl. (mit einem IFSP von 56,0 dB(A)/m² nachts). Tags sind die Überschreitungen für den Immissionspunkt K auf den Flächenpegel der Fa. Ehl. (mit einem IFSP von 61,0 dB(A)/m² tags) und für den Immissionspunkt M auf die Pegel der Teilgebiete TG 1 im Bebauungsplan Nr. 101-G2 und TG 12 im Bebauungsplan Nr. 101-H sowie die Fa. Ehl (BImSch-Genehmigung) zurückzuführen. Aus dem BPL Nr. 101-D/D 1 sind keine pegelbestimmenden Anteile an dem Beurteilungspegel beider Immissionspunkte beteiligt.

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass der Standort (historisch bedingt) deutlich gewerblich - industriell geprägt ist. Weiterhin ist zu bemerken, dass in dieser Vorbelastung und den daraus resultierenden Überschreitungen noch kein Entwicklungsspielraum für künftige gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes Nr. 101-D/D 1 enthalten ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend. Wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen (siehe auch Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1: „In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den

Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen...) und eine plausible Begründung vorliegt, kann also von den Orientierungswerten abgewichen werden.

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

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

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

Deshalb wurde für die Immissionspunkte A, B, C, D, G, H, I, J und K auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm zurückgegriffen, die für dem Wohnen dienende Gebiete einen Immissionsrichtwert von max. 60,0 dB(A) tags und 45,0 dB(A) nachts zulässt. Für die Kleingartengebiete wird der Tagwert mit 60 dB(A) festgesetzt.

Das wird auch in Abstimmung mit den Fachbehörden als hinnehmbar angesehen, da die Nachweisorde sich schon seit Jahrzehnten in direkter Nachbarschaft zu Industrie/Gewerbe befinden und daher unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme durchaus verträglich verpflichtet werden können, ein Mehr an Belastung, aber auch nicht mehr als für Mischgebiete zulässig, zu akzeptieren. Dauerhafte gesundheitliche Schäden sind bei der Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete auszuschließen.

Vorbelastung und vorhandene bzw. geplante Schallquellen im Plangebiet Nr. 101-D/D1

Die Optimierung der Teilgebiete innerhalb des Plangebietes Nr. 101-D/D1 wurde mit folgender Zielstellung durchgeführt:

- die Ergebnisse der vorliegenden Schallprognosen und Genehmigungen sowie die Ergebnisse der Kontingentierung vorhandener Gewerbeansiedlungen werden garantiert
- Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen sind möglich

Daraus ergeben sich für die Teilgebiete folgende IFSP:

Bezeichnung	Gebietsnutzung	Zeitraum Tag	Zeitraum Nacht	Fläche (m ²)
		Lw" (dBA/m ²)	Lw" (dBA/m ²)	
101-D/D1-TG 1	SO	60.0	47.5	36310.15
101-D/D1-TG 2	GE	60.0	47.5	13532.44
101-D/D1-TG 3	GE	60.0	49.0	35559.99
101-D/D1-TG 4	GE	60.0	47.5	20452.12

Bezeichnung	Gebiets- nutzung	Zeitraum Tag	Zeitraum Nacht	Fläche (m ²)
		Lw" (dBA/m ²)	Lw" (dBA/m ²)	
101-D/D1-TG 5	GI(e)	65.0	52.5	30898.24
101-D/D1-TG 6	GI(e)	65.0	52.5	17753.49
101-D/D1-TG 7	GE	60.0	47.5	32577.32
101-D/D1-TG 8	GE	62.5	50.0	45100.48
101-D/D1-TG 9	GE	60.0	47.5	20425.78
101-D/D1-TG 10	SO	60.0	47.5	17239.50
101-D/D1-TG 11	GE	60.0	47.5	23063.95
101-D/D1-TG 12	GE	58.0	47.5	9746.90
101-D/D1-TG 13 (Fa. Readymix)	GI(e)	64.5	63.5	4991.20

Daraus wiederum resultieren an den Immissionspunkten folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
A: IP D/D1-01 Whs. Am Plattenwerk 1	53.0	41.0	55.0	41.0
B: IP 101-B/C1-13 Kleingarten Flora SW	59.5	48.5	60.0	0.0
C: IP 101-B/C1-09 Kleingarten Flora SO	59.7	47.7	60.0	0.0
D: IP 101-B/C1-11 Whs. Triftweg 39	58.5	44.4	60.0	45.0
E: IP 101-B/C1-08 Whs. Weststraße 4	59.0	44.6	60.0	45.0
F: IP 130-15/W Whs. Weststraße 2	59.3	45.4	60.0	50.0
G: IP 130-14 Kleingarten Westend SW	59.6	48.6	60.0	0.0
H: IP D/D1-02 Kleingarten Westend SO	57.7	46.5	60.0	0.0
I: IP 130-13/W Daheimstr. 16	60.5	45.8	60.0	45.0
J: IP D/D1-03 Kleingarten Erholung 1 NW	58.5	47.6	60.0	0.0
K: IP D/D1-04 Kleingarten Erholung 1 Ost	60.2	53.2	60.0	0.0
L: IP D/D1-05 Kleingarten Erholung 2 NO	55.4	44.5	60.0	0.0
M: IP 101-G2-01 Kochstedter Kreisstr. Flurst. 1344/31	61.1	49.2	60.0	45.0
N: IP D/D1-06 Kleingarten Erholung 2 NW	55.1	43.0	60.0	0.0
O: IP D/D1-07 Zunftstraße Flurst. 1344/77 NW	58.3	45.4	60.0	45.0
P: IP D/D1-08 Whs. Große Schaftrift 79	51.1	39.2	60.0	45.0
Q: IP D/D1-09 Whs. Große Schaftrift 82	49.3	37.7	55.0	40.0
R: IP D/D1-010 Kleingartenanlage Erholung 3 NO	54.2	42.3	55.0	0.0
S: IP D/D1-011 Whs. Oberbreite 281	51.4	40.0	55.0	45.0

) Überschreitungen von über 0,4 dB sind hervorgehoben

Die Ergebnisse der Optimierung zeigen, dass unter Zugrundelegung des Gemengelagebonus der TA Lärm eine ausgewogene Kontingentierung der IFSP unter Berücksichtigung der umliegenden und der im Plangebiet vorhandenen Vorbelastung und den zusätzlichen optimierten Flächenquellen des Bebauungsplangebietes Nr. 101-D/D 1 an zwei der angenommenen Immissionspunkte zu Überschreitungen führen.

An dem Immissionspunkt IP 130-13/W Daheimstraße 16 erhöhen sich die Überschreitungen gegenüber den Berechnungen der Vorbelastung nur unwesentlich um 0,2 dB(A) tags bzw. 0,3 dB(A) nachts. Diese Erhöhung liegt unterhalb jeglicher Wahrnehmungsschwellen. Daraus wird ersichtlich, dass hier die zusätzlichen Quellen des Plangebietes Nr. 110-D/D1 nicht relevant zum Beurteilungspegel beitragen. Eine ausführliche Diskussion dieses Punktes erfolgte im Rahmen des Verfahrens des unmittelbar an den IP angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 162 „Daheimstraße“.

An dem imaginären Immissionspunkt IP 101-G2-01 Kochstedter Kreisstraße, Flurstück 1344/31, einem nicht bebauten Grundstück innerhalb des Bebauungsplans Nr. 101-H, erhöhen sich die Überschreitungen gegenüber der Vorbelastung nur um jeweils 0,1 dB(A) tags und nachts. Auch hier ist die Erhöhung völlig unerheblich und die zusätzlichen Quellen des Plangebietes Nr. 110-D/D1 tragen nicht relevant zum Beurteilungspegel bei. Eine ausführliche Diskussion dieses Punktes erfolgte im Rahmen des Verfahrens des unmittelbar an den IP angrenzenden rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 101-G2.

Somit ist, wenn an den genannten Immissionspunkten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zugelassen werden, eine ausgewogene Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallimmissionen in dem Bebauungsplangebiet und den benachbarten Gewerbegebieten erreicht.

Zukünftige Betriebserweiterungen der vorhandenen Firmen und/oder Neuansiedlungen auf den zur Zeit brach liegenden Teilflächen des Plangebietes sind damit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich.

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

Im Rahmen der SIP wurde auch der Neubau der Planstraße A untersucht. Die Berechnung zum Verkehrslärm sollte darüber Aussagen treffen, inwieweit und ob dieser Straßenneubau eine Beeinträchtigung bzw. Überschreitung der Grenzwerte für die angrenzenden Immissionspunkte hervorruft.

Die Verkehrsbelegungen wurden anhand der Nutzungen abgeleitet, die Geschwindigkeit mit 50 km/h und die Belegung der Straße mit Asphalt angesetzt. Die Berechnung erfolgte nach der RLS 90 in Verbindung mit den Grenzwerten der 16. BImSchV. Die Berechnungen ergeben keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte an den bekannten Immissionspunkten. Eventuelle detaillierte Betrachtungen (auch unter Einbeziehung der Prognosewerte 2015) sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des Straßenneubaues zu führen.

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

Lärmpegelbereich (LPB)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ (dB(A))	Büroräume* u.ä.
IV	66 bis 70	35

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.

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

* An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist der Lärmpegelbereich IV mit dem Planzeichen 15.6 PlanzV als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen abgegrenzt und dazu eine textliche Festsetzung getroffen.

Der Lärmpegelbereich V (71 bis 75 dB(A)) ist im Gebiet nicht anzutreffen. Das innerhalb des Lärmpegelbereichs III (61 bis 65 dB(A)) erforderliche Schalldämmmaß wird durch den Einbau von Fenstern gemäß Wärmeschutzverordnung (Schallschutzklasse 2) erreicht, so dass hierzu keine gesonderte Kennzeichnung erforderlich ist.

Die in die Schallschutzberechnung gemäß der „Geräuschimmissionsuntersuchung Einkaufs- und Dienstleistungszentrum Dessau“ (Büro ITAB Dortmund mit Stand vom 14.02.1995) in die SIP eingestellte Schallschutzschirm wird mit dem Bebauungsplan durch folgende Festsetzung auf Dauer festgeschrieben:

7.2 In dem gekennzeichneten Bereich ist über die gesamte Länge zur akustischen Abschirmung eine bauliche Anlage mit einer Höhe von mindestens 2,00 m und einem resultierenden Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res} = 25$ dB festgesetzt.

Damit wird der Schallschutz für die westlich an die Zunftstraße angrenzende Kleingartenanlage gewährleistet.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, für das Industrie- und Gewerbegebiet ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das dem Wert des Standortes an einer Hauptverkehrsachse sowie dem hohen Kundenverkehr Rechnung trägt.

Um andererseits Investitionen nicht unnötig zu behindern, wird auf eine zu starke Eingrenzung der Möglichkeiten verzichtet. So beschränken sich die Festsetzungen auf die Sicherung eines Mindestgestaltungsstandards entlang der öffentlichen Straßenräume.

Die im VEP getroffenen Festsetzungen zur Fassadengliederung und Begrünung sowie zur Bepflanzung von Flachdächern und Gestaltung von Einfriedungen entfallen.

Auf der Grundlage des § 85 Abs. 1 BauO LSA wird folgende baugestalterische Festsetzung zu Werbeanlagen einheitlich für alle Teilgebiete des Gewerbegebietes Mitte getroffen.

1 Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauO LSA sind an oder auf Gebäuden nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Werbeanlage darf nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

Bewegliche, sogenannte laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen in Form von Großwerbetafeln, Wechselwerbung u. ä. sind auf 10 m² Werbefläche pro 1.000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen. Werbeanlagen die nicht unter die Textliche Festsetzung 3.1 fallen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen orientiert sich an gleichgelagerten Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen des angrenzenden Gewerbegebietes Mitte. Damit wird in Bezug auf die Werbeanlagen dem Gesamtgebiet ein gleiches äußeres Erscheinungsbild gesichert, bei dem die gewerblich/industrielle Nutzung und die damit verbundenen Gebäude im Vordergrund stehen.

Während sich die Absätze 1 und 2 auf Werbung an Gebäuden beziehen, betrifft Absatz 3 beleuchtete Werbeanlagen allgemein.

Der Absatz 4 regelt zunächst allgemein die Größe aller freistehenden Werbeanlagen, wobei noch einmal klargestellt wird, dass Werbeanlagen, die nicht in Verbindung mit der Stätte der Leistung stehen, nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind (zur lagemäßige Einordnung siehe auch Punkt 6.1.4 der Begründung).

6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes wurden bis 1990 überwiegend Betonfertigteile für den Wohnungsbau produziert.

Im technologischen Produktionsprozess sowie bei bestimmten Nebenprozessen wurde z.T. in großen Mengen Schalungsöl, Hydrauliköl, Getriebeöl und Heizöl eingesetzt. Darüber hinaus existierte eine betriebliche Tankstelle für Dieselkraftstoff.

Im Zuge der Umnutzung des Geländes sowie dessen Neubebauung wurden die im Rahmen der Erstbewertung festgestellten lokalen Kontaminationsbereiche des Bodens, außer der Bereich der hydraulischen Kippanlage in der Produktionshalle Süd, einer Sicherung/Sanierung zugeführt.

Die bisherigen Untersuchungen des Schutzgutes Grundwasser auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes haben keine signifikanten Hinweise auf Grundwasserunreinigungen mit den o.g. spezifischen Wasserschadstoffen ergeben. Daher ist davon auszugehen, dass es sich bei der Kontamination im Bereich der ehemaligen Kippanlage der Produktionshalle Süd um eine lokale MKW-Bodenkontamination handelt, die in der weiteren Umnutzung/Nutzung des Geländes separat betrachtet werden muss.

Bei Fortbestand der bisherigen Produktionshalle Süd wurde in Abwägung der Folgewirkung durch das Amt für Umwelt- und Naturschutz abgeschätzt, dass der Kontaminationsherd unter dem Hallenboden belassen werden kann, da infolge der geringen Löslichkeit des früher verwendeten Schalungsöles und der Versiegelung der Fläche einer Gefahr der Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser wenig wahrscheinlich ist.

Mit Abriss und Neubebauung des o.g. Standortes müsste die lokale Kontamination unter der Halle einer Einzelfallentscheidung hinsichtlich eines eventuellen Bodenaustausches unterzogen werden.

In Abwägung des Gefährdungspotentials, das von der lokalen MKW-Kontamination in Verbindung mit der jetzigen bzw. vorgesehenen Nutzung ausgeht, kann auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, verzichtet werden.

6.6.2 Fundmunition

Bei dem Plangebiet handelt es sich nicht um ein bombardiertes Gebiet, jedoch befanden sich auf und in der Nähe des Geländes Flakstellungen und eine Kaserne.

Daher ist bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen das Auffinden von Bombenblindgängern nicht auszuschließen. Baubegleitend sind entsprechende Untersuchungen erforderlich.

6.6.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannt archäologische Denkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen angeschnitten werden. Beim Auffinden archäologischer Spuren bei Bauarbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

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

6.6.4 Gewässerschonstreifen

Der Schleusenbreitengraben im südlichen Randbereich des Plangebietes ist ein Gewässer zweiter Ordnung. Der Bereich innerhalb der Böschungen wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und als Wasserfläche dargestellt.

Nach § 94 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung vom 12. April 2006 (GVBl. LSA S. 247) sind entsprechende Gewässerschonstreifen von 5 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, zu beachten.

Der nördliche Streifen innerhalb des Teilgebietes TG 10 wurde in die Planung nachrichtlich übernommen und als von Bebauung freizuhalten Fläche ausgewiesen.

Innerhalb des Gewässerschonstreifens sind die Regelungen des § 94 WG LSA zu beachten.

7 Stadttechnische Erschließung

Innerhalb der gegenwärtig nicht genutzten Flächen zwischen Weststraße, Schlagbreite und Industriestraße wird eine neue medientechnische Erschließung weitestgehend innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Das noch vorhandene innerbetriebliche Versorgungsnetz des ehemaligen Plattenwerkes ist in seiner Lage und seinem baulichen

Zustand nicht exakt bekannt. Viele Trassen zerschneiden die zukünftigen Baufelder. Deshalb ist eine Weiternutzung großer Teile dieses Netzes nicht sinnvoll.

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasser

Im Bereich des ehemaligen Unibeton-Geländes befinden sich Anlagen der DVV und Privatleitungen zur Trinkwasserversorgung. Für letztere liegen gegenwärtig jedoch keine verbindlichen Aussagen zum Zustand und zur Kapazität des Leitungsnetzes vor. Daher wird von einem vollständigen Neubau innerhalb der Planstraße A ausgegangen. Ein Anschluss an das bestehende Netz ist südlich der Schlagbreite und im Norden der Planstraße A möglich. Inwieweit hier die östlich der Straße vorhandene Leitung genutzt werden kann oder in den öffentlichen Straßenraum umverlegt wird, ist im Rahmen weiterführender Planungen zu untersuchen.

Für die Flächen der envia M (TG 4) kann alternativ ggf. auch die angrenzende Leitung parallel zur Mannheimer Straße genutzt werden. Für die Flächen, die innerhalb des Teilgebietes TG 8 von der Schlagbreite aus neu erschlossen werden, erfolgt künftig eine Anbindung an die dortige Leitung.

7.1.2 Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser im Rahmen des Grundschutzes erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Die Absicherung des Objektschutzes ist standortkonkret zu überprüfen.

Nach Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für Gewerbegebiete 96 m³/h (26,7 l/s) und für Industriegebiete 192 m³/h (53,3 l/s) bereitzustellen. Dabei muss von einer mittleren bis großen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen werden.

Aus dem vorhandenen Trinkwassernetz ist die Versorgung der gewerblichen Bauflächen mit Löschwasser gegeben. Für die Teilgebiete TG 5 und TG 6 und 13, die als (eingeschränkte) Industriegebiete ausgewiesen sind, ist die vollständige Löschwasserbereitstellung aus dem vorhandenen bzw. geplanten Trinkwassernetz nicht von vornherein gegeben, wenn von mittlerer oder großer Brandausbreitungsgefahr ausgegangen wird. Bei den Teilgebieten TG 5 und TG 13 handelt es sich dabei um eine industrielle Nutzungen im Bestand.

Mit der Bereitstellung der notwendigen Löschwassermengen für Gewerbegebiete bei kleiner und mittlerer Brandausbreitungsgefahr und für Industriegebiete bei kleiner Brandausbreitungsgefahr ist für die überwiegende Zahl der geplanten Nutzungen die Löschwasserbereitstellung abgesichert, da die typischen Gewerbebauten feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen haben und mit harten Bedachungen versehen sind.

Entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 Pkt. 6.1 ist die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht zwingend erforderlich. Dies ist vor allem dann nicht der Fall, wenn der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf erheblich übersteigt, weil eine Bemessung der Trinkwassernetze in diesen Fällen zu einer erheblichen Überdimensionierung führt. Dadurch besteht die Gefahr des Stagnierens des Trinkwassers in den Leitungen bzw. von unzulässigen Verkeimungen.

Aufgrund der Bedarfsstruktur im Plangebiet und darüber hinaus (keine Großabnehmer im Plangebiet oder unmittelbarer Umgebung, vorhandene Leitungen im Plangebiet sind keine "Haupttransportleitungen" für nachfolgende Stadtgebiete) ist der Trinkwasserbedarf gering und der Fall der Stagnation bzw. Verkeimung würde bei noch größer dimensionierten Netzen eintreten.

Im Pkt. 7 des o.g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder –brunnen und aus Löschwasserbehältern. Weiterhin wird im Pkt. 5 des o.g. Arbeitsblattes die Verantwortlichkeit für den Objektschutz festgelegt. So wird nach Pkt. 5.1 der konkrete Löschwasserbedarf von der Behörde, die dafür zuständig ist, festgestellt. Im Pkt. 5.2 wird festgelegt, dass der Umfang der Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und /oder über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter und Löschwasserteiche zu ermitteln ist.

Dieser Verfahrensweise wird mit den Aussagen der vorliegenden Begründung Rechnung getragen. Die dargelegten Sachverhalte weisen den Bauwilligen ausdrücklich auf die nicht uneingeschränkte Möglichkeit der Löschwasserbereitstellung hin und zeigen Lösungsmöglichkeiten bei erhöhtem Bedarf auf, die dem technischen Regelwerk entsprechen. Damit kommt die Kommune ihrer Hinweispflicht nach.

Diese Verfahrensweise ist mit der zuständigen Behörde für Brandschutz (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst der Stadt Dessau-Roßlau) und dem Versorgungsträger (Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH) grundsätzlich für das gesamte angrenzende Gewerbegebiet Mitte abgestimmt.

Die objektkonkrete Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Zudem ist die Abhängigkeit der Löschwasserversorgung von der Grundstückstiefe zu beachten.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

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

Die Entwässerung des angesiedelten Gewerbes erfolgt weiterhin über den vorhandenen Mischwasserkanal (Magnetbandsammler) im westlichen Randbereich des Plangebietes.

Abwasserseitig wird der Aufbau eines Trennsystems für den Bereich der Planstraße A und die neu zu erschließenden Grundstücke seitens der DVV nicht für sinnvoll erachtet, da der nächste Anschlusspunkt an das Regenwassernetz erst in 250 m Entfernung besteht. Er ist nur mit erheblichem technologischem und baulichem Aufwand erreichbar.

Für die neu zu erschließenden Flächen wird in der Planstraße A ein neuer Sammler verlegt, der nach Angaben der DVV einen Anschluss an das vorhandene Netz nördlich des Baumarkts Bahr erhalten soll. Sonstige Anschlüsse sind seitens der DVV noch nicht bekannt.

Darüber hinaus ergibt sich mit dem Kanalbau in der geplanten Straße auch die Möglichkeit, das Gebiet um die Industriestraße komplett abwassertechnisch zu erschließen. Mit der Verlegung eines Verbindungskanals über 500 m und eines Hauptkanals in der Industriestraße von ca. 250 m ist die komplette Ableitung des anfallenden Abwassers in die Kanalisation gegeben. Voraussetzung dafür ist jedoch die Nutzung von privaten Grundstücken (Fa. Dembniak) auf 300 m Länge. Zum Leitungsverlauf gibt es seitens der DVV noch keine konkreten Vorgaben, so dass im Plan kein Leitungsrecht eingetragen wurde.

Grundsätzlich sind Einleitmengen und Höhenverhältnisse im Rahmen der Erschließungsplanungen im Detail zu betrachten.

Möglicherweise wird sich eine anteilige Einleitung an verschiedenen Punkten als die kostengünstigste Lösung herausstellen, da dadurch das Netz günstiger dimensioniert und ggf. im freien Gefälle abgeleitet werden kann.

Im Bebauungsplan werden für die bestehenden Leitungskorridore entsprechende Leitungsrechte eingetragen.

Nach der Richtlinie für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen (Arbeitsblatt A 118) wird für Gewerbe- und Industriegebiete ein Spitzenabflusswert von 0,5 - 1,5 l/s x ha Schmutzwasser angegeben. Umfängliche Erfahrungen bei ähnlich gelagerten Planungen haben jedoch gezeigt, dass der untere Wert von 0,5 l/s x ha einen ausreichenden Ansatz darstellt.

Abzuleitende Schmutzwassermenge für neu zu erschließende-Flächen:

Größe der neu zu erschließenden Fläche: ca. 8 ha

Schmutzwasseranfall: 8 ha x 0,5 l/(s x ha) 4,0 l/s

Fremdwasserzuschlag: + 20% 0,8 l/s

Danach beträgt der Schmutzwasseranfall für die neu zu erschließenden Flächen überschlägig 4,8 l/s.

7.2.2 Regenwasser

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

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

Die vorrangig anzustrebende Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken wird sich aufgrund der in Teilbereichen vorhandenen hochgradigen Überbauung und Versiegelung im Plangebiet nur bedingt realisieren lassen. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, Regenwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Grundwasserflurabstände im Plangebiet liegen zwischen 2,50 m und 3,00 m. Damit ist eine anteilige Versickerung im Gebiet zwar prinzipiell möglich, jedoch aufgrund des Grundwasserstroms nach Westen nicht gewollt. Im Bereich des Stadtteils Alten gibt es aufgrund hoher Grundwasserstände erhebliche Probleme. Damit kann seitens der unteren Wasserbehörde einer Versickerung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden, da hydrogeologisch nicht auszuschließen ist, dass damit das Grundwasser in Alten weiter ansteigt. D.h., eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nur dann wasserrechtlich genehmigungsfähig, wenn von dieser keine negative Beeinflussung der Kellervernässung der Siedlung Dessau-Alten ausgeht.

Dessen ungeachtet stellt die gezielte Ableitung von gesammeltem Oberflächenwasser in den Untergrund 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 unter Berücksichtigung der Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) §§ 1a und 7a bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen.

Geschätzter Regenwasserabfluss für die neu zu erschließenden Flächen:

geschätztes Einzugsgebiet:	ca. 8 ha
Regenspende	100 l/s x ha
Abflusswert geschätzt	0,60
Regenwasseranfall	480 l/s

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

Mit Verlegung von Kabeln innerhalb der Planstraße A erfolgt der Anschluss der restlichen Brachflächen (ca. 6 ha Industrie- und Gewerbeflächen). Aus dem vorhandenen Netz stehen ca. 300 kVA Leistung aus der Trafostation der DVV in der Weststraße zur Verfügung. Für die weiter benötigten 600 kVA wird die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation erforderlich. Diese soll im Lastenschwerpunkt südlich der Produktionshalle AWH Beton GmbH unmittelbar an der Erschließungsstraße angeordnet werden. Die Station wird über eine Mittelspannungskabeltrasse, die entlang der Erschließungsstraße (im öffentlichen Straßenraum) verlegt wird, aus dem Mittelspannungsnetz der DVV versorgt. Anbindepunkt ist das vorhandene Kabel im westlichen Fußweg der Zunftstraße/Ecke Schlagbreite. Aus der neuen Trafostation sind entlang der Erschließungsstraße Niederspannungskabel mit zu verlegen, die die Leistungsabnahme an der Parzellengrenze gewährleisten.

Die Fläche der enviaM östlich der Mannheimer Straße (TG 4) wird durch eine Mittelspannungskabeltrasse der DVV durchlaufen, die die Energieversorgung für die Bene-Abwassertechnik und AHW Beton GmbH über die 2002 zwischen den Produktionshallen errichtete Trafostation sicher stellt. Die Kabeltrasse ist dinglich zu sichern und wird im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht versehen. Zur Erschließung dieser Fläche stehen ca. 100 kVA zur Verfügung (Niederspannungsleitung in vorhandener Privatstraße bis zur Grundstücksgrenze, je nach Bedarf auch Mittelspannungsanschluss denkbar).

Für die zu errichtende Trafostation wird im vg. Lastenschwerpunkt im TG 8 eine Fläche von ca. 20 m² südlich angrenzend an die Planstraße A als Versorgungsfläche festgesetzt. Die Trafostationen der DVV zwischen Bene Abwassertechnik und AHW-Beton sowie östlich der Planstraße A werden ebenfalls als Versorgungsfläche übernommen.

Die Trafostation der DVV im Süden des Plangebietes wird als Versorgungsfläche gekennzeichnet. Sie verfügt nicht über ein eigenes Grundstück sondern ist mittels einer Dienstbarkeit gesichert.

Bei den Trafostationen der Domäne, Sconto SB, Baumarkt Bahr, Baumarkt Praktiker Weststraße und Zunftstraße sowie Readymix handelt es sich um Kundenstationen. Sie werden nicht als Versorgungsfläche ausgewiesen, da sie nur der Versorgung der Abnehmer im Sinne einer Grundstückerschließung dienen und nach § 14 Abs. 2 BauNVO eingeordnet werden können. Sie werden jedoch mit dem entsprechenden Symbol nachrichtlich gekennzeichnet und die Zuführungen der DVV von der öffentlichen Verkehrsfläche aus über ein Leitungsrecht gesichert.

7.3.2 Gasversorgung

Für die Erdgaserschließung soll in der Planstraße A eine Mitteldruckleitung DN 150 PE verlegt werden. Als Anbindepunkte sind die Mitteldruckleitung DN 100 PE in der Schlagbreite und die östlich der Planstraße A südwestlich der Bildungseinrichtung vorhandene Mitteldruckleitung DN 150 PE vorgesehen.

An das Netz innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenräume bestehen grundsätzlich weitere Anschlussmöglichkeiten.

Die bestehende Reglerstation östlich der Planstraße A wird als Versorgungsfläche gekennzeichnet.

7.3.3 Fernwärme

An die Fernheiztrasse, die das Plangebiet im nordöstlichen Bereich tangiert, besteht eine Anschlussmöglichkeit für die Ansiedlungen an der Industriestraße und damit die grundsätzliche Möglichkeit, diese mit Fernwärme zu versorgen. Geplante Erweiterungen des Fernwärmenetzes für Neuansiedlungen in den Teilgebieten TG 11, TG 12 und TG 13 richten sich nach dem Bedarf künftiger Anschlussnehmer und deren Nutzungsart.

7.4 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen. Somit ist die Fernmeldeversorgung auch bei geplanten Neuansiedlungen sichergestellt. Innerhalb der Planstraße A sind Telekommunikationslinien neu zu verlegen.

7.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Müllentsorgungsfirma. Für Hausmüll sind die entsprechenden Müllcontainer zu nutzen. Für die Entsorgung von Sondermüll sind die einschlägigen Gesetzlichkeiten einzuhalten.

Gemäß § 3 der Abfallsatzung (AbfS) der Stadt Dessau vom 21. Dezember 1998 unterliegen Eigentümer (oder Gleichgestellte) gewerblich genutzter Grundstücke bezüglich ihrer hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle dem Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Abfallentsorgungssystem der Stadt.

Damit ist die Abfallentsorgung gesichert.

Soweit Abfälle nach § 4 AbfS von der öffentlichen Abfallentsorgung ausgeschlossen sind, ist der Besitzer zu einer ordnungsgemäßen Entsorgung nach den Vorschriften der Abfallgesetzgebung in Eigenverantwortung selbst verpflichtet (z. B. besonders überwachungsbedürftige Abfälle). Die Anschlusspflichtigen haben der Stadt Dessau-Roßlau gegenüber nach § 28 AbfS eine Anzeige- und Auskunftspflicht bezüglich Art, Beschaffenheit und Menge ihrer Abfälle.

8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 34,45 ha.

8.1 Bauflächen

	<i>nach GRZ bebaubar</i>	<i>Bruttofläche</i>
Gesamtfläche in allen Teilgebieten	24,46 ha	30,58 ha

8.1.1 Gewerbegebiete

Teilgebiet 2	1,07 ha	1,34 ha
Teilgebiet 3 <i>davon 0,30 ha mit E/A-Gebot</i>	2,96 ha	3,70 ha
Teilgebiet 4	1,64 ha	2,05 ha
Teilgebiet 7	2,54 ha	3,18 ha
Teilgebiet 8	3,45 ha	4,31 ha
Teilgebiet 9	1,63 ha	2,04 ha
Teilgebiet 11 <i>davon 0,10 ha mit E/A-Gebot</i>	1,95 ha	2,44 ha
Teilgebiet 12	0,92 ha	1,15 ha
Summe Gewerbegebiete	16,17 ha	20,21 ha

8.1.2 Industriegebiete

Teilgebiet 5	2,44 ha	3,05 ha
Teilgebiet 6	1,36 ha	1,70 ha
Teilgebiet 13	0,38 ha	0,48 ha
Summe Industriegebiete	4,18 ha	5,23 ha

8.1.3 Sondergebiete

Teilgebiet 1	2,78 ha	3,47 ha
Teilgebiet 10	1,34 ha	1,67 ha
Summe Sondergebiete	4,11 ha	5,14 ha

8.2 Verkehrsflächen

8.2.1 Straßenverkehrsflächen

Planstraße A	0,91 ha
Schlagbreite einschließlich Anbindung Bahr	0,35 ha
Zunftstraße	0,59 ha
Industriestraße (anteilig Wendeeinrichtung und Gehweg)	0,07 ha
Geh-/Radweg Industriestraße bis Weststraße	0,05 ha
Summe Straßenverkehrsfläche	1,97 ha

8.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Gasreglerstation, Trafo	0,01 ha
-------------------------	---------

8.4 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche/ Maßnahmefläche	1,22 ha
Öffentliche Grünfläche/ NO	0,14 ha
Öffentliche Grünfläche/ Kleingartenanlage	0,32 ha
Private Grünfläche	0,15 ha
Summe Grünflächen	1,83 ha

8.5 Wasserfläche

Schleusenbreitengraben	0,07 ha
------------------------	---------

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Für die zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen für die Erschließungsstraße macht sich ein Grunderwerb erforderlich. Die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen befinden sich bereits in städtischem Eigentum. Für die Anlage eines Fußwegs an der Industriestraße ist die Inanspruchnahme eines 2 m breiten Streifens der Grundstücke 10104 und 10105 der Flur 11 erforderlich. Dies kann ggf. auch im Rahmen des laufenden Zuordnungsverfahrens geregelt werden.

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

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

Folgende unter Punkt 4.1 der Begründung bereits benannte Grunddienstbarkeiten/ Baulasten sind weiterhin (zumindest anteilig) erforderlich:

- gemäß Protokoll Nr. 53/94 für ein Überfahrtsrecht zugunsten der ABU Holding GmbH, auf dem Grundstücken 1355/25
- gemäß Protokoll Nr. 57/94 für ein Überfahrtsrecht zugunsten des Praktiker-Baumarktes, auf den Grundstücken 1355/76 und 1355/78
- gemäß Protokoll Nr. 97/95 für ein Leitungsrecht zugunsten der BIOMEL GmbH auf dem Grundstück 1355/70
- gemäß Protokoll Nr. 109/96 für ein Überfahrtsrecht zur gegenseitigen Begünstigung der Uni-Beton GmbH und der Kolotka/Ring GbR auf Teilen des Grundstücks 1355/86 und 8711

- gemäß Protokoll Nr. 94/99 für ein Leitungsrecht zugunsten der DVV Stadtwerke auf den Grundstücken 9185, 10077, 10078, 9187, 8599, 9188

Weitere Überfahrtsrechte können mit der öffentlichen Erschließungsspanne entfallen.

9.2 Kostenschätzung

Für den Straßenneubau der festgesetzten Verkehrsfläche (Planstraße A einschließlich des Erschließungsstiches für enviaM, Bene Abwassertechnik und AWH-Beton einschließlich Rückbau der Siloanlage ergibt sich insgesamt folgende Grobkostenschätzung:

1	Planstraße A	
1.1	Ausbau auf einer Länge von ca. 780 m zuzüglich einer Wendeeinrichtung, Fahrbahn in Bitumen, Gehweg Betonpflaster einschließlich Bord, Bankett und Entwässerung,	800.000 €
1.2	Straßenbeleuchtung (ohne Trafo)	45.000 €
		<hr/>
2	Industriestraße	
2.1	Ausbau Gehweg auf einer Länge von ca. 160 m zuzüglich einer Wendeeinrichtung anteilig im Plangebiet in Bitumen, Gehweg Betonpflaster einschließlich Bord, Bankett und Entwässerung,	57.000 €
2.2	Straßenbeleuchtung (ohne Trafo)	12.000 €
		<hr/>
	Kosten Straßenausbau	914.000 €
	Ersatzpflanzung von 2 Bäumen	800 €
	Baunebenkosten, ca. 10%	91.480 €
	Geschätzte Grobkosten, netto	<hr/> 1.006.280 € <hr/>

Die Grobkostenermittlung beinhaltet keine Mehrwertsteuer. Sie ist mit einer Toleranz von 20% behaftet.

In der DIN 276 heißt es dazu: "Die Kostenschätzung dient zur überschlägigen Ermittlung der Gesamtleistung und ist vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen"

Die Kosten sollen anteilig über Fördermittel abgedeckt werden.

10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Dessau und wird überwiegend von gewerblicher Bebauung sowie Kleingartenanlagen umgeben. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altindustriestandort, der auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch überwiegend hochgradig versiegelt ist. Bedingt durch die gewerblich/industrielle Nutzung

sind nur wenige Grün- und Freiflächen vorhanden. Hervorzuheben sind hier die Grünflächen entlang der Mannheimer Straße, die Bereiche der ehemaligen Gleistrasse sowie die Brachfläche nördlich der Schlagbreite.

Überwiegend neuerer Baumbestand ist als Stellplatzbegrünung und straßenbegleitend anzutreffen.

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

Mit der Planung wird ein Altindustriestandort in Teilbereichen neu geordnet, der auch künftig industriell/gewerblich genutzt werden wird. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und der Eigentumsverhältnisse ist es nur eingeschränkt möglich, neue Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes einzuordnen. Dies erfolgt in einem Bereich der ehemaligen Gleisanlagen. Damit wird eine Nord-Süd-Verbindung zwischen den Gartenanlagen geschaffen und noch durch angrenzende Erhaltungsgebote raumwirksam verbreitert.

Mit der Umsetzung der Planung sind demnach keine negativen Auswirkungen, jedoch auch nur sehr eingeschränkte positive Entlastungswirkungen zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich insgesamt leicht erhöhen, so dass keine Bodenflächen dem Naturhaushalt zugeführt werden können. Hinsichtlich des Grundwassers und der Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der weiterhin hohen Versiegelung kaum zusätzlichen Regenwasserversickerungen zu erwarten. Auch die kleinklimatische Situation wird sich nicht verändern.

Auf das Landschaftsbild wird die Planung keinen Einfluss haben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung des Standortes keine negativen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu verzeichnen sind.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung des Areals als Gewerbe- und Industriestandort innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau zu sichern.

Für die vorübergehend ungenutzten Flächen wird mit der Festsetzung einer öffentlichen Erschließung in die Tiefe des Grundstücks eine Nutzung und Vermarktung einzelner Grundstücke in angemessener Größe gewährleistet. Diese erfolgt weitgehend im Bereich bereits bestehender Werkstraßen.

Den im Gebiet ansässigen Unternehmen sind neben der Bestandssicherung Entwicklungsperspektiven eingeräumt. Nur so kann die Wettbewerbsfähigkeit gewährleistet werden und damit auch die Sicherung von Arbeitsplätzen erfolgen.

Ausgehend von der vorhandenen Situation - Gewerbenutzung und Kleingartenanlagen in direkter Nachbarschaft an das Plangebiet angrenzend - waren im Rahmen der Planaufstellung Möglichkeiten zu suchen, sowohl den Entwicklungsabsichten des Gewerbes gerecht zu werden als auch den Belangen der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen Rechnung zu tragen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die einzelnen Teilgebiete, woraus sich wiederum nur für den Kernbereich eine industrielle Nutzungsart ergibt.

Für die neu zu vermarktenden Flächen werden überwiegend Gewerbe(teil)gebiete festgesetzt, die eine breite Nutzungspalette ermöglichen. Mit der Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke und der ausnahmsweisen Zulässigkeit kultureller Einrichtungen wird den im Bestand vorhandenen Einrichtungen entsprochen.

Die großflächigen Einzelhandelseinrichtungen werden flächenmäßig und hinsichtlich des zentrenrelevanten Nebensortimentes eingeschränkt. Diese Flächen sind im Einzelhandelsgutachten der Stadt von 1996 enthalten. Mit der ansonsten mit Ausnahme des TG 9 erfolgten Beschränkung der Verkaufsfläche auf 200 m² für Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Gewerbetreibenden werden negative Einflüsse auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtzentrums verhindert und produzierendes Gewerbe gefördert.

Für den in das Plangebiet einbezogenen Bereich des VE-Plans Nr. 10 erfolgte die Beschränkung der Verkaufsfläche auch hinsichtlich des innenstadtrelevanten Sortiments entsprechend der als Satzung 1995 beschlossenen Fassung. Dem Vorschlag des Grundstückseigentümers, diese Fläche für ein erweitertes innenstadtrelevantes Sortiment zu öffnen, wurde nicht gefolgt. Allerdings konnten mit dem Rückgriff auf den Stand des Satzungsbeschlusses aber auch die allgemein in einem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelseinrichtungen unterhalb der Großflächigkeit in diesem Teilgebiet nicht ausgeschlossen werden.

Bei den Flächen für großflächigen Einzelhandel handelt es sich um integrierte Standorte mit sehr guter verkehrlicher Anbindung. Mit der Ausweisung wird Dessau-Roßlau seiner Rolle als Oberzentrum für die Region gerecht.

Die Ausweisung der atypischen Fachmärkte als gewerbliche Bauflächen eröffnet zudem ggf. eine breite Palette von Nachnutzungsmöglichkeiten.

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

10.3 Ortsbild

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

Der Abstand der Baugrenze zum Straßenraum und der Ausschluss raumwirksamer Nebenanlagen außerhalb der Baugrenze sichern das typische Erscheinungsbild des Gebietes. Mit der Unzulässigkeit von Stellplätzen direkt am öffentlichen Straßenraum wird zudem eine gestalterische Mindestforderung gewährleistet.

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

Die Übernahme dieser Festsetzung, ergänzt durch die baugestalterischen Festsetzungen zu Werbeanlagen auch für den Bereich des ehemaligen VE-Planes tragen dabei zu einem einheitlichen Erscheinungsbild im gesamten Gewerbegebiet Mitte bei, ohne die Ansiedler in ihrem gestalterischen Spielraum zu sehr einzuschränken.

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

10.4 Verkehr

Durch die Revitalisierung von Teilbereichen und eine ergänzende Bebauung des Gebietes wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Dem wird die festgesetzte Planstraße A sowie die am Ende der Industriestraße eingeordnete Wendeeinrichtung gerecht. Quell- und Zielverkehr

sind innerhalb des Gebietes die dominierenden Verkehrsformen, in der Schlagbreite und Zunftstraße auch Durchgangsverkehr.

Die Einordnung der Planstraße A wurde durch die Stadtverwaltung untersucht und unter Einbeziehung vorhandener Werksstraßen die für bereits herausgelöste und künftig zu bildende Grundstücke optimale Trassenführung festgesetzt. Neue Anbindungen zur Mannheimer Straße, die den Verkehrsfluss behindern könnten, sind durch die Einordnung einer zusätzlichen Wendeeinrichtung nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Dieses Netz kann auch die Verkehrsaufkommen der großflächigen Handelseinrichtungen aufnehmen, so dass sich diesbezüglich keine negativen Auswirkungen ergeben.

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

10.5 Belange der Bevölkerung

Schutzbedürftige Nutzungen in angrenzenden Bereichen fanden im Rahmen der geführten Nachweise der Schallimmissionsschutzberechnungen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen Berücksichtigung. Entsprechend erfolgte eine Gliederung des Gebietes und die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Bei weiteren Ansiedlungen wird es dadurch in diesen Bereichen nicht zu einer Verschlechterung der Situation kommen.

Zu den unmittelbar angrenzenden Gartenanlagen wird ein Pufferbereich durch Grünflächen in Form von Erhaltungsgebieten geschaffen.

Wohnnutzungen sind im Gebiet nicht zulässig. Auch in den Gewerbegebieten werden nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen ausgeschlossen. Eine Ausnahme stellt das Teilgebiet TG 3 dar, in dem sie ausnahmsweise zulässig sind.

Mit der Möglichkeit weiterer gewerblicher Ansiedlungen und der Sicherung der Unternehmen im Plangebiet wird der Notwendigkeit zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen.

10.6 Wirtschaft

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

Die getroffenen Festsetzungen zur Nutzungsart sichern zudem die vorhandenen Unternehmen und ihre Entwicklung am Standort. Die Ausweisung eines Teils des Plangebietes als Industriegebiet dient der Sicherung und ggf. einer Erweiterung bestehender produzierender Betriebe am Standort.

Über die Kontingentierung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels wird den schutzbedürftigen Nutzungen angrenzender Gebiete unter Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet entsprochen.

Mit der weitgehenden Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die festgesetzten Bauflächen wird der im Bestand vorhandenen dichten Überbauung Rechnung getragen sowie den Einschränkungen, die die Festsetzung eines Teilbereichs als Grün- bzw. Maßnahmefläche darstellen, entgegengewirkt.

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Den vorhandenen Baumärkten wird mit der Ausweisung der zulässigen Verkaufsfläche eine langfristige Entwicklungsperspektive gegeben. Durch die mögliche Nutzung als Gartenfachmarkt und die Ausweisung als Gewerbegebiet wird ggf. auch eine wirtschaftliche Nachnutzung gesichert.

Für den Bau-/Gartenfachmarkt im Plangebiet des VE-Plans Nr. 10 ergeben sich bezüglich der Nutzungsart keine Einschränkungen gegenüber dem bisher Möglichen. An einer Erweiterung der Verkaufsraumfläche analog der beiden anderen Baumärkte im Plangebiet besteht seitens des Grundstückseigentümers kein Interesse mehr. Dagegen sind seine Vorstellungen zur Erweiterung des Sortiments nicht mit dem Ziel der Stärkung der Innenstadt vereinbar. Insofern hat sich die Stadt dafür entschieden, diesbezüglich den bisherigen Plan vollinhaltlich zu übernehmen. Auch hier sichert die Ausweisung als Gewerbegebiet eine entsprechende Nachnutzung.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

10.7 Städtischer Haushalt

Innerhalb des städtischen Haushalts sind die unter Punkt 9.2 ermittelten Kosten für den Neubau der Planstraße A, die Erweiterung der Industriestraße sowie die medientechnische Erschließung und die Ergänzung der Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum zu berücksichtigen.

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altindustriestandort innerhalb des Gewerbegebietes Dessau-Mitte der Stadt Dessau-Roßlau. Nach Auflösung des ehemaligen am Standort ansässigen Plattenwerkes haben sich mehrere Einzelbetriebe mit unterschiedlichen Profilen (großflächiger Einzelhandel, Produktionsbetriebe, Gaststätte, Weiterbildungsträger) auf Teilflächen angesiedelt, andere Flächen sind nach Insolvenz eines Entwicklungsträgers brach gefallen. Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes besteht in der Revitalisierung der derzeit nicht genutzten Flächen.

Das Plangebiet wird von Gewerbegebieten, Kleingartenanlagen und einem Sportplatz umgeben. Nur im Nordwesten jenseits der Mannheimer Straße schließt sich Wohnbebauung an.

Die Notwendigkeit zur Fortführung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der beabsichtigten kleinteiligeren Parzellierung derzeit nicht genutzter Bereiche und der damit verbundenen neuen Verkehrserschließung des Plangebietes. Aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der Benachbarung (Wohnbebauung im Nordwesten und Kleingartenanlagen) handelt es sich um eine Gemengelage mit den sich daraus erwachsenden Immissionskonflikten. Um die Schutzansprüche der Umgebung zu sichern, ist eine planerische Steuerung notwendig.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen, zur Grünordnung, zu Verkehrsflächen sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen. Als Art der baulichen Nutzung werden Gewerbegebiete (TG 2 – 4, TG 7 – 9, TG 11 – 12) eingeschränkte Industriegebiete (TG 5, TG 6, TG 13) sowie Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel (TG 1, TG 10) festgesetzt. Hinsichtlich der jeweiligen Nutzung bzw. des Verkaufssortimentes werden Einschränkungen vorgenommen. Weiterhin werden für die Teilgebiete immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für Tag und Nacht festgesetzt. In Anlehnung an die noch bestehende bzw. ehemals vorhandene Überbauung wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

Ergänzt werden diese Festsetzungen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Entwicklung und zum Erhalt von Grün- und Freiflächen. Baugestalterische Festsetzungen umfassen die Anlage von Werbeanlagen. Nähere Ausführung zu den Festsetzungen sind auch dem Punkt 6 der Begründung zu entnehmen.

Städtebauliche Werte

Nettobauland	30,58 ha
Grünfläche	1,83 ha
Verkehrsfläche	1,97 ha
Bruttobauland	34,45 ha

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

Bezogen auf das Bebauungsplangebiet und die schutzwürdige Umgebung sind insbesondere Immissionen und Emissionen durch Lärm, der zum einen durch die gewerbliche und industrielle Nutzung und zum anderen durch Verkehr hervorgerufen werden

kann, zu berücksichtigen. Von daher ist ergänzend zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsprognose erarbeitet worden. Grundlage zur Berechnung und Bewertung von Beeinträchtigungen durch Lärm ist hinsichtlich des Verkehrslärmes die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung und hinsichtlich der Art der Nutzungen der Bauflächen die DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planungen". Anzumerken ist, dass die DIN kein Fachgesetz darstellt, sie aber als technisches Verfahren zur Prüfung der Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens auf die Umweltbelange herangezogen werden wird.

Darüber hinaus werden im Stadtgebiet von Dessau Immissionsmessungen zur Luftbelastung durch das Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt durchgeführt, deren Ergebnisse in Jahresberichten veröffentlicht werden. Auch im Rahmen der Arbeiten zum „Luftreinhalteplan Sachsen-Anhalt - UG 6“ wurden Immissionsmessungen durchgeführt. Eine Wertung der Ergebnisse erfolgte auf der Grundlage der 23. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Festlegung von Konzentrationswerten.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2004) i. V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. November 2003) zu beachten. Ergänzend ist zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan als Fachplanung erstellt worden, um die Belange von Natur und Landschaft sachgerecht in das Bauleitplanverfahren einstellen zu können. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

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. Der Landschaftsplan berücksichtigt die jahrzehntelange industrielle und gewerbliche Nutzung des Gewerbegebietes Mitte und damit auch des Teilgebietes D/D 1. Einer Revitalisierung und Umnutzung dieser bereits stark überformten Altindustriestandorte wird dabei der Vorrang gegenüber Neuversiegelungen auf der sog. „grünen Wiese“ eingeräumt. Durch grünordnerische Maßnahmen ist insbesondere das Orts- und Landschaftsbild aufzuwerten.

Weiterhin ist für das Stadtgebiet Dessaus eine Studie zur „Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreien Stadt Dessau“ (2003) erstellt worden, die hinsichtlich der Aussagen zu den Grundwasserständen und damit dem Versickerungspotential des anfallenden Niederschlagswassers in die Betrachtungen einbezogen worden ist.

Die Ergebnisse der Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht 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 wieder, 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

Für den nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB durch die Gemeinde festzulegenden Umfang und Detaillierungsgrad der zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes als Grundlage für die Bestandsaufnahme und Bewertung wurde kein gesondertes Scoping durchgeführt. Der festgelegte Umfang und Detaillierungsgrad basiert auf der Grundlage der Zuarbeiten des Umweltamtes zur Aufgabenstellung der Überarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes, der Anlaufberatung zur Schallimmissionsschutzprognose und der Stellungnahme des Umweltamtes zum Vorentwurf des Grünordnungsplanes. Der vorliegende Prüfumfang wird von der Stadt Dessau-Roßlau nach gegenwärtigem Wissensstand als angemessen erachtet.

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 verschiedene Vorhaben im Rahmen der Planaufstellung innerhalb der letzten Dekade bereits nach den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert worden sind. Der Umweltbericht wird in der vorliegenden Form erstmalig nach der Änderung des BauGB mit der aktuellen Überarbeitung des Entwurfs erstellt.

11.2.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu betrachten. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen sind insbesondere als Schutzziel das Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu nennen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altindustriestandort, der nach Auflösung des ehemaligen Plattenwerkes von mehreren Einzelbetrieben nachgenutzt wird. Insofern sind die genannten Funktionen innerhalb des Plangebietes nicht relevant.

Jedoch grenzen an das Plangebiet Kleingartenanlagen (Westend, Erholung 1 und 2) an, die insbesondere der Erholung der Menschen dienen. Die Kleingartenanlage Westend reicht nördlich der ehemaligen Gleistrasse (jetzt: Maßnahmefläche) bis in das Plangebiet. In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich Wohngebiete.

Im Rahmen der zum Bebauungsplan erstellten Schallimmissionsschutzprognose wurden an verschiedenen Immissionspunkte (IP) im Bereich schützenswerter Nutzungen die am Standort vorhandenen Vorbelastungen ermittelt (siehe auch Punkt 6.4 der Begründung). Diese berücksichtigen sowohl die im Plangebiet als auch angrenzend vorhandenen bzw. nach verbindlich vorliegenden Planungen möglichen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Vorbelastungen an mehreren Immissionspunkten zur Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Diese resultieren sowohl aus den Festsetzungen in benachbarten Plangebietes als auch aus bereits erteilten BImSch-Genehmigungen. Mit der (historisch bedingten) gewerblich-industriellen Prägung des

Standorts ergibt sich aber eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider Seiten belastet ist. Deshalb wird an verschiedenen Punkten auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm zurückgegriffen, die in den dem Wohnen dienenden Gebieten höhere Immissionsrichtwerte zulässt.

Weitere Ausführungen und Erläuterungen sind der Schallimmissionsprognose bzw. der Begründung, Punkt 6.4 zu entnehmen.

Bewertung

Wie die Ausführungen zeigen, handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort, der insbesondere hinsichtlich der Lärmproblematik einer starken Vorbelastung unterliegt.

Von den geplanten Bauflächen bzw. der Straße können nach der Nutzungsänderung darüber hinaus Beeinträchtigungen durch Emissionen auftreten. Hier sind insbesondere Lärmemissionen, die durch den entsprechenden Fahrzeugverkehr sowie Produktionslärm verursacht werden, zu nennen. Insofern sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, um diese Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu verringern.

11.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Die nachfolgenden Ausführungen stellen Zusammenfassungen aus dem Grünordnungsplan dar, dem weitergehende Darstellungen zu entnehmen sind.

Innerhalb des Plangebietes wird ein sehr hoher Flächenanteil durch Bau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Im Bereich der Märkte entlang der Mannheimer Straße sowie der Weststraße mit den jeweiligen Stellplatzflächen sind Grünflächen lediglich als Stellplatzbegrünung angelegt. Diese Flächen sind überwiegend mit Bäumen überstellt. Die Pflanzflächen sind zum einen mit Rasen und zum anderen mit bodendeckenden Gehölzen ausgebildet. Nördlich der Schlagbreite befinden sich vor dem Baumarkt Rasenflächen, die aber auch noch als Ausstellungsflächen genutzt werden.

Entlang der Mannheimer Straße sind Freiflächen vorhanden, die im Bereich der Baumärkte südlich und nördlich der Schlagbreite als Rasenflächen intensiv gepflegt werden und im nördlichen Abschnitt brachgefallen sind.

Im östlichen Bereich des Betrachtungsraumes sind durch den hier ansässigen Bildungsträger Freiflächen mit teilweise ökologischem Anspruch entwickelt worden. Neben einem Teich, einem Insektenhotel und Vogeltränken sind u.a. durch Aufschichten von Totholz weitere Lebensräume geschaffen worden. Darüber hinaus sind ein „grünes Klassenzimmer“, Stauden- und Gemüsebeete angelegt worden.

Aus ökologischer Sicht als wertvoll einzuschätzen sind die nach Nutzungsaufgabe brachgefallenen Flächen nördlich der Schlagbreite sowie die ehemalige Gleistrasse.

Innerhalb der brachgefallenen Industriefläche hat sich in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen eine Ruderalflur herausgebildet, die teilweise noch lückig ist (östlich des Bahr-Baumarktes). Das ist auf die hier noch vorhandene Schotterschicht zurückzuführen. In anderen Bereichen ist eine dichte Krautflur mit bereits aufkommenden Gehölzen ausgebildet.

Im Bereich der ehemaligen Gleistrasse ist zwischen den Randbereichen und den Gleisflächen zu differenzieren. In den Randbereichen haben sich auf Splitterflächen und Böschungen überwiegend Gehölze angesiedelt.

Auf den Gleisflächen sind die Gleise zurückgebaut worden, jedoch sind die Betonschwellen und der Schotter noch vorhanden. Eine Sukzession setzt auf den Schotterflächen nur sehr langsam ein. Dennoch haben sich bereits zahlreiche Arten angesiedelt.

Auch die Flächen östlich der Gleistrasse werden gewerblich genutzt, so dass nur wenige Grünflächen vorhanden sind. Diese sind zum einen mit Gehölzen und zum anderen mit einer Landreitgras-Flur (*Calamagrostis epigejos*) bewachsen.

Das Gelände des Sportplatzes weist im Randbereich Heckenstrukturen auf, die westlich in eine Gehölzfläche übergeht.

Hinsichtlich des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes ist eine Kartierung und Bewertung durch das Umweltamt der Stadt Dessau mit Stand vom 20. April 2004 durchgeführt worden. Die Ergebnisse sind tabellarisch und zeichnerisch in der Anlage zum Grünordnungsplan dargestellt. Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Bäume sind überwiegend auf Spontanansiedlungen zurückzuführen. Im Bereich der Stellplätze bzw. gebäudenahen Grünflächen sind auch Anpflanzungen erfolgt. Die Bewertung der Vitalitätsstufen erfolgte überwiegend mit 1 (keine Schäden) bis 2 (leichte Schäden). Die Bedeutung des Baumbestandes für das Gebiet selbst ist jedoch insgesamt als gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der Fauna ist im Rahmen dieses Grünordnungsplanes keine gezielte Erfassung erfolgt. Es haben sich bei den Begehungen des Plangebietes auch keine Hinweise ergeben, die eine Kartierung bedingen.

Aufgrund der Nutzung und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad bietet das Plangebiet in weiten Bereichen keine Nahrungs- und Lebensräume für Tiere. Es sind jedoch Bereiche abzugrenzen, die insbesondere für Vögel wertvolle Lebensräume darstellen können. Hier sind die Ruderalfluren im Bereich der Industriebrache und im Bereich der ehemaligen Gleistrasse zu nennen.

Im Bereich der Gleistrasse ist als Lebensraum zwischen den heckenartigen Strukturen in den Randbereichen und den Schotterflächen zu unterscheiden. In den Hecken (Brombeere, Wildrose, Schlehe usw.) finden bodennah brütende Vögel wie der Hänfling geeignete Lebensräume. Auf den bislang nur spärlich besiedelten Schotterflächen nistet beispielsweise der Steinschmätzer, der sein Nest auf Grasbüscheln anlegt. Darüber hinaus ist der Bereich aufgrund des bislang nur partiellen Bewuchses potentieller Lebensraum für Haubenlerche und Feldlerche. Aber auch Grasmücke und Girlitz als Körnerfresser finden hier Nahrung, da sich beispielsweise Weißer Gänsefuß und Knöterich angesiedelt haben.

Weiterhin sind diese Flächen auch interessant für Insekten, die auf diesen trockenen Flächen mit der lückigen Vegetation gute Lebensbedingungen vorfinden.

Da die Sukzession auf diesen Schotterflächen nur sehr langsam voranschreiten wird, kann dieser Bereich noch sehr lange als Lebens- und Nahrungsraum für die derzeit vorkommenden Vogelarten und Insekten genutzt werden.

Darüber hinaus sind bei einer Kartierung im Jahr 2003 Gebäudebrüter innerhalb des Plangebietes erfasst worden. Die Lage der Brutplätze und Anzahl der Brutpaare ist dem Bestandsplan des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Innerhalb des Plangebietes ist ein erheblicher Bestand an Mauerseglern festgestellt worden. Es sind 6 Brutplätze mit 2 – 4 bis 10 – 15 Brutpaaren (gemäß Kategorien zur Brutvogelerfassung) vorhanden. Weiterhin sind 4 Hausrotschwanz-Reviere kartiert worden. An einem weiteren Gebäude sind 2-5 Rauchschwalbennester erfasst worden.

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand vom Rand des Plangebietes zur Mulde als Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 129 „Untere Mulde“

und des Vogelschutzgebietes A „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ beträgt ca. 1.300 m bzw. 3.300 m. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auch keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Arten (Anhang I) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichen Interesse (Anhang II) sowie keine in der Richtlinie genannten Tierarten festgestellt. Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf ein Vorkommen in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführte Brutvögel im Untersuchungsgebiet vor.

Bewertung

Aufgrund der Vornutzung des Standortes haben sich innerhalb des Plangebietes keine schutzwürdigen Bereiche entwickelt. Das Arteninventar setzt sich aus siedlungstoleranten Arten zusammen, naturnahe Ausprägungen sind nicht mehr vorhanden. Hervorzuheben sind lediglich die brachgefallenen Flächen nördlich der Schlagbreite sowie im Bereich der ehemaligen Gleistrasse, die wertvolle Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Vögel darstellen. Es kann eingeschätzt werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren zu erwarten sind.

Auch die Bodenversiegelung durch Überbauung ist nicht als erheblicher Eingriff i.S. des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG anzusehen. Dem Boden gehen zwar durch die Versiegelung die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren, jedoch ist in den derzeit ungenutzten Bereichen aufgrund der Vornutzung kein gewachsener Boden mehr vorhanden.

Mit der Entwicklung des Plangebietes sind Veränderungen hinsichtlich Pflanzen und Tiere zu erwarten, jedoch kann durch Ausweisung neuer Grünbereiche und die Artenauswahl auch eine Aufwertung des Plangebietes einhergehen.

Bemerkenswert ist der dichte Besatz mit gebäudebrütenden Vogelarten an der alten Industriearchitektur. Diesbezüglich sind bei Abriss- oder Umbaumaßnahmen die naturschutzrechtlich vorgeschriebenen Verfahrensweisen (z.B. Beantragung einer Befreiung bei der oberen Naturschutzbehörde) einzuhalten.

11.2.3 Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse innerhalb des Stadtgebietes von Dessau und somit auch innerhalb des Plangebietes sind weitestgehend durch die geologischen Verhältnisse bestimmt, wobei großflächig anthropogene Überprägungen dominieren.

Auch innerhalb des Plangebietes ist der Boden stark anthropogen überprägt, was auf seine jahrzehntelange gewerblich/industrielle Nutzung zurückzuführen ist. Der Betrachtungsraum im Bestand wird durch einen hohen Versiegelungsgrad (67 %) gekennzeichnet, der auch auf die frühere industrielle Nutzung des Standortes zurückzuführen ist. Aber auch die nach der Parzellierung des ehemaligen Werksgeländes neuen Ansiedlungen sind mit einem großen Flächenverbrauch verbunden.

Nur in den Bereichen, die als zusammenhängende Freiflächen genutzt wurden, ist von einer weitestgehend erhaltenen naturnahen Bodenstruktur auszugehen. Das betrifft vorrangig die Flächen der Kleingartenanlage „Westend“ (außerhalb des Plangebietes) sowie Flächen entlang der Bahnstrecke bzw. nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze. Größere, noch vorhandene „Grün“flächen stellen dagegen beispielsweise ruderalisierte Lagerflächen dar, so dass davon auszugehen ist, dass die obersten Bodenschichten abgetragen sind und durch tragfähige Aufbauten ersetzt wurden. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist demnach auch hier von überformten Bodenverhältnissen auszugehen.

Auch die breiten Grünstreifen entlang der Mannheimer Straße sind beeinträchtigt. Diese Flächen sind als Freihaltebereiche für den Bau einer Straßenbahntrasse zunächst von einer

Bebauung ausgenommen worden, jedoch steht auch hier kein natürlich gewachsener Boden mehr an.

Während der bis 1990 im Plangebiet ausgeführten Produktionsprozesse sowie bei bestimmten Nebenprozessen wurden z.T. in großen Mengen Schalungsöl, Hydrauliköl, Getriebeöl und Heizöl eingesetzt. Darüber hinaus existierte eine betriebliche Tankstelle für Dieselkraftstoff. Im Zuge der Umnutzung des Geländes sowie dessen Neubebauung wurden die im Rahmen der Ersterkennung festgestellten lokalen Kontaminationsbereiche des Bodens, außer der Bereich der hydraulischen Kippanlage in der Produktionshalle Süd, einer Sicherung/Sanierung zugeführt.

Die bisherigen Untersuchungen des Schutzgutes Grundwasser auf dem Gelände des ehemaligen Plattenwerkes haben keine signifikanten Hinweise auf Grundwasserverunreinigungen mit den o.g. spezifischen Wasserschadstoffen ergeben. Daher ist davon auszugehen, dass es sich bei der Kontamination im Bereich der ehemaligen Kippanlage der Produktionshalle Süd um eine lokale MKW-Bodenkontamination handelt, die in der weiteren Umnutzung/Nutzung des Geländes separat betrachtet werden muss.

Bei Fortbestand der bisherigen Produktionshalle Süd wurde in Abwägung der Folgewirkung abgeschätzt, dass der Kontaminationsherd unter dem Hallenboden belassen werden kann, da infolge der geringen Löslichkeit des früher verwendeten Schalungsöles und der Versiegelung der Fläche einer Gefahr der Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser wenig wahrscheinlich ist.

Mit Abriss und Neubebauung des o.g. Standortes müsste die lokale Kontamination unter der Halle einer Einzelfallentscheidung hinsichtlich eines eventuellen Bodenaustausches unterzogen werden.

Bewertung

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.

Aufgrund der starken Überformung des Plangebietes ist von einer sehr geringen Wertigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes auszugehen. Auch in den Bereichen, in denen eine Neuversiegelung zulässig wird, sind die Bodenverhältnisse bereits gestört. Die Beeinträchtigung des Bodens durch die Neuversiegelung ist daher als gering einzuschätzen. Dennoch wird mit der Umsetzung ein Eingriff in die Bodenfunktionen verbunden sein, der einen Verlust als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Folge hat. Mit entsprechenden Festsetzungen sind die Eingriffe in den Bodenhaushalt auszugleichen.

11.2.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Schleusenbreitengraben als Gewässer zweiter Ordnung.

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. In der Dokumentation „Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreien Stadt Dessau“ (2003) wird angegeben, dass das Plangebiet im Bereich der Isohypsen zwischen 57,5 m HN im Westen und 58,5 m HN im Osten liegt. An der Schlagbreite befindet sich ein Pegel mit einem Grundwasserstand von 58,38 m HN. Somit steht das Grundwasser durchschnittlich 2,5 m bis 3,0 m unter OK. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen.

Hinsichtlich der vorhandenen Bodenverunreinigung und der Gefahr der Auswaschung in das Grundwasser sei auf die Ausführung zum Boden verwiesen. Demnach gehen derzeit von den festgestellten Kontaminationen keine Gefahren für das Grundwasser aus.

Aufgrund der vorhandenen Versiegelungen ist die Grundwasserneubildungsrate bereits in der Ausgangssituation sehr eingeschränkt.

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.

Der Gewässerschonstreifen für den Schleusenbreitengraben wird nachrichtlich in die Planung übernommen und als von Bebauung frei zu haltende Fläche festgesetzt.

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 der Stadt Dessau hat sich ein Stadtklima herausgebildet, das 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 Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnlinie bzw. Mannheimer Straße, die die Funktion von Einströmungsschneisen ausüben.

Aus vorliegenden Messungen und Untersuchungen sowohl im Auftrag der Stadt als auch des Umweltministeriums (Landesamt für Umweltschutz) ist deutlich erkennbar, dass im Plangebiet bestehende Grenz- und Richtwerte für die Luftbelastung bei weitem nicht erreicht werden.

Im „Jahresbericht der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau“ wird der Wert für Sedimentationsstaub (Niederschlagsstaub) in diesem Bereich für das Jahr 2002 mit 89 mg/m²*d angegeben. Der entsprechende Richtwert der TA Luft liegt bei 350 mg/m²*d. Für weitere immissionsrelevante Schadstoffe, wie SO₂, CO, NO₂, Schwebstaub und Ozon liegen die Messwerte am Messcontainer Heidestraße (Entfernung ca. 2 km) ebenfalls weit unter den gesetzlichen Richtwerten. Der Luftbelastungsindex, der diese Werte in Summe betrachtet, liegt hier bei 0,5, lt. Definition unmittelbar an der Grenze zwischen „gering“ und „schwach belastet“.

Im Rahmen der Arbeiten zum „Luftreinhalteplan Sachsen-Anhalt – UG 6“ wurden im Auftrag des Umweltministeriums vom Juli 1996 bis Juni 1997 Immissionsmessungen mit einer fahrbaren Messstation durchgeführt (UMEG Gesellschaft für Luftmessungen und Umwelterhebungen, Karlsruhe), die das vorliegende Plangebiet umfassten. Die dabei ermittelten Messwerte zeigen eine gute Übereinstimmung mit den zu diesem Zeitpunkt im Messcontainer Heidestraße gemessenen Werten. Der hier zusätzlich bestimmte Benzol-Gehalt liegt mit 2,1 µg/m³ bei nur 21 % des Konzentrationswertes der 23. BImSchV.

Geruchsbelästigungen liegen aus dem Plangebiet nicht vor.

Bewertung

Erhebliche klimatische Belastungen, die auf eine Erhöhung des Versiegelungsgrades zurückzuführen sind, sind aufgrund der Vorbelastung des Standortes nicht zu erwarten.

Ausführungen hinsichtlich der Lärmemissionen sind dem Punkt 11.2.1 „Schutzgut Mensch“ zu entnehmen.

Im Bebauungsplan werden Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt. Das kann zu Luftbelastungen führen. Jedoch unterliegen kritische Emittenten einem BImSch-Verfahren und es erfolgt eine Einzelfallprüfung. Wegen der vorhandenen unkritischen Ausgangssituation sind durch die Planung keine zusätzlichen Immissionsbelastungen zu erwarten, die im Hinblick auf Grenzwerte der TA Luft zu untersuchungsrelevanten Situationen führen dürften.

11.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Die stark versiegelten Siedlungsbereiche mit überwiegender Industrie- und Gewerbenutzung werden im Landschaftsplan der Stadt Dessau 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 aus der intensiven gewerblichen Nutzung und den damit verbundenen Verkehrsflächen (Straßen, Zufahrten, Stellplätze). Insbesondere entlang der Weststraße und der Mannheimer Straße ist das Ortsbild durch die Baukörper stark anthropogen überprägt. Einen grünen Charakter vermitteln die angrenzenden Kleingartenanlagen, die auch in das Plangebiet wirken. Innerhalb des Plangebietes ist die Industriebranche hervorzuheben, die aufgrund der fortgeschrittenen Sukzession sehr grün wirkt. Das Bild wird hier jedoch durch die ruinösen Gebäude gestört.

Landschaftsbildwirksam werden der Schornstein sowie die noch vorhandene Industriebebauung. Die Gebäude der Baumärkte und sonstigen Verkaufseinrichtungen unterscheiden sich nicht von anderen Standorten, so dass sie nicht zur Herausbildung eines eigenen Landschaftsbildes beitragen.

Von einer Erholungseignung kann insbesondere aufgrund der derzeitigen Nutzungen nicht ausgegangen werden. Hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang lediglich die Freiflächen des Bildungsträgers, die auch eine Aufenthaltsqualität besitzen. Diese ist jedoch auf die Nutzer beschränkt. Zu nennen sind auch die Kleingartenanlagen, die unmittelbar angrenzen und teilweise auch in das Plangebiet ragen.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung des Standortes überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Von daher ist eine Schutzwürdigkeit nicht mehr erkennbar. Lediglich in Bezug auf die bereits erwähnten Kleingartenanlagen ist von einem Schutzanspruch auszugehen, der durch eine Neubebauung beeinträchtigt werden wird. Über geeignete Festsetzungen sind Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu verringern.

11.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine schutzwürdigen Objekte vorhanden. Auch im Umfeld des Plangebietes sind keine Bau- und Kulturdenkmale gekennzeichnet, deren Umgebung und Ausstrahlung in das Plangebiet reicht.

Bewertung

Aufgrund der Vornutzung und der fehlenden Ausweisungen im Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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 Teilsegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Leserichtung ↓	Mensch	Pflanzen	Tiere	Boden	Wasser	Klima	Luft	Landschaft	Kultur- u. Sachgüter
Mensch		+	+	0	0	0	0	+	0
Pflanzen	-		+	+	0	0	0	+	0
Tiere	-	+		+	0	0	0	+	0
Boden	0	+	+		0	0	0	0	0
Wasser	-	0	0	-		0	0	0	0
Klima	-	+	+	0	0		0	+	0
Luft	0	+	+	0	0	+		+	0
Landschaft	0	++	0	0	0	+	0		+
Kultur- u. Sachgüter	0	0	0	0	0	0	0	+	

-- stark negative Wirkung / - negative Wirkung / 0 neutrale Wirkung / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

11.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die Umweltwirkungen liegen vor allem in der zunehmenden Versiegelung und damit dem Verlust der Bodenfunktionen. Aufgrund der Vorbelastungen sind Lärmemissionen in die Betrachtungen einzustellen.

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

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm 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 Beeinträchtigung von Biotopfunktionen 	●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, -bewegung und –verdichtung 	●
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

Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insbesondere durch die infolge von Überbauung und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen bestimmt und ist abhängig von der bestehenden Vorbelastung sowie der heutigen Ausprägung vor allem der biotischen Elemente. Es ist festzustellen, dass dadurch die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden und Landschaft erheblich betroffen sind.

Aber auch durch Verkehrs- und Gewerbelärm, der aus der Nutzung der Flächen resultiert, werden der Mensch und insbesondere seine Wohnumfeldfunktion sowie das Arbeitsumfeld beeinträchtigt. Dort, wo Richtwerte überschritten werden, sind diese Beeinträchtigungen als erheblich einzustufen.

Vor diesem Hintergrund bleibt festzuhalten, dass zur Verringerung dieser erheblichen Umweltauswirkungen für die verschiedenen Schutzgüter Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum Ausgleich zu entwickeln sind.

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Punkt 11.2.9 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. 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 erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Insbesondere hinsichtlich der Erholungsfunktion sind Verbesserungen zu erwarten. Diese werden kaum innerhalb des Plangebietes wirksam, da eine Erholungseignung innerhalb des Plangebietes nur in einem kleinen Randbereich vorhanden ist. Jedoch werden über die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten und der Maßnahmefläche im Bereich der ehemaligen Gleistrasse, die überwiegend in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt werden, positive Auswirkungen auf die an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenanlagen verbunden. Mit diesen Festsetzungen wird eine Bebauung bis

unmittelbar an die Geltungsbereichsgrenze ausgeschlossen und somit ein Zäsurgrün entwickelt.

11.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der Benachbarung (Wohnbebauung im Nordwesten, Kleingartenanlagen aber auch Gewerbe und Industrie im Norden, Osten, Süden und Westen) handelt es sich bei dem Bereich um eine Gemeengeanlage mit den daraus erwachsenden Immissionskonflikten. Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen nicht gesichert werden. Darüber hinaus könnte ohne diese Steuerung aber auch ein Betrieb das ganze noch zur Verfügung stehende Schallkontingent ausschöpfen und später notwendige Erweiterungen vorhandener Betriebe oder Neuansiedlungen erschweren oder diese ganz unterbinden.

Des Weiteren könnten die bislang brachgefallenen Teilbereiche nach § 34 BauGB bebaut werden, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt. Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind diesbezüglich nicht beachtlich.

Somit sind Auswirkungen auch bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

11.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Weiternutzung 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 im Grünordnungsplan zur Eingriffsregelung führen zu dem Ergebnis, dass durch eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verringerung (z.B. Wasserdurchlässigkeit von notwendigen Versiegelungen) und zum Ausgleich (Pflanz- und Erhaltungsgebote, Maßnahmeflächen) 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 der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

11.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

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 Verkehr und Gewerbe
- Sicherung von Grünflächen zur Erhaltung und/oder Entwicklung von Pflanzen und Tieren
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

11.4.2 Schutzgut Mensch

Im Bebauungsplan werden für die Baugebiete unterschiedliche zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche, sogenannte „immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel“ (IFSP) festgesetzt. Nachfolgend werden nur die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt, die Herleitung ist der SIP bzw. dem Punkt 6.4 der Begründung zu entnehmen.

Bei Einhaltung dieser Werte kann unter Zugrundelegen des Gemengelagebonus der TA Lärm eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18 005 bzw. der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den Punkten mit schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes erreicht werden.

An den beiden Punkten, an denen es weiter zu Überschreitungen kommt (IP 130-13 W Daheimstraße 13 und IP 101-G2 Kochstedter Kreisstraße), erhöht sich die Belastung gegenüber der Vorbelastung aus angrenzenden Teilgebieten nur unwesentlich, d.h., die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen tragen zu keiner Erhöhung der künftigen Lärmbelastung bei. Eine Betrachtung der Lärmsituation an diesen Punkten ist im Rahmen der Verfahren der unmittelbar angrenzenden rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 101-G2 und Nr. 162 „Daheimstraße“ erfolgt.

In den Industrie- und fast allen Gewerbe(teil)gebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausgeschlossen. Der Ausschluss ist durch die erhöhte Lärmbelastung während der Nachtstunden begründet. Damit wird verhindert, dass sich im Plangebiet weitere schutzbedürftige Nutzungen ansiedeln, für die Orientierungs- bzw. Grenzwerte nicht einzuhalten sind.

Für Büro- und Verwaltungsgebäude, die im Plangebiet innerhalb der gewerblichen Nutzungen im Lärmpegelbereich IV liegen, sind die erhöhten Schallschutzanforderungen für das Schalldämmmaß der Außenbauteile zu beachten, um gesunde Arbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Der Bereich wird in der Planzeichnung gekennzeichnet und dazu eine entsprechende Textliche Festsetzung getroffen. Ein bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von mind. 35 dB(A) ist zu gewährleisten. Dies ist durch den Einbau normaler isolierverglaster Fenster nicht möglich. Daher sind Vorkehrungen u.a. durch den Einbau von Schallschutzfenstern oder eine Orientierung der Räume zu einem geschlossenen Innenhof zu treffen.

Im Bereich der Zunftstraße ist ein Lärmschutzschirm zum Schutz der angrenzenden Kleingartenanlage vor Verkehrs- und Gewerbelärm ausgewiesen und dauerhaft gesichert.

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 auf der Grundlage des Grünordnungsplanes 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. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sollte die Planung reagieren mit:

- der Ausweisung einer sog. Maßnahmefläche im Bereich der ehemaligen Gleistrasse und damit Erhalt eines wertvollen Lebensraumes für Pflanzen und Tiere,
- der Ausweisung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten, die an die Maßnahmefläche angrenzen,

- der Ausweisung einer öffentlichen Grünflächen im Bereich der Gehölzanpflanzungen nördlich des Teilgebietes 12,
- der Ausweisung einer privaten Grünfläche mit Schallschutzfunktion entlang der Zunftstraße,
- den Erhalt landschaftsbildprägender Baumreihen,
- der Gestaltung der Flächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden,

Sowohl die verbal-argumentative als auch die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung des Grünordnungsplanes ergeben ein ausgeglichenes Ergebnis.

11.4.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränken:

- die Begrünung und wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen,
- die Errichtung von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksfläche sowie
- die Freihaltung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche.

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 und ausgeglichen.

11.4.5 Schutzgut Landschaft

Auch den Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Gestaltung der Bauflächen entgegenwirken:

- die Gestaltung von Flächen, die zwischen dem Straßenraum und den Stellplätzen vorhanden sein können.

Darüber hinaus ist auch die Höhe der baulichen Anlagen als Beeinträchtigung insbesondere gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Kleingartenanlagen) zu sehen. Auch diesbezüglich sind im Bebauungsplan in den an die Kleingartenanlagen angrenzenden Teilgebieten durch eine Reduzierung der Höhe der baulichen Anlagen auf 8 m für Teilflächen des TG 3 festzusetzen.

Durch Ausweisung der ehemaligen Gleistrasse als öffentliche Grünfläche und Festsetzung von Erhaltungsgeboten in den Randbereichen zu den Kleingartenanlagen Westend und Erholung I wird das Landschaftsbild im Anschluss an die der Erholung dienenden Kleingartenanlagen gesichert.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird somit verringert.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen Altstandort, der einer jahrzehntelangen industriell/gewerblichen Nutzung unterlegen hat. Darüber hinaus stellt das Plangebiet eine Teilfläche des Gewerbegebietes Dessau-Mitte dar. Auch aufgrund der Vorprägung und der seit den 90er Jahren begonnenen Entwicklung am Standort sind Standortalternativen nicht angezeigt.

Planinhalte

Nach der Auflösung des ehemaligen Plattenwerkes haben sich in den 90er Jahren entlang der Haupterschließungsachsen bereits großflächige Handelseinrichtungen angesiedelt. Auf Teilflächen ist weiterhin eine gewerblich/industrielle Nutzung vorhanden. Um vor allem für die Handelseinrichtung den Fortbestand und ev. auch Entwicklungsmöglichkeiten zu steuern, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Für bislang brachgefallene Flächen soll eine gewerblich/industrielle Weiternutzung auch vor dem Hintergrund der verkehrlichen Erschließung und der Regelungen zum Lärm gesichert werden. Insofern sind, da das Ziel des Bebauungsplanes insbesondere in der Steuerung der Handelseinrichtungen und der kleinteiligeren Parzellierung besteht, alternative Planinhalte nicht untersucht worden.

Mit der weitgehenden Übernahme des VE-Plans Nr. 10 in der Fassung des Satzungsbeschlusses hat sich die Stadt nach Prüfung verschiedener Alternativen gegen eine Erweiterung des innenstadtrelevanten Warensortimentes und für eine Stärkung des Zentrums entschieden.

11.6 Zusätzliche Angaben

11.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der fachlich auf den Landschaftsplan (2003) zurückgreift und sich hinsichtlich der Bilanzierung auf die Hessische Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen stützt.

Zur Beurteilung potentieller Lärmemissionen wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die Vorbelastungen aus verschiedenen Genehmigungsverfahren (z.B. BImSch-Verfahren) bzw. angrenzender Bebauungspläne berücksichtigt.

Beide Gutachten wurden in die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich andererseits 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 den 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 und sonstigen Behörden das Stadtplanungsamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Stadtplanungsamt überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Die für die Schallschutzberechnung der Planstraße A zugrundegelegte Verkehrsbelegung wird durch Verkehrszählungen des Tiefbauamtes nach Fertigstellung der Straße überprüft. Damit werden 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 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet stellt einen Altindustriestandort dar, der durch das ehemalige Plattenwerk genutzt wurde und in sich geschlossen war. Nach Auflösung des Plattenwerkes haben sich mehrere Einzelbetriebe angesiedelt bzw. Teilflächen sind brachgefallen.

Mit dem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur industriellen und gewerblichen Weiternutzung des Standortes geschaffen werden. Darüber hinaus werden zwei Teilflächen als Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel festgesetzt. Diese Nutzung ist bereits in Form eines Lebensmittelmarktes und Einrichtungshauses vorhanden und soll über diese Festsetzung gesichert 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.

Auswirkungen durch Lärm werden durch

- die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel,
- Lärmschutzeinrichtung zur Kleingartenanlage Erholung I,
- den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. Betriebsinhaber sowie
- die Festsetzung zur Beachtung der erhöhten Schallschutzanforderungen für das Schalldämmmaß der Außenbauteile

ausgeglichen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Grünordnungsplan, der als Fachplanung zum Bebauungsplan erarbeitet worden ist, 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 einer Maßnahme Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten,
- die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen sowie
- die Festsetzung zur Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundstücksfläche.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann durch eine Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß reagiert werden. Den an der zulässigen Obergrenze zu versiegelnden Bauflächen wird eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche/ Maßnahme Fläche gegenübergestellt. Zudem werden Festsetzungen zur Begrünung und eingeschränkten Versiegelung von Stellplätzen getroffen sowie die Errichtung von Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche festgesetzt.

Jedoch ist die Wertigkeit der Flächen, die überbaut werden können, gering, da es sich um einen diesbezüglich vorbelasteten Standort handelt und davon auszugehen ist, dass gewachsener Boden in diesen Bereichen nicht mehr ansteht.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes und der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (Kleingartenanlagen) werden im Bebauungsplan für Teilflächen von Teilgebieten (TG 3) Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Darüber hinaus werden durch die öffentlichen Grünflächen und die Erhaltungsgebote Pufferflächen zu den angrenzenden Gartenanlagen entwickelt.

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.

12 Quellenangabe

- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 2, Februar 2006)
- Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, rechtswirksame Planfassung, 2004
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 101-D/D1, Entwurf, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, 30. November 2007
- Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan Nr. 101-D/D1, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, vom 30. November 2004
- Stadt Dessau (2003): Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung des Entwurfes in der Endfassung vom Oktober 2003
- Stadt Dessau: Kartierung der potenziellen Brutplätze von Gebäudebrütern in der Stadt Dessau, 2003
- Steinicke und Streifeneder Umweltuntersuchungen: Ex-WoSt – Forschungsfeld 2 – Baustein 2: Fortschreibung des Klimagutachtens Dessau (2000)
- HGN Hydrogeologie GmbH: Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreie Stadt Dessau, Februar 2003
- Landesamt für Umweltschutz: Jahresbericht der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau, 2002
- UMEG Gesellschaft für Luftmessungen und Umwelterhebungen Karlsruhe: Luftreinhalteplan Sachsen-Anhalt – UG 6
- BBE Unternehmensberatung GmbH Köln: Markt- und Standortuntersuchung des Einzelhandels in der Stadt Dessau unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklungsperspektiven der Innenstadt, April 1996