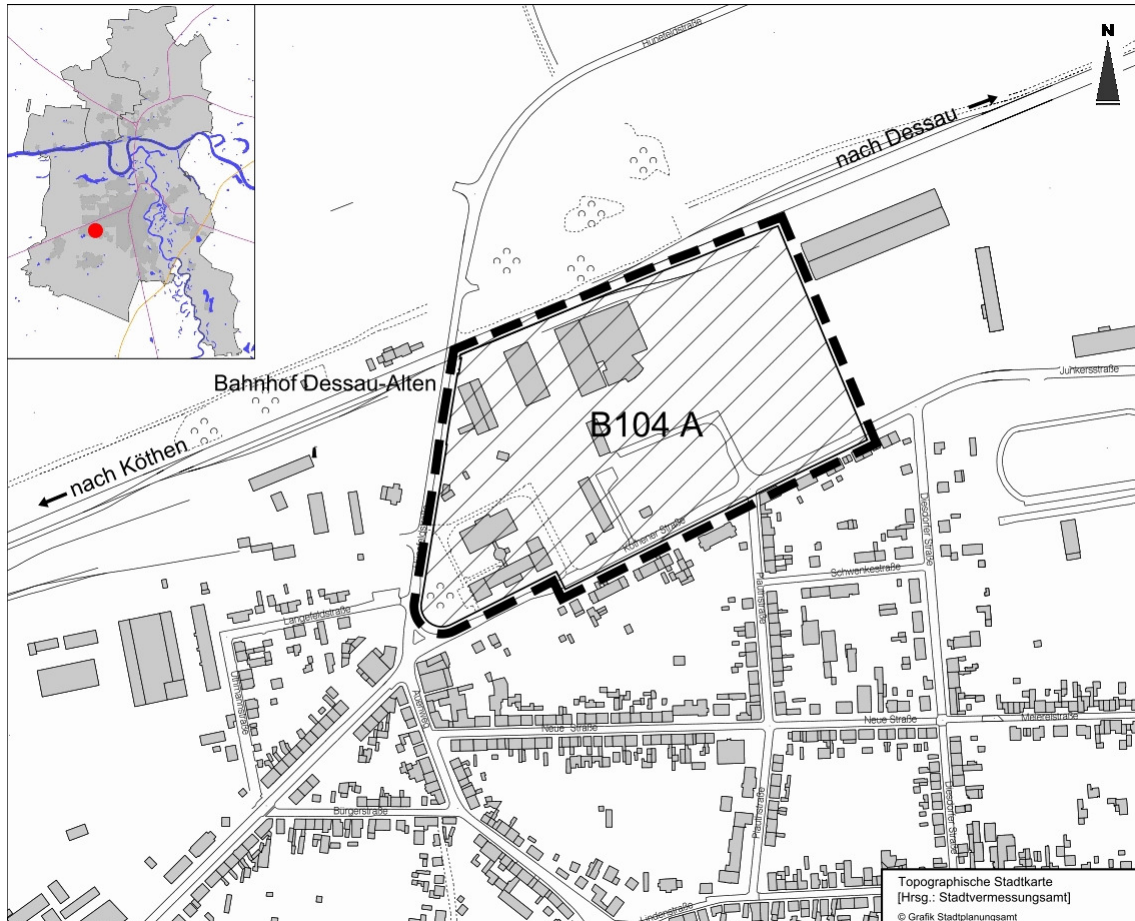




Bebauungsplan Nr. 104 - A

„Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“

Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau

Dezernat VI - Stadtplanungsamt

Gustav-Bergt-Straße 3

06862 Dessau-Roßlau

Telefon: 03 40 - 2 04 20 61

Telefax: 03 40 - 2 04 29 61

E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. Detlef Friedewald

Telefon: 03 40 - 2 04 18 61

Auftragnehmer:



HALLE-PROJEKT

Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel

Schülershof 12

06108 Halle (Saale)

Telefon: 03 45 - 51 24 303

Telefax: 03 45 - 51 24 379

E-Mail: christine.gabriel@halle-projekt.de

Autor: Frau Dipl.-Ing. Carina Lippert

Telefon: 03 45 - 51 24 323

Auftragnehmer für Teile des Umwelt-
berichtes:



Acerplan Planungsgesellschaft mbH

Seebener Straße 22

06114 Halle (Saale)

Telefon: 03 45 - 5 29 21 36

Telefax: 03 45 - 5 29 11 07

E-Mail: stadtplanung@acerplan.de

Autor: Frau Dipl.-Ing. Anke Strehl

Telefon: 03 45 - 5 29 22 37

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung	7
2.	Räumlicher Geltungsbereich	8
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	9
3.1.	Übergeordnete Planungen	9
3.1.1.	Raumordnungsgesetz (ROG)	9
3.1.2.	Landesplanungsgesetz (LPIG LSA)	10
3.1.3.	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)	10
3.1.4.	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (REP A-B-W)	10
3.1.5.	Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.1.6.	Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung	12
3.2.	Sonstige Planungen	13
3.3.	Planungsrechtliche Situation	13
3.4.	Planverfahren	14
4.	Bestandsaufnahme	15
4.1.	Eigentumsverhältnisse	15
4.2.	Baubestand (aktuelle Nutzung)	16
4.2.1.	Nutzung	16
4.2.2.	Bebauungsform / Gebäudeform	18
4.2.3.	Geschossigkeit, Gebäudehöhen	18
4.2.4.	Anzahl der Wohnungen im Plangebiet	19
4.2.5.	Gestaltelemente	19
4.2.6.	Denkmale	19
4.3.	Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten	20
4.4.	Verkehrliche Erschließung	21
4.4.1.	Straßen	21
4.4.2.	Fußwege / Radwege	22
4.4.3.	Bahnanlagen	22
4.4.4.	Ruhender Verkehr	22
4.4.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	23
4.5.	Stadttechnische Erschließung	23
4.5.1.	Wasserversorgung	23
4.5.2.	Entwässerung	23

4.5.3.	Elektroenergieversorgung	23
4.5.4.	Gasversorgung	24
4.5.5.	Fernwärme	24
4.5.6.	Fernmeldeversorgung	24
5.	Planungskonzept	24
5.1.	Städtebauliches Zielkonzept	24
5.2.	Grünordnerisches Zielkonzept	24
5.3.	Verkehrskonzept	25
5.4.	Planungsalternativen	25
6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	26
6.1.	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	26
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	26
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	31
6.1.3.	Bauweise	34
6.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	35
6.2.	Grünordnung	36
6.2.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
6.2.2.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	38
6.3.	Verkehrerschließung	43
6.3.1.	Straßen	43
6.3.2.	Fußwege / Radwege	43
6.3.3.	Ruhender Verkehr	44
6.3.4.	Bahnanlagen	44
6.3.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	44
6.4.	Immissionsschutz	45
6.4.1.	Lärm	45
6.4.1.1.	Gewerbelärm	45
6.4.1.2.	Verkehrslärm	48
6.4.2.	Luft	51
6.5.	Örtliche Bauvorschriften	51
6.6.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	52
6.6.1.	Altlasten	52
6.6.2.	Fundmunition	52
6.6.3.	Denkmalschutz	53

7.	Stadttechnische Erschließung	53
7.1.	Wasserversorgung	53
7.1.1.	Trinkwasser	53
7.1.2.	Löschwasser	54
7.2.	Entwässerung	54
7.2.1.	Schmutzwasser	54
7.2.2.	Regenwasser	55
7.3.	Energieversorgung	55
7.3.1.	Elektroenergie	55
7.3.2.	Gasversorgung	55
7.3.3.	Fernwärme	56
7.4.	Fernmeldeversorgung	56
7.5.	Abfallentsorgung	56
8.	Flächenbilanz	56
8.1.	Bauflächen	56
8.1.1.	Mischgebiete	56
8.1.2.	Gewerbegebiete	57
8.3.	Verkehrsflächen	57
8.4.	Flächen für Versorgungsanlagen	57
9.	Planverwirklichung	57
9.1.	Maßnahmen zur Bodenordnung	57
9.2.	Kostenschätzung / Kostentragung	58
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	58
10.1.	Natur und Landschaft	58
10.2.	Städtebauliche Entwicklung	60
10.3.	Ortsbild	61
10.4.	Verkehr	61
10.5.	Belange der Bevölkerung	61
10.6.	Wirtschaft	62
10.7.	Städtischer Haushalt	63

11.	Umweltbericht	63
11.1.	Einleitung	63
11.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplanes	63
11.1.2.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	64
11.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	65
11.2.1.	Schutzgut Mensch	65
11.2.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	67
11.2.3.	Schutzgut Boden	68
11.2.4.	Schutzgut Wasser	69
11.2.5.	Schutzgut Klima/Luft	69
11.2.6.	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	71
11.2.7.	Kultur- und sonstige Sachgüter	72
11.2.8.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	72
11.2.9.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	72
11.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	73
11.3.1.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	73
11.3.2.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	77
11.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	77
11.4.1.	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	77
11.4.2.	Schutzgut Mensch	78
11.4.3.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	79
11.4.4.	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft	80
11.4.5.	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	80
11.4.6.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	81
11.4.7.	Bilanzierung	81
11.5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	83
11.6.	Zusätzliche Angaben	84
11.6.1.	Technische Verfahren der Umweltprüfung	84
11.6.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	85
11.7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	85

Literatur und Quellennachweis

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 104 - A der Stadt Dessau-Roßlau

Gebietsbezeichnung: „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet wurde im Oktober 1992 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Ein dringender Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben auf einer Gewerbebrache, zwecks Neuschaffung von dringend benötigten Arbeitsplätzen. Im Zusammenhang damit bestanden für den Standort konkrete Ansiedlungsabsichten eines Möbelmarktes und eines Bauelementeherstellers.

Ein weiterer Grund war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine öffentliche Verkehrserschließung in die Tiefe des Plangebietes.

Neben vorhandener Wohnnutzung im Plangebiet und auch daran angrenzend befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch das St.-Joseph-Krankenhaus.

Infolge der somit vorhandenen Gemengelage waren Immissionskonflikte innerhalb des Gebietes (Krankenhaus/Wohnen und Gewerbe) und auch außerhalb (Wohnen/Gewerbe) absehbar. Aus diesen Gründen war zur Problembewältigung eine Steuerung der baulichen Entwicklung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Plangebiet notwendig.

Mittlerweile ist die Ansiedlung der o. g. Gewerbebetriebe auf der Grundlage des § 33 BauGB erfolgt.

Das Verfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde bis zur Phase Entwurf geführt. Dieser liegt mit Datum vom November 2001 vor. Die Planfassung für die Genehmigung wurde nicht erstellt. Damit geht von dem Bebauungsplan derzeit keine Rechtswirkung aus.

Wegen der mittlerweile veränderten Rahmenbedingungen in Bezug auf die Nutzung im Plangebiet soll das Bebauungsplanverfahren fortgeführt und beendet werden.

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung des Standortes für das St.-Joseph-Krankenhaus unter Berücksichtigung der angestrebten veränderten Bedingungen.

So ist vorgesehen, nach der Verlagerung der stationären Bereiche des Krankenhauses neue Nutzungen zu integrieren. Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich um besondere Wohnformen (Wohnheim, Wohngemeinschaften, Pflegestation), medizinische Einrichtungen (Tagesklinik, Therapieangebote), freie Berufe (niedergelassene Ärzte) und gewerbliche Nutzungen (Sitz eines Pflegedienstes). Diese Nutzungen sind innerhalb der bisher ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus nicht zulässig. Bei dieser Nutzungsvielfalt bietet sich die Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO an.

In diesem Zusammenhang sind die Belange des Immissionsschutzes in Bezug auf die zulässige Wohnnutzung von besonderer Bedeutung. Grundlage hierfür bilden die im vorliegenden Schalltechnischen Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 104 - A und 104 - B getroffenen Aussagen.

Weitere Planungsziele sind der Erhalt der bestehenden Wohnnutzung und der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe. Des Weiteren sollen im Bebauungsplan für die zurzeit brachliegenden Flächen planungsrechtliche Randbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der Schutzansprüche vorhandener Nutzungen festgesetzt werden.

Aufgrund der günstigen Lage des Gebietes innerhalb des Stadtgefüges von Dessau-Roßlau, unmittelbar an der Haupteinfallsstraße von Köthen kommend, bietet sich die Fläche zur Ansiedlung von kleinteiligen Gewerbebetrieben an. Des Weiteren wird mit der Ausweisung von

gewerblichen Bauflächen im Stadtteil Alten ein Angebot zur Umsiedlung von störenden Gewerbebetrieben aus der alten Ortslage offeriert.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Fehlentwicklungen zu Ungunsten einer Nutzung vermieden, Brachflächen unter dem Aspekt der gerechten Bodennutzung reaktiviert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Das Belassen des Gebietes in der Anwendung des § 34 BauGB führt im Allgemeinen zu einer Verschlechterung der Konfliktsituation. Aufgrund der bereits vorhandenen Gemengelage besteht die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe. Unmittelbar damit verbunden wäre eine Erhöhung der Immissionsbelastungen, wovon insbesondere die schutzwürdigen Nutzungen Krankenhaus und Wohnen betroffen wären. Dies soll über die Schaffung von rechtswirksamem Planungsrecht verhindert werden. Weiterhin soll mit einer ausgewogenen Kontingentierung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel eine gerechte Bodennutzung, besonders für die bisherigen Brachflächen, ermöglicht werden. Damit wird vermieden, dass ein Betrieb das ganze zur Verfügung stehende Schallkontingent verbraucht und die Restflächen „leer ausgehen“.

Infolge der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 sind auch die Rahmenbedingungen zur Nutzung der angrenzenden Flächen, insbesondere des östlich angrenzenden Bereiches, der ehemaligen Liegenschaften der Bundeswehr, vorgegeben. Damit wird der Zielstellung in Bezug auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung Rechnung getragen.

Mit der Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen soll dem schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden gemäß § 1 a BauGB Rechnung getragen werden. Es wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um die Neuausweisung von Gewerbeflächen sondern um die Nachnutzung ehemaliger gewerblich genutzter Bauflächen handelt. Die Wiedernutzung von Bauland im Bestand ist ein wichtiger Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

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

Das Plangebiet ist Bestandteil eines historisch gewachsenen Industriegebietes entlang der Bahnlinie, dessen Entwicklung in seiner Ausdehnung zwischen Dessau und Alten um 1900 begann und bis heute nicht abgeschlossen ist.

Der Geltungsbereich umfasst die Fläche des St.-Joseph-Krankenhauses, die nördlich daran angrenzenden Flächen bis zur Bahnlinie Dessau - Köthen und die östlich des Krankenhauses gelegenen Flächen bis zur ehemaligen Liegenschaft des Bundeswehr.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich jenseits der Bahnlinie das Gelände des Dessauer Verkehrslandeplatzes (früherer Flugplatz der Junkerswerke). Für dieses Areal und die Hünefeldstraße als wichtige Verkehrserschließung wurde der Bebauungsplan Nr. 121 - A aufgestellt. Dieser ist seit dem 28.05.2001 rechtswirksam.

Für die Fläche östlich des Geltungsbereiches befindet sich der Bebauungsplan Nr. 213 - B im Aufstellungsverfahren.

Westlich der Hünefeldstraße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 - B an.

In den Geltungsbereich wurde der überwiegende Teil der Köthener Straße einbezogen. Lediglich der westliche Bereich der Straßenverkehrsfläche, von der Kreuzung Hünefeldstraße

bis zum Ostgiebel des St.-Joseph-Krankenhauses, liegt außerhalb. Diese Fläche ist Bestandteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.121 - A.

Somit grenzen die südlich der Bahnlinie gelegenen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 121 - A (Hünefeldstraße und Köthener Straße) direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 114 - A an.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 8,969 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

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

Im Osten: durch die ehemaligen Liegenschaften der Bundeswehr bzw. die westlichen Grenzen der Flurstücke 9172 und 9171 und deren Verlängerung in südliche Richtung bis zur südlichen Grenze des Flurstückes 423 (Köthener Straße)

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

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

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:

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

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1. Übergeordnete Planungen

3.1.1. Raumordnungsgesetz (ROG)

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

Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I, Nr. 59, S. 2081 ff. vom 25. August 1997); verkündet als Art. 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I. S. 1746). In ihm werden Aufgaben und Ziele sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Dies wird durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

3.1.2. Landesplanungsgesetz (LPIG LSA)

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA) wurde am 28.04.1998 erlassen (GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04.05.1998 S. 255 ff). Es ersetzt den Artikel I des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung und wurde zuletzt durch das Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005, S. 804) geändert.

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen.

Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

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

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA) wurde am 23. August 1999 erlassen (GVBl. LSA Nr. 28/1999 vom 26. 08. 1999 S. 244 ff) und durch das Dritte Gesetz vom 15. 08. 2005 (GVBl. LSA S. 550) geändert.

Basis dieses Gesetzes bilden die Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes, wobei die Grundsätze und Ziele dieser Programme weiter präzisiert werden. Danach ist Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

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

- Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl an leistungsfähigen Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten.
- Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist beizutragen.
- Industriell gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Standorten im Außenbereich vorzuziehen.

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

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen.
- Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Dessau-Roßlau als Oberzentrum ausgewiesen.
- Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 - A wird die Stadt Dessau-Roßlau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

3.1.4. Regionaler Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (REP A-B-W)

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg besitzt seit dem 24. Dezember 2006 Rechtskraft. Im REP A-B-W erfolgt eine Präzisierung der bestehenden übergeordneten Planungen für einen kleineren Betrachtungsraum. Er bildet die Grundlage für die Ent-

wicklung der Kreise und Gemeinden und enthält die Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung.

Auch im REP A-B-W wurde die Stadt Dessau-Roßlau im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum ausgewiesen. Die festgelegten Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Des Weiteren sind die Zentralen Orte als Verflechtungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung zu stärken.

Als konkrete Ziele der Raumordnung zur Zentralentwicklung können in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 104 - A folgende benannt werden:

- Schwerpunkt für die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung
- Entwicklung der Wirtschaft mit dem Ziel der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Sicherung einer bedarfsgerechten und bürgernahen Versorgung der Bevölkerung mit leistungsfähigen Krankenhäusern und Spezialkliniken im Bestand

3.1.5. Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau wurde im April 2004 genehmigt und ist seit dem 26.06.2004 rechtswirksam. Darin ist das Plangebiet entsprechend der allgemeinen Art seiner Nutzung dargestellt.

Im Bebauungsplan werden die einzelnen Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung weiter differenziert.

Für die Fläche des Plangebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan verschiedene Nutzungen dargestellt.

Das Grundstück des St.-Joseph-Krankenhauses wurde als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Östlich daran schließt sich bis in Höhe der gegenüberliegenden Einmündung Plauthstraße eine gemischte Baufläche an. Der übrige Teil bis zur Bahnlinie wurde als gewerbliche Flächen dargestellt. An das Plangebiet grenzt im Norden nördlich der Bahnlinie ebenfalls gewerbliche Nutzung. Im Osten befindet sich eine Sondergebietsfläche (Bundeswehr). Südlich des Plangebietes liegen Wohnbauflächen und westlich schließen sich gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen an.

Seit dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen in Bezug auf die Nutzung des Krankenhausstandortes geändert. So ist für Mitte des Jahres 2008 eine Verlagerung des stationären Bereiches an den neuen Standort Auenweg vorgesehen. Damit wird eine Nachnutzung für das denkmalgeschützte Gebäude und die weitere Bausubstanz erforderlich.

Entsprechend den Nachnutzungsvorstellungen des Eigentümers sollen hier künftig besondere Wohnformen (Wohnheim, Wohngemeinschaften, Pflegestation), medizinische Einrichtungen (Tagesklinik, Therapieangebote), freie Berufe (niedergelassene Ärzte) und gewerbliche Nutzungen (Sitz eines Pflegedienstes) untergebracht werden. Bei dieser Nutzungsvielfalt bietet sich für diese Fläche die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO an. Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind unter anderem Wohnungen und Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Damit wird das angestrebte Nutzungsspektrum voll abgedeckt und weitere Entwicklungsperspektiven offen gehalten.

Zwecks Umsetzung dieser Zielstellung ist eine entsprechende Ausweisung im Bebauungsplan als Mischgebiet notwendig, da die v. g. Nutzungen innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig wären. Diese sich zwischenzeitlich veränderten Nutzungsvorstellungen für den Standort des St.-Joseph-Krankenhauses sind ein wesentlicher Grund zur Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Planaufstellung. Damit unmittelbar verbunden ist eine abweichende Darstellung zum rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Diese ist mit rund 1,69 ha nicht unerheblich und deshalb muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 - A auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

Durch diese Änderung ergeben sich keinerlei Nachteile für die künftige städtebauliche Entwicklung. Die Fläche des Krankenhausstandortes war in den bisherigen Planungen (vorbereitender und verbindlicher Bauleitplan) immer als Baufläche ausgewiesen. Somit erfolgt auch keine Inanspruchnahme von Freiflächen. Vielmehr wird mit der Integration des Standortes in das östlich angrenzende Mischgebiet ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht und der Bestandsschutz für das Krankenhaus gesichert. Eine Festsetzung dieser Fläche auch weiterhin als Gemeinbedarfsfläche würde mittelfristig zu einem Brachfallen führen, da hierfür kein Bedarf besteht. Insofern wird mit der veränderten Ausweisung als Mischgebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet.

3.1.6. Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung

Grundlage der Bauleitplanung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Im § 1 des BauGB heißt es u. a.: „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen“. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere u. a. zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Ausgehend von den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung wurde der vorliegende Bebauungsplan unter Berücksichtigung der o. g. Grundsätze nach § 1 Abs. 5 BauGB erarbeitet.

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet werden die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzungen für weitere Neuan siedlungen von Gewerbe innerhalb eines Altstandortes geschaffen. Damit wird ein wesentlicher Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Mit der Nachnutzung der ehemaligen Gewerbeflächen wird die Ressource Boden geschont, indem keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Unmittelbar mit der Ansiedlung von weiterem Gewerbe ist auch die Schaffung von weiteren Arbeits- und Ausbildungsplätzen verbunden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Um die Umweltauswirkungen hinreichend beurteilen zu können, sind gesonderte Fachplanungen notwendig.

Für den Entwurf im Jahr 2001 wurde ein „Schalltechnisches Gutachten“ zu den Bebauungsplänen Nr. 104 - A und 104 - B erstellt. Die hierin enthaltenen Aussagen wurden im vorliegenden Bebauungsplan, insbesondere im Umweltbericht, berücksichtigt.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft wurde ein „neuer“ Grünordnungsplan erarbeitet, da sich aufgrund des langen Zeitraumes zwischen dem Entwurf von 2001 und der

Wiederaufnahme des Verfahrens Veränderungen im Bestand der Vegetation und deren Bewertung ergeben haben. Die für den Bebauungsplan relevanten Aussagen des „neuen“ Grünordnungsplanes wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Minderung sind in der Begründung in den Punkten 6.2., 6.4. und 11. enthalten.

Über den zum Bebauungsplan neu erarbeiteten Grünordnungsplan wurden die Belange des Umweltschutzes beachtet und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Belange der Schutzansprüche des St.-Joseph-Krankenhauses sowie der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 2001 über textliche Festsetzungen in Bezug auf maximal zulässige Emissionskontingente sowie zu Lärmpegelbereichen, resultierend aus Verkehrslärm, berücksichtigt.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 - A „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet A“ den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet und dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

3.2. Sonstige Planungen

Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes Ende der 90er-Jahre/Anfang 2000 wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Da sich die im Gutachten verwendeten Grundlagen in Bezug auf die Vorbelastung durch bestehende Nutzungen (auch außerhalb des Plangebietes) und die Prognosen zur Verkehrsentwicklung nicht wesentlich verändert haben, ist kein neues Gutachten erforderlich. Somit wird im Bebauungsplan auf die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens von Juni 2001, erstellt von Bonk-Maire-Hoppmann GbR - Garbsen/Berlin, zurückgegriffen.

Wegen der zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen in Bezug auf den Bestand des Grünsystems wurde durch das Büro „Acerplan“ ein „neuer“ Grünordnungsplan erarbeitet. Die für den Bebauungsplan relevanten Aussagen wurden in den Vorentwurf eingearbeitet.

3.3. Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB. Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom Oktober 1992.

Der Flächennutzungsplan war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht rechtswirksam. Deshalb wurde der Bebauungsplan als „vorzeitiger Bebauungsplan“ aufgestellt. Ein dringender Grund war die Notwendigkeit der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Hierfür sollte die Gewerbebrache in Gemengelage genutzt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Möbelmarktes auf der Basis von § 33 BauGB geschaffen.

Da es sich bei der Brachfläche um ein größeres Areal eines ehemals geschlossenen Betriebsgeländes handelte, waren zur Sicherung der Erschließung die planungsrechtlichen

Voraussetzungen zu schaffen. Auf dieser Grundlage wurde die Erschließungsstraße in die Tiefe des Plangebietes realisiert.

Über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz wurden die Schutzansprüche des St.-Joseph-Krankenhauses berücksichtigt. Damit wurden Konfliktpotenziale, die aus der vorhandenen Gemengelage resultieren, beseitigt.

Zwischenzeitlich haben sich jedoch seitens des Betreibers des Krankenhauses Änderungen im Nutzungskonzept ergeben.

So sollen die stationären Bereiche an einem anderen Standort - die neu- und umgebauten Gebäude am Auenweg - untergebracht werden. Für den Standort im Plangebiet sind verschiedene Einrichtungen geplant, die über die Zweckbestimmung Krankenhaus hinausgehen. So sind Nutzungen für besondere Wohnformen (Wohnheim, Wohngemeinschaften, Pflegestation), medizinische Einrichtungen (Tagesklinik, Therapieangebote), freie Berufe (niedergelassene Ärzte) und gewerbliche Nutzungen (Sitz eines Pflegedienstes) vorgesehen. Diese angedachten Nutzungen sind jedoch innerhalb der bisherigen Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig. Bei dieser Nutzungsvielfalt bietet sich die Ausweisung als Mischgebiet an.

Um die geplanten Nutzungsänderungen für den bisherigen Krankenhausstandort planungsrechtlich zu sichern, ist eine Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes vom November 2001 notwendig. Gemäß dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Entsprechend § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern. Um diesen gesetzlichen Forderungen Rechnung zu tragen, wird ein neuer Vorentwurf erstellt. Bestandteil dieses Vorentwurfes ist der unter Punkt 11 der Begründung enthaltene Umweltbericht.

Um im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange ausreichend beurteilen zu können, wird ein Grünordnungsplan erstellt.

In Bezug auf die Problematik der Lärmbelastung kann gemäß Abstimmung mit der zuständigen Behörde vom Grundsatz her auf das bereits vorliegende schalltechnische Gutachten zu den Bebauungsplänen 104 - A und 104 - B zurückgegriffen werden.

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

3.4. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 07.10.1992 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 für das „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße“ gefasst. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt 11/1992 vom 30.10.1992.

Am 09.08.1995 wurde der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches durch den Stadtrat gefasst.

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

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

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

Danach wurde das Verfahren nicht fortgeführt. Somit ist der Bebauungsplan nicht rechts-wirksam.

Mittlerweile haben sich die Rahmenbedingungen zur Gebietsentwicklung verändert. Insbesondere ist die Festsetzung der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus laut Entwurf November 2001 mit den geplanten Nutzungen nicht mehr vereinbar. Dies war ein wesentlicher Grund zur Änderung des Entwurfes.

Mit Inkrafttreten des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, geändert durch Art. 1 G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 ergaben sich für die Bauleitplanung geänderte Bedingungen im Verfahrensablauf. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind gemäß § 2 a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Entsprechend § 4 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange möglichst frühzeitig zu beteiligen und zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aufzufordern. Um dem Rechnung zu tragen, wurde am 25. Oktober 2007 ein Scopingtermin mit den betroffenen Behörden durchgeführt.

Auf dieser Grundlage erfolgte, auch unter Berücksichtigung der Fachplanungen, die Erarbeitung eines „neuen“ Vorentwurfes.

4. Bestandsaufnahme

4.1. Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich im Privatbesitz. Die Grundstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, umfassen sowohl ein einzelnes als auch mehrere Flurstücke. Daraus resultiert, dass die Größen der Grundstücke einzelner Eigentümer stark differenzieren.

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

Mit dem Flurstück 120/12 gibt es ein weiteres Flurstück, welches im städtischen Besitz ist. Dabei handelt es sich um eine Grünfläche östlich des vorhandenen Wohnblocks, unmittelbar an die Wendeeinrichtung bzw. die Stellplätze angrenzend.

Aufgrund der derzeitigen Besitzverhältnisse sind, bis auf das Flurstück 120/7 am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, alle Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Flurstück 120/7 ist Bestandteil des östlich an das Plangebiet grenzenden Grundstückes und kann hierüber erschlossen werden. Aufgrund des Flächenzuschnittes mit einer Breite von ca. 15 m ist eine bauliche Nutzung jedoch nur eingeschränkt möglich.

Die Grundstücke 124/3 (westlich des Wohnblocks) und 120/5 (östlich des Wohnblocks) weisen mit einer Fläche von 259 m² bzw. 386 m² im Vergleich zu den übrigen Grundstücken

eine geringe Größe auf und sind somit nur bedingt nutzbar. Derzeit befindet sich hier eine kleine Trafostation mit Grünfläche bzw. ein Imbiss.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau sind für einzelne Grundstücke Baulasten eingetragen worden. Dabei handelt es sich um den Verzicht auf Abwehransprüche hinsichtlich der Geräuschbelastungen, resultierend aus der zum Zeitpunkt der Eintragung vorhandenen nachbarlichen Nutzung und um die Gewährung von Überfahrtsrechten.

4.2. Baubestand (aktuelle Nutzung)

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen und Erfassungen vom Oktober 2007.

4.2.1. Nutzung

Das Plangebiet umfasst die Fläche des heutigen St.-Joseph-Krankenhauses, die nördlich daran angrenzenden Flächen bis zur Bahnlinie Dessau - Köthen und die östlich des Krankenhauses gelegenen Flächen bis zur ehemaligen Liegenschaft der Bundeswehr.

Die Fläche ist Bestandteil eines historisch gewachsenen Industriegebietes entlang der Bahnlinie, dessen Entwicklung bis heute nicht abgeschlossen ist.

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

Auf der Fläche von gegenwärtig MEGA-Möbel befand sich ursprünglich die RAVIA-Schokoladenfabrik. Ab 1934 wurde die Fläche von Junkers genutzt. Nach 1945 etablierte sich hier eine Firma zur Fischverarbeitung (Fa. Krüger) und eine Großhandelsgesellschaft für Schuhe.

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

Gegenwärtig befinden sich im Plangebiet unterschiedliche Nutzungen.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches hat sich im nördlichen Teil ein Bauelementhersteller angesiedelt. Die südliche Fläche wird nach wie vor für gesundheitliche Zwecke genutzt. Bisher waren hier im St.-Joseph-Krankenhaus überwiegend Bereiche zur stationären Betreuung untergebracht. Daneben gibt es auch andere medizinische/gesundheitliche Einrichtungen, die auf dem Gelände bereits etabliert sind.

So gibt es hier u. a. eine Ergotherapie, eine Chefarzt-Privatambulanz und Räume für Selbsthilfegruppen.

Östlich des Krankenhausstandortes befindet sich ein 4-geschossiger Wohnblock. Weiter östlich gibt es eine kleine Imbisseinrichtung.

Im nördlichen Teil des Plangebietes hat sich Mitte der 1990er-Jahre ein Möbelmarkt angesiedelt.

Der gesamte östliche Bereich, in dem sich die IFA-Vertriebszentrale mit dem Auslieferungslager befand, liegt brach.

Im Plangebiet befinden sich auf dem Grundstück des Krankenhauses und östlich des Wohnblocks mehrere ehemalige Bunkeranlagen, die nicht mehr zugänglich sind.

Die Bunker auf dem Gelände des Krankenhauses wurden über das Anlegen eines Böschungssystems in die Grüngestaltung einbezogen. Die Bunkieranlagen östlich des Wohnblocks liegen innerhalb einer Grün- bzw. Sukzessionsfläche.

Durch diese baulichen Anlagen wird die Bebauung der betroffenen Grundstücke zwar eingeschränkt, aber nicht unmöglich gemacht.

Umgeben wird das Plangebiet im Norden von der Bahnlinie Dessau - Köthen und dem daran angrenzenden Flugplatzgelände. Im Osten schließt sich eine ehemalige Liegenschaft der Bundeswehr an. Auf dieser Fläche befindet sich derzeit keine Nutzung. Die Fläche südlich des Plangebietes ist durch Wohnnutzung, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, gekennzeichnet und im Westen grenzen vorwiegend gewerbliche Nutzungen an.

Anhand der aktuellen Nutzungen kann der nördliche Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und der südliche Teil als Mischgebiet nach § 6 BauNVO eingestuft werden. Das Mischgebiet umfasst dabei auch die Fläche des St.-Joseph-Krankenhauses. Hintergrund für die Integration dieser Fläche in das Mischgebiet ist die gegenwärtig angedachte Entwicklung des Standortes. Künftig ist vorgesehen, die stationären Bereiche an einen anderen Standort zu verlagern. In den vorhandenen Gebäuden sollen diverse Einrichtungen i. S. gesundheitlicher und sozialer Zwecke untergebracht werden. Somit kommt eine Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht mehr in Betracht.

Für die derzeit nicht genutzten Flächen im Osten des Plangebietes erscheint, aufgrund der Nutzungen in der Umgebung (Bahnlinie im Norden, Bundesstraße B 185), eine Ausweisung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO als sinnvoll. Denkbar wäre es auch, den an der Köthener Straße gelegenen Bereich als Mischgebiet, in Fortsetzung der vorhandenen Nutzung, auszuweisen. Jedoch ist die Umsetzung einer solchen Planung, infolge der Lage des Standortes und den bestehenden Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm für die Wohnnutzung, nicht unproblematisch, zumal kein Bedarf an neuen Wohnbauflächen vorhanden ist. Gegenwärtig ist vorgesehen, den Teil des ehemaligen Kasernengeländes für ein Sondergebiet Golfplatz zu nutzen.

Der nordöstliche und östliche Teil des Plangebietes waren ursprünglich sehr stark überbaut. Mit dem Wegfall der ehemaligen Nutzungen erfolgten hier umfangreiche Gebäudeabbrüche und Flächenberäumungen. Diese Abbrüche dienten der Vorbereitung für eine Nachnutzung bzw. beabsichtigte Neubebauung. Der überwiegende Teil dieser Flächen liegt aber heute noch immer brach.

Die Fläche des Krankenhauses war und ist aufgrund der Nutzung sehr stark durchgrünt. Dementsprechend ist dieser Bereich durch eine geringe Flächenversiegelung gekennzeichnet. Die Grundflächenzahl liegt hier bei 0,5 und damit unterhalb der Obergrenze für Mischgebiete.

Die Grundflächenzahlen der beiden gewerblich genutzten Grundstücke südlich der Bahnlinie liegen mit 0,76 (Flurstück 1303) und 0,775 (Flurstück 111/3) an der Obergrenze nach § 17 BauNVO.

Das Grundstück mit der vorhandenen Wohnnutzung setzt sich aus den Flurstücken 120/9 und 124/4 zusammen. Für dieses Grundstück wurde eine Grundflächenzahl von 0,5 ermittelt. Aufgrund der Zuordnung in das Mischgebiet wird die zulässige Obergrenze für Mischgebiete von 0,6 nicht ausgeschöpft.

Infolge dieser im Plangebiet vorhandenen Grundflächenzahlen und unter Berücksichtigung der bis Anfang der 90er-Jahre starken Überbauung sind für das Maß der Beurteilung des Gebietes Grundflächenzahlen von 0,8 für die gewerblich genutzten Teilgebiete und 0,6 für das Mischgebiet gerechtfertigt. Damit werden die Obergrenzen nach § 17 BauNVO voll ausgeschöpft.

4.2.2. Bebauungsform / Gebäudeform

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

Ausdruck der gewerblichen Nutzung sind die Hallenbauten bzw. der Gebäudekomplex des Möbelhauses mit Gebäudelängen von 34 bis 74 m. Auch das Hauptgebäude des Krankenhauses weist mit seiner Länge 79 m und seinem Anbau, im Verhältnis zur gegenüberliegenden kleinteiligen Gebäudestruktur, eine stattliche Baumasse auf. Dennoch geht von dem Baukörper selbst keine negative Wirkung auf die städtebauliche Situation aus. Maßgebend dafür ist die Gliederung der Fassade durch Vor- und Rücksprünge bzw. Anbauten und die unterschiedliche Geschossigkeit (5- und 4-geschossig).

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

Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes relativ wenige Gebäude vorhanden. Neben den o. g. verhältnismäßig großen Baukörpern gibt es noch einzelne, kleinere Gebäude. Dabei handelt es sich um Nebengebäude auf den Grundstücken selbst bzw. um eine kleine „Imbiss“, die für den Straßenraum nicht prägend sind.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude stellen sich als inhomogene Strukturen dar. Sie besitzen untereinander keinen nennenswerten Zusammenhang. Besonders prägnant für den öffentlichen Straßenraum ist das 4- bzw. 5-geschossige Krankenhausgebäude.

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

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

4.2.3. Geschossigkeit, Gebäudehöhen

Um genauere Angaben zu den im Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhen treffen zu können, erfolgte durch das Stadtvermessungsamt ein Höhenaufmaß für verschiedene Gebäude.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhen sind recht unterschiedlich. Besonders auffällig sind das Gebäude des St.-Joseph-Krankenhauses mit einer Höhe von ca. 18 m, der Wohnblock an der Köthener Straße mit ca. 15 m und der Altbau des Möbelhauses mit ca. 18 m.

Neben diesen v. g. höheren Bauten gibt es auch diverse kleinere Gebäude. Dabei handelt es sich z. B. um eine Werkhalle des Bauelementeherstellers, Anbauten und Nebengebäude des St.-Joseph-Krankenhauses und den „Imbiss“ an der Köthener Straße.

Ein wichtiges raumprägendes Gebäude ist das Hauptgebäude des St.-Joseph-Krankenhauses mit seinen 4 bzw. 5 Geschossen. Zusammen mit dem hohen parkähnlichen Baumbestand markiert es den Kreuzungsbereich Köthener Straße/Hünefeldstraße.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Süden durch die 2-geschossige Wohnbebauung geprägt. Im Westen schließen sich Grün- und Freiflächen sowie vereinzelt Gebäude unter-

schiedlicher Höhe an. Diese treten jedoch bis auf die 2-geschossige Villa deutlich in den Hintergrund.

Nördlich des Plangebietes befindet sich keine Bebauung. Die Fläche der ehemaligen Bundeswehr, östlich des Geltungsbereiches, ist geprägt von großen Freiflächen mit einzelnen Baukörpern, die jedoch sehr große Gebäudelängen aufweisen.

4.2.4. Anzahl der Wohnungen im Plangebiet

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

Ein Teil der Wohnungen wurde privatisiert. Der überwiegende Teil befindet sich jedoch noch im Besitz der Dessauer Wohnungsbaugesellschaft.

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

4.2.5. Gestaltelemente

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

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

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

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

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

4.2.6. Denkmale

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

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

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

4.3. Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten

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

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

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

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

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

Im Geltungsbereich selbst und auch daran angrenzend sind keine größeren zusammenhängenden Grünflächen vorhanden. Lediglich im Bereich des Krankenhauses ist eine Grünfläche vorhanden, die aufgrund des vorhandenen umfangreichen, z. T. ausgewachsenen Baumbestandes einen parkartigen Charakter aufweist. In diesen Bereich sind auch Aufenthaltsbereiche integriert, die teilweise (überwiegend wasserdurchlässig) befestigt sind.

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

Aufgrund der Nutzung und dem damit verbundenen Versiegelungsgrad bietet das Plangebiet in weiten Bereichen keine Nahrungs- und Lebensräume für Tiere. Es lassen sich jedoch Bereiche abgrenzen, die insbesondere für Vögel wertvolle Lebensräume darstellen können. Hier sind die Ruderalfluren im Bereich der Brachflächen und Gehölzstreifen von Bedeutung. Für die Fauna wertvolle Sukzessionsflächen auf den Brachen unterliegen zunehmend der Verbuschung, so dass Arten, die hier zeitweise einen Lebensraum gefunden haben, wieder verdrängt werden. Insofern unterliegen diese Brachflächen mit fortschreitender Sukzession auch einer Veränderung der vorkommenden Tierarten.

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

Bei den „Grünflächen“ im östlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um brachgefallene, ehemals gewerblich genutzte Flächen, die nach dem Rückbau keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnten. Demzufolge ist hier von stark überformten Bodenverhältnissen auszugehen.

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

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblich/industriellen Nutzung großer Teile des Plangebietes können Altablagerungen nicht ausgeschlossen werden. Im Ergebnis einer Erstbewertung der Verdachtsflächen kann davon ausgegangen werden, dass der geplanten Nutzung der Flächen nichts entgegensteht.

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. Im Stadtgebiet von Dessau ist mit Grundwasserständen von durchschnittlich 0,5 bis 2,0 m unter OK zu rechnen. Anhand der Messergebnisse, von in der Umgebung vorhandenen Grundwassermessstellen, lässt sich ableiten, dass im Plangebiet ein hoher Grundwasserstand vorhanden ist.

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

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor.

In Auswertung vorliegender Immissionsmessungen von drei Standorten des Stadtgebietes kann festgestellt werden, dass keine erheblichen Luftbelastungen im Plangebiet vorhanden sind.

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

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 von in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführten Brutvögeln im Plangebiet vor.

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

4.4. Verkehrliche Erschließung

4.4.1. Straßen

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

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

Zwecks Sicherstellung der Möglichkeit zum Wenden wurde im Baulastenverzeichnis ein Überfahrtsrecht eingetragen. Im Zuge der Bearbeitung des Bebauungsplanes ist eine öffentliche Wendeeinrichtung vorzusehen. Nach Fertigstellung dieser kann das o. g. Überfahrtsrecht gelöscht werden.

Über die vorhandenen Straßen sind, bis auf das Flurstück 120/7 am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches, alle Grundstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, an das öffentliche Erschließungssystem angebunden. Das Flurstück 120/7 ist Bestandteil des östlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstückes und kann hierüber erschlossen werden. Eine bauliche Nutzung ist aufgrund der geringen Breite von ca. 15 m nur eingeschränkt möglich.

Somit sind bis auf die o. g. Wendeeinrichtung an der Sticherschließung keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

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

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

Die Dimensionierung und der Ausbauzustand der für das Plangebiet relevanten Erschließungsstraßen ist ausreichend bzw. sehr gut. Auch im Falle von Neuansiedlungen im Plangebiet sind, bis auf den o. g. Bau der Wendeeinrichtung, keine weiteren Maßnahmen notwendig.

4.4.2. Fußwege / Radwege

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

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

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

4.4.3. Bahnanlagen

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

4.4.4. Ruhender Verkehr

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

Des Weiteren wird eine nicht befestigte Fläche östlich der Zufahrt zum Krankenhaus an der Köthener Straße zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Diese Fläche liegt im öffentlichen Verkehrsraum und ist nur durch das Überfahren von Geh- und Radweg sowie dem Hochbord erreichbar. Insofern handelt es sich hierbei um eine „wilde“ Nutzung.

4.4.5. Öffentlicher Personennahverkehr

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

4.5. Stadttechnische Erschließung

Da das Plangebiet weitgehend bebaut ist und der größte Teil einer Nutzung unterliegt, kann davon ausgegangen werden, dass die stadttechnische Erschließung gesichert ist.

Der Bestand an Hauptver- und -entsorgungsleitungen, für die auf den Privatgrundstücken Leitungsrechte erforderlich waren, wurde nachrichtlich aus den analogen Zuarbeiten der Versorgungsträger in die digitale Planzeichnung übernommen.

4.5.1. Wasserversorgung

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

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

4.5.2. Entwässerung

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

Im Norden des Plangebietes verlaufen zwei Mischwassersammler parallel zum Geltungsbereich. Eine Leitung befindet sich im Eigentum der Stadt, die andere ist in Privatbesitz.

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

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

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

Veränderungen am Anlagebestand sind derzeit nicht geplant.

4.5.3. Elektroenergieversorgung

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

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

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

4.5.4. Gasversorgung

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

4.5.5. Fernwärme

Innerhalb des Plangebietes verläuft nördlich vom Neubau des Krankenhauses und des Wohnblocks eine Fernwärmeleitung. Diese führt zum Möbelmarkt und versorgt außerdem auch das Robert-Koch-Krankenhaus und den Wohnblock. Umverlegungen des bestehenden Fernwärmenetzes sind nicht geplant. Erweiterungen für Erschließungsmaßnahmen sind im Bedarfsfall möglich.

4.5.6. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliches Zielkonzept

- Langfristige Sicherung des Krankenhausstandortes i. V. m. der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer ähnlich gelagerter Nutzungen, wie z. B. besondere Wohnformen (Wohnheim, Wohngemeinschaften, Pflegestation), medizinische Einrichtungen (Tagesklinik, Therapieangebote), freie Berufe (niedergelassene Ärzte) und gewerbliche Nutzungen (Sitz eines Pflegedienstes)
- Festschreiben der im Plangebiet vorhandenen weiteren Nutzungen
- Aufzeigen von Rahmenbedingungen für Nutzungsmöglichkeiten der brachliegenden Flächen
- Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen
- Sicherung einer hohen Nutzungsintensität der gewerblich genutzten Teilbereiche zur Schonung der Ressource Boden in bisher nicht bebauten Bereichen
- Aufwertung der Stadteingangssituation durch Anpassung an das vorhandene Maß der baulichen Nutzung

5.2. Grünordnerisches Zielkonzept

- Überprüfung vorhandener Grünbereiche auf dauerhafte Sicherung
- Erhalt und Ergänzung der Baumpflanzungen entlang der Köthener Straße

- Sicherung des Gehölzbestandes im Bereich des Krankenhauses
- Entwicklung von Grünstrukturen auf den Bauflächen
- Formulierung von Maßnahmen zum Ausgleich der mit der Planung möglichen Eingriffe

5.3. Verkehrskonzept

- Einordnung einer Wendeeinrichtung im Bereich der von der Köthener Straße in das Plangebiet führenden Stichstraße
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken
- Wegfall des ehemaligen Anschlussgleises

5.4. Planungsalternativen

Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen Standort im Stadtteil Alten. Nach umfangreichen Abbruchmaßnahmen auf Teilen des Plangebietes Anfang der 1990er-Jahre liegen größere Flächen brach.

Die leerstehenden Flächen sollen wiederbelebt werden, um Flächenversiegelungen auf bislang baulich unbeanspruchten Flächen zu vermeiden.

In Anlehnung an die ursprüngliche gewerbliche Nutzung und unter Berücksichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen diese Bereiche als Gewerbegebiete festgesetzt werden. Aufgrund der, im Plangebiet und auch daran angrenzenden, vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen sind die Gewerbeflächen des Plangebietes jedoch für stark emitierende Nutzungen nicht geeignet.

Eine Ausweisung dieser gewerblichen Bauflächen für Wohnnutzung kommt nicht in Betracht, da hierfür kein Bedarf besteht. Gemäß den vorliegenden Untersuchungen im Stadtentwicklungskonzept ist ein erheblicher Überhang an Wohnungen vorhanden. Hinzu kommt, dass das Gebiet aufgrund der Lage zwischen Bahnlinie und B 185 (Köthener Straße), sowie der bestehenden Vorbelastung durch Gewerbe, infolge der damit verbundenen Immissionsbelastungen für Wohnnutzungen nicht sonderlich lukrativ ist und innerhalb der Stadt geeignete Flächen vorhanden sind.

Ein völliges „Leerfallen“ ist wegen der vorhandenen Betriebe nicht möglich. Das Gebiet ist gut erschlossen und eine Nachfrage nach Gewerbegrundstücken (bis ca. 0,5 ha) liegt immer noch vor. Damit würde auch die Möglichkeit geschaffen, dass Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleister, die zurzeit in der Wohnbebauung Alten angesiedelt sind und Konflikte hervorrufen, innerhalb ihres angestammten Einzugsbereiches Ansiedlungsalternativen haben.

Für die gegenwärtig genutzten Flächen erfolgte die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage der bestehenden und geplanten Nutzungen. So wurde der südliche Teil des Plangebietes wegen der vielfältigen Nutzungen als Mischgebiet ausgewiesen. Daraus ergibt sich für diese Fläche auch künftig ein breites Nutzungsspektrum. Außerdem wird mit der Integration des Krankenhausstandortes in das Mischgebiet die sogenannte „Briefmarkenplanung“ vermieden.

Neben der Wiederbelebung der leerstehenden Flächen sollen auch die am Standort vorhandenen Gewerbebetriebe langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Dies erfolgt über die diesbezüglich getroffenen Festsetzungen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung den Planungszielen am besten Rechnung getragen wird.

6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1. Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich muss berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Plangebiet um eine gewachsene Gemengelage innerhalb des Stadtteils Alten handelt.

Insgesamt ist das Plangebiet heute durch unterschiedliche Nutzungen gekennzeichnet. So gibt es neben der Wohnnutzung auch Gewerbebetriebe, einen Möbelmarkt und das St.-Joseph-Krankenhaus.

Die Flächen im Osten des Plangebietes liegen seit der Flächenfreimachung brach. Auf diesen zur gewerblichen Nachnutzung geplanten Flächen hat sich durch Sukzession ein umfangreicher Vegetationsbestand heraus gebildet. Ziel der Planung ist es u. a., diese derzeit nicht genutzten Bereiche wieder einer Nutzung zuzuführen. Weiterhin sollen die am Standort vorhandenen Nutzungen gesichert werden.

Aufgrund der Lage des Standortes zwischen der Bahnlinie im Norden und der B 185 (Köthener Straße) im Süden sowie der Nutzungsvielfalt im Plangebiet mit den unterschiedlichsten Schutzansprüchen sind die Belange des Immissionsschutzes bei der Planung von wesentlicher Bedeutung.

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

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

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

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

Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO

Das Teilgebiet 4 wird als Mischgebiet festgesetzt. Basis der Festsetzung als Mischgebiet sind die hier bereits vorhandenen und auch die geplanten Nutzungen, insbesondere im Bereich des St.-Joseph-Krankenhauses.

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

Infolge der Verlagerung der stationären Bereiche des St.-Joseph-Krankenhauses sollen Möglichkeiten für eine Nachnutzung aufgezeigt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden. Derzeit ist angedacht, hier sowohl besondere Wohnformen (Wohnheim, Wohngemeinschaften, Pflegestation) als auch freie Berufe (niedergelassene Ärzte) und gewerbliche Nutzungen (Sitz eines Pflegedienstes) zu etablieren. Damit bietet sich die Festsetzung als Mischgebiet an. In dieses Gebiet wurde das Grundstück des östlich angrenzenden Wohnblocks, der vorhandene Imbiss und eine größere Freifläche im Osten integriert. Durch die Einbeziehung der Freifläche können sich hier weitere mischgebietstypische Nutzungen neben der Wohnnutzung ansiedeln.

Eine kleinteiligere Gliederung der Fläche hätte die sogenannte „Briefmarkenplanung“ zur Folge, die bewusst vermieden werden soll.

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

Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_e) nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Die Teilgebiete 1, 2, 3 und 5 wurden als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

Im Teilgebiet 1 befindet sich ein Bauelementehersteller. Aufgrund der Art der Nutzung ist dieser in einem Gewerbegebiet zulässig.

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

Insofern bietet sich als Alternative eine Festsetzung dieser Fläche als Gewerbegebiet an. Dies erfolgte auch vor dem Hintergrund, dass im Fall einer Schließung des Möbelmarktes damit wesentlich mehr Nachnutzungsmöglichkeiten bestehen, als das bei der Ausweisung als Sondergebiet möglich ist.

Trotz der Festsetzung als Gewerbegebiet besteht auch künftig die Möglichkeit, die Fläche des Teilgebietes 2 als Möbelmarkt zu nutzen. Dies wird über die getroffene Festsetzung Text Teil B, I, Punkt 1.4.3 gesichert [siehe Begründung 6.1.1. Pkt. h)].

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den schutzwürdigen Nutzungen im Teilgebiet 4 musste aus Gründen des Lärmschutzes eine Kontingentierung der maximal zulässigen Emissionen vorgenommen werden. Dabei wurden die bestehenden Nutzungen berücksichtigt. Für die

Nachtwerte ergaben sich mit maximal 37,0 dB (A) im Teilgebiet 1 und 40,0 dB (A) im Teilgebiet 2 erhebliche Einschränkungen dahingehend, dass während der Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) hier keine Nutzung möglich ist. Dies stellt jedoch kein Problem dar, da in diesen Teilgebieten ohnehin keine Nachtarbeit verrichtet wird.

Die Flächen der Teilgebiete 3 und 5 liegen derzeit brach. Die Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgte auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes in Anlehnung an die angrenzenden Nutzungen. Die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet basiert auf den Schutzansprüchen der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen.

Auch für diese Teilgebiete ergeben sich insbesondere nachts erhebliche Einschränkungen für die Nutzung.

Eine Ausweisung der Teilgebiete 3 und 5 als Mischgebiet bzw. Wohngebiet kommt aufgrund des fehlenden Bedarfs insbesondere an Wohnflächen nicht in Betracht. Hinzu kommt, dass infolge der Lage an der Bahnlinie und der Bundesstraße 185 eine hohe Lärmbelastung der Flächen vorhanden ist und im Stadtgebiet wesentlich attraktivere Standorte für Wohnnutzung vorhanden sind.

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

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

Insgesamt wird mit den im Bebauungsplan Nr. 114 - A getroffenen Gebietsausweisungen, unter Berücksichtigung des Bestandes und der geplanten Nutzungen im Plangebiet und auch daran angrenzend, dem Gliederungsgedanken Rechnung getragen.

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

Das Grundstück des St.-Joseph-Krankenhauses wurde im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.

Aufgrund der derzeit angedachten Vorstellungen zur künftigen Nutzung ist eine Ausweisung als Gemeinbedarfsfläche nicht mehr möglich. Deshalb erfolgte im Bebauungsplan die Festsetzung dieser Fläche als Mischgebiet.

Daraus resultiert die Notwendigkeit der Anpassung des Flächennutzungsplanes.

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

a) Textliche Festsetzung 1.1.1

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

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

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

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

b) Textliche Festsetzung 1.1.2

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

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

c) Textliche Festsetzung 1.2.1

In den GE_e-Teilgebieten 1, 2 und 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 - Tankstellen - nicht zulässig.

Bei den Teilgebieten 1, 2 und 3 handelt es sich um Teilflächen, die bereits z. T. genutzt sind (Teilgebiet 1) bzw. die abseits von der Haupteinfahrtsstraße, der Köthener Straße, liegen. Da Tankstellen auf die öffentlichen Hauptachsen orientiert sind, die Teilgebiete 2 und 3 lediglich durch Anliegerstraßen erschlossen werden und das Teilgebiet 1 im vorderen Bereich bebaut ist, erfolgte hier der Ausschluss der allgemein zulässigen Tankstellen.

Von dieser Festsetzung ausgeschlossen ist das GE_e-Teilgebiet 5, da dieses direkt an der B 185 (Köthener Straße) liegt und auch nicht bebaut ist.

d) Textliche Festsetzung 1.2.2

In den GE_e-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

e) Textliche Festsetzung 1.3

In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf den einzelnen Teilflächen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die maximal zulässigen Emissionskontingente nicht überschreiten, die in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

Das Plangebiet ist einerseits gekennzeichnet durch verschiedene Nutzungen mit unterschiedlichsten Schutzansprüchen im westlichen Teil und andererseits durch einen hohen Anteil an brachliegenden Flächen im östlichen Teil. Insbesondere unterliegt der Standort des St.-Joseph-Krankenhauses mit seinen vorhandenen und geplanten Nutzungen sowie die Wohnnutzung im Teilgebiet 4 einer erhöhten Schutzwürdigkeit.

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

Auf der Grundlage der im Plangebiet vorhandenen Emittenten und der Vorbelastung aus den umliegenden Gebieten erfolgte unter Berücksichtigung einer gerechten Bodennutzung eine Optimierung der zur Verfügung stehenden Schallkontingente für die einzelnen Teilgebiete, von denen Emissionen ausgehen bzw. künftig Emissionen ausgehen können.

Diese maximal zulässigen Emissionskontingente, bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche, wurden im Bebauungsplan festgesetzt. Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind im Punkt 6.4.1 der Begründung enthalten.

f) Textliche Festsetzung 1.4.1

Im MI-Teilgebiet sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von insgesamt 200 m² zulässig.

Die Festsetzung zur Größenbeschränkung erfolgte einerseits aus Gründen der angestrebten kleinteiligen Strukturen. Andererseits sollen damit auch negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auf die städtebauliche Strukturierung der Nahversorgungsbereiche verhindert werden.

Über die Zulässigkeit v. g. Einrichtungen wird ein gewisser Entwicklungsspielraum offen gehalten.

g) Textliche Festsetzung 1.4.2

In den GE_e-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausgenommen davon sind Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu den Gewerbebetrieben im Plangebiet stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche je Betrieb haben.

Ebenfalls von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugteilehandel, die aufgrund ihres Warenangebotes einen größeren Flächenbedarf haben.

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

Die beschränkte Zulassung von Verkaufs- und Ausstellungsflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Plangebiet ermöglicht den Direktverkauf der herge-

stellten Produkte im verträglichen Umfang, deutlich unter den Schwellwerten nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

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

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

h) Textliche Festsetzung 1.4.3

Im GE_e-Teilgebiet 2 ist ausnahmsweise zusätzlich gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO auch ein Möbelfachmarkt von insgesamt 4500 m² überdachter und nicht überdachter Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde auf der Grundlage des § 33 BauGB auf einem Teil der ehemals gewerblich genutzten Flächen ein Möbelfachmarkt errichtet. Dieser besitzt eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von annähernd 4500 m² und soll erhalten bleiben.

Gemäß § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 sind bestimmte großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Bei dem vorhandenen Möbelfachmarkt handelt es sich jedoch um einen atypischen Fall, der vom Regelfall des v. g. § 11 Abs. 3 in Bezug auf seine Auswirkungen abweicht.

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

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

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

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

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

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Baumassenzahl in den Teilgebieten 1, 2, 3 und 5, die Oberkanten baulicher Anlagen als Höchstmaß und die Bauweise bestimmt. Dies erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone für die einzelnen Teilgebiete.

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

Grundflächenzahl (GRZ)

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

GRZ von 0,6

Teilgebiete 4 und 5

Das Teilgebiet 4 wurde als Mischgebiet festgesetzt. Mit der ausgewiesenen Grundflächenzahl wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO voll ausgeschöpft.

Die Grundflächenzahlen der bebauten Grundstücke im Teilgebiet 4 liegen bis auf das Flurstück 120/5 (Imbiss) bei ca. 0,5. Mit der Ausweisung einer GRZ von 0,6 bestehen noch geringfügige Potenziale für eine Erweiterung.

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

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

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

Das Teilgebiet 5 ist als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt worden. Gegenwärtig ist hier noch keine Bebauung vorhanden. Die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,6 liegt unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete. Auch für dieses Gebiet besteht das Planungsziel darin, entlang der L 185 (Köthener Straße) aufgelockerte bauliche Strukturen und Möglichkeiten zur Durchgrünung zu realisieren.

Für beide Teilgebiete wurde eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen ausgeschlossen. Damit wird der Zielstellung in Bezug auf eine lockere Bebauung und stärkere Durchgrünung Rechnung getragen.

GRZ von 0,8

Teilgebiete 1, 2 und 3

Für die Teilgebiete 1, 2 und 3 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete voll ausgeschöpft. Hintergrund sind zum einen der bereits vorhandene

hohe Überbauungsgrad der genutzten Grundstücke in den Teilgebieten 1 und 2 und zum anderen die Lage direkt an der Bahnlinie.

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

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

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

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

Wie bereits oben erwähnt, wurde für das Teilgebiet 4 eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der Grundflächenzahl mittels folgender Festsetzung ausgeschlossen:

Textliche Festsetzung 2.1.1

Nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die, in den Teilgebieten 4 und 5 festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

Zielstellung ist es, die im Teilgebiet 4 vorhandene starke Durchgrünung zu sichern.

Auch im Teilgebiet 5 sollen sich lockere Strukturen entlang des öffentlichen Straßenraumes herausbilden, um somit einen städtebaulich vertretbaren Übergang zum angrenzenden ehemaligen Bundeswehrstandort zu ermöglichen.

Baumassenzahl

Teilgebiete 1, 2 und 3 von 10,0

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

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

Teilgebiet 5 von 6,0

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

Die in den Teilgebieten 1, 2 und 3 sowie im westlichen Teil des Teilgebietes 4 festgesetzte Höhe von 20 m leitet sich zum einen aus dem vorhandenen Gebäudebestand ab. Zum anderen ist es wünschenswert, dass entlang der Bahnlinie eine höhere und dichtere Bebauung realisiert wird, da durch die Abschirmwirkung positive Effekte in Bezug auf eine Lärmminde- rung für die Wohnnutzung an der Köthener Straße entstehen.

Für den östlichen Teil des Teilgebietes 4 und das Teilgebiet 5 wurde eine Oberkante bauli- cher Anlagen von 15 m festgesetzt. Durch diese geringe Höhe soll entlang des öffentlichen Straßenraumes ein städtebaulicher Übergang zu dem im Osten angrenzenden, relativ locker bebauten, ehemaligen Gelände der Bundeswehr gesichert werden. Die Höhe des in diesem Teilbereich vorhandenen Wohnblocks steht der Festsetzung nicht entgegen. Somit besteht auch kein Widerspruch zwischen Bestand und Planung.

Textliche Festsetzung 2.2.1

Ausnahmsweise können die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen überschritten werden, wenn es sich hierbei um Schornsteine, Anlagen zur Be- und Entlüftung oder Telekommuni- kationsanlagen handelt.

Mit Aufnahme dieser Festsetzung werden punktuelle Höhen, die in Gewerbegebieten sehr häufig anzutreffen und aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich sind, ermöglicht, ohne dass von der Zielstellung der Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung innerhalb der öf- fentlichen Straßenräume abgewichen wird. Begründung für das Aussetzen der Höhenbe- grenzung für die Telekommunikationsanlagen ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Netzes insgesamt auch über den Geltungsbereich hinaus.

Textliche Festsetzung 2.2.2

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

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

6.1.3. Bauweise

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

Die abweichende Bauweise ist wie folgt definiert:

Textliche Festsetzung 3.1

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

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

6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Um eine große Flexibilität auf den einzelnen Grundstücken zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche großzügig ausgewiesen. Ausnahme bildet das Grundstück des St.-Joseph-Krankenhauses mit seinem hohen Baumbestand, der erhalten bleiben soll.

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

Hingegen ist in der Hünefeldstraße keine eindeutige Baugrenze vorhanden. Für den Straßenraum prägend sind die Baumpflanzungen entlang der Straße bzw. der auf dem Gelände des Krankenhauses vorhandene umfangreiche Baumbestand, der möglichst erhalten werden soll. Deshalb wurde die Baugrenze des großen Baufeldes auf der Bauflucht des unter Denkmalschutz stehenden Hauptgebäudes bzw. deren Verlängerung in nördliche Richtung festgesetzt.

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

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

Aufgrund der Einordnung der vorhandenen Baukörper im Teilgebiet 1 ist auch im nördlichen Teil der Hünefeldstraße keine eindeutige Bauflucht ablesbar.

Zielstellung für diesen Abschnitt der Hünefeldstraße ist die Schaffung einer klaren Raumkante im Bereich des Bahnübergangs. Da hier im Gegensatz zum südlichen Abschnitt kein raumprägender Baumbestand vorhanden ist, wurde eine Baugrenze parallel zum Straßenraum, im Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Der vorhandene Gebäudebestand fügt sich auch, bis auf die nordwestliche Ecke des Hallenbaus, in das Zielkonzept ein. Da die Baugrenze jedoch nur geringfügig überschritten wird und das Gebäude dem Bestandsschutz unterliegt, sind hier keine Probleme zu erwarten.

Zwischen den Teilgebieten 1 und 4 wurde die Baugrenze im Teilgebiet 1 um 5,0 m zurückgesetzt. Damit soll eine Beeinträchtigung des entlang der Grundstücksgrenze im Teilgebiet 4 vorhandenen Gehölzbestandes verhindert werden.

Entlang der Köthener Straße wurde die Baugrenze im westlichen Teil auf der Bauflucht des Hauptgebäudes Krankenhaus und „Imbiss“ festgesetzt. Im westlichen Teil hingegen erfolgte dagegen ein Zurücksetzen auf 15,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie. Hintergrund hierfür ist die Ausweisung eines 5,0 m breiten Pflanzstreifens, in dem Kastanien angepflanzt bzw. die vorhandenen Bäume erhalten werden sollen. Um die Entwicklung der Kronen nicht

zu beeinträchtigen, wurde die Baugrenze 5,0 m hinter der Fläche zum Anpflanzen ausgewiesen.

Im Bereich der Sticherschließung wurde ein Abstand von 5,0 m zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze vorgesehen. Dies basiert auf städtebaulich-räumlichen Gesichtspunkten.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches soll ein 10,0 m breiter Grünstreifen als Zäsurgrün zur angrenzenden Nutzung entstehen. Um die Pflanzungen nicht zu beeinträchtigen, wurde die Baugrenze 3,0 m hinter den Pflanzstreifen zurückgesetzt.

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

Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 3.2

In den GE_e-Teilgebieten sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen und Werbeanlagen an der Stätte der Leistung, sowie Hinweisschilder für unmittelbar angrenzende Betriebe und Einrichtungen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, dass alle baulichen Anlagen, bis auf die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, deutlich hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, um somit ein ausgewogenes Verhältnis von Straßenraumbreite zu möglichen Gebäudehöhen zu sichern. Hinzu kommt, dass entlang der Köthener Straße grünordnerische Festsetzungen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen worden sind. Um diese Festsetzungen wirksam umsetzen zu können und nicht durch bauliche Nebenanlagen zu unterbrechen oder gar zu verhindern, wurden diese Anlagen in diesen Bereichen ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen und Hinweisschilder, da diese aufgrund ihrer Abmessungen lediglich eine untergeordnete Bedeutung im Straßenraum besitzen.

Probleme hinsichtlich der Nutzung der Grundstücke in den GE_e-Teilgebieten sind nicht zu erwarten, da die überbaubare Grundstücksfläche großzügig ausgewiesen wurde.

Die o. g. Festsetzung bezieht sich nicht auf das Mischgebiet (TG 4). Aufgrund der Bestandsituation wäre z. B. dann das Grundstück 120/5 (Imbiss) kaum noch sinnvoll nutzbar. Auch für das Grundstück des St.-Joseph-Krankenhauses würde das zu starken Einschränkungen in der Flächennutzung führen, da die überbaubare Grundstücksfläche wegen dem Erhalt der Grünflächen und Bäume auf das notwendige Maß reduziert wurde.

6.2. Grünordnung

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

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

Grundlage des Grünkonzeptes ist die Grünordnungsplanung. Basierend auf den Zielvorgaben des Landschaftsplanes der Stadt Dessau wurde für den Grünordnungsplan nachfolgendes grünordnerisches Zielkonzept erarbeitet.

Als Leitbild wird im Landschaftsplan für die Siedlungsbereiche von Dessau die Sicherung des Naturhaushaltes und der Umwelt als grundlegende Zielsetzung formuliert. Diese allgemeine Aussage wird durch folgende Ziele unteretzt:

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

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

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

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

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

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

- Schutzgut Arten und Biotope
 - Verbesserung der Lebensbedingungen für in Siedlungen lebende Tiere und Pflanzen
 - Schaffung von Brut- und Lebensräumen für an Gehölze gebundene Arten durch Entwicklung von Gehölzstreifen
 - Erhalt und Aufwertung der vorhandenen Grünflächen
 - Schaffung weiterer Grünbestandteile aus standortheimischen Arten
 - Schaffung bzw. Ergänzung von sogenannten Trittsteinen in Form von Grünachsen entlang der Straßen als lineare Verbindungselemente
- Schutzgüter Mensch und Landschaft
 - Sicherung der Wohnnutzung
 - Gewährleistung der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Bereich des St.-Joseph-Krankenhauses

- Gewährleistung der Schutzansprüche der im Plangebiet und daran angrenzend vorhandenen sensiblen Nutzungen (St.-Joseph-Krankenhaus und Wohnen)
- gestalterische Aufwertung der Köthener Straße u. a. durch grünordnerische Maßnahmen unter Einbeziehung der noch vorhandenen Kastanien
- Sicherung des parkartigen Charakters der Freiflächen am St.-Joseph-Krankenhaus einschließlich des prägenden Baumbestandes
- Entwicklung von Landschaftselementen zur Bereicherung des Landschaftsbildes
- Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft
 - Sicherung des Bodens als Puffer-, Filter- und Speicherzone
 - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für weniger belastete Flächen
 - Minimierung der Bodenneuversiegelung
 - Vermeidung von Bodenverunreinigungen
 - Anlegen ausreichend großer Baumscheiben zwecks Regenerierung des Bodens
 - Anpflanzen von Bäumen und Anlegen von Gehölzflächen mit mikroklimatischen Wohlfahrtswirkungen (z. B. Reinigung der Luft, Staubbindung, Verminderung der Einstrahlung und Aufheizung, Erhöhung der Luftfeuchte durch Verdunstung)

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

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

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

Textliche Festsetzung 4.0

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

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

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

6.2.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Ausgangspunkt für die Erarbeitung grünordnerischer Maßnahmen ist der historisch gewachsene Altstandort, der auch künftig weiter genutzt werden soll. Der Standort ist bereits in Teilbereichen hochgradig versiegelt. Der östliche Teil des Plangebietes ist nach Rückbau der

Altanlagen brachgefallen. Aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzungen sind, mit Ausnahme im Bereich des Krankenhauses, innerhalb des Plangebietes auch keine größeren zusammenhängenden Grünflächen vorhanden.

Hervorzuheben ist jedoch die Kastanienreihe entlang der Köthener Straße, die zwar nicht mehr durchgängig vorhanden ist, aber für den Straßenraum eine große Bedeutung besitzt. Diese Ansätze aufgreifend, wurde ein grünordnerisches Konzept entwickelt, das der geplanten Nutzung Rechnung trägt und zusammenhängende Grünflächen in den Randbereichen ausweist.

Hierzu wurden folgende Festsetzungen getroffen:

a) Textliche Festsetzung 6.1

Erhaltung von Bäumen

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

Die noch vorhandenen Kastanien in der Köthener Straße besitzen sowohl aus städtebaulicher als auch aus grünordnerischer Sicht eine große Bedeutung für den Straßenraum. Deshalb wurden die Einzelstandorte, die außerhalb der festgesetzten Maßnahmeflächen liegen, gesondert zur Erhaltung festgesetzt.

Des Weiteren sollen auch die östlich der Stichstraße vorhandenen Jungbäume erhalten werden, da sie wesentlich zur Gliederung des städtebaulichen Raumes beitragen.

b) Textliche Festsetzung 6.2

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

Im Bereich des St.-Joseph-Krankenhauses wird eine flächige Erhaltungsfestsetzung getroffen, um den parkartigen Charakter dieser Fläche langfristig zu erhalten. Um die in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen (Aufenthalt, Basketball) zu sichern, sind Wege und Aufenthaltsbereiche in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig. Diese sollen jedoch einen bestimmten Flächenanteil nicht überschreiten. Der festgesetzte Anteil von 20 % ist der Sache nach angemessen und entspricht annähernd dem derzeitigen Bestand.

Unter dem Begriff der Aufenthaltsbereiche sind auch solche sportlichen Flächen zu verstehen, die in ihrer Gesamtfläche eine deutlich untergeordnete Bedeutung, wie z. B. Tischtennisplatte, Basketballkorb u. ä., haben. Sportflächen größeren Umfangs, z. B. Kleinspielfeld, Volleyballplatz, sind hier nicht zulässig. Damit soll gesichert werden, dass die Grünfläche in ihrer Gesamtheit mit der vorhandenen Aufenthaltsqualität erhalten bleibt. Möglichkeiten zur Einordnung von Sportflächen mit größerem Flächenbedarf bestehen insbesondere im nördlichen Teil des Grundstücks. Somit können die im Bestand vorhandenen Nutzungen erhalten bleiben. Weitere und zusätzliche Nutzungen sind somit nicht möglich und auch nicht gewollt.

c) Textliche Festsetzung 6.3

Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Flächen A/E 1 und A/E 2 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt unter Erhalt der vorhandenen Kastanien die Anpflanzung einer Baumreihe mit

einem Pflanzabstand von 12 m zwischen den Bäumen. Die Fläche ist mit Rasen zu begrünen. Geringfügige Abweichungen bis zu 2 m können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungsquerung) als Ausnahme zugelassen werden. Für Grundstückszufahrten kann das Pflanzgebot je Grundstück in einer maximalen Breite von 5,0 m unterbrochen werden.

Artenauswahl: *Aesculus carnea* - Rotblühende Kastanie

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

Die Pflanzflächen A/E 1 und A/E 2 sind Bestandteil des entlang der Köthener Straße zur Entwicklung vorgesehenen Gehölzstreifens. Dazu sollen die im Bereich der Fläche A/E 1 vorhandenen Bäume (Kastanien) ergänzt und die Baumreihe innerhalb der Pflanzfläche A/E 2 fortgeführt werden. Diese Maßnahme dient vor allem der klaren landschaftlichen und städtebaulichen Gliederung des Gebietes, die über die vorhandenen, zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume ihre Fortsetzung in westliche Richtung findet.

Zur Sicherung eines Alleecharakters entlang der B 185 und unter Berücksichtigung der zu erwartenden Größe der Kastanien wurde der Pflanzabstand zwischen den Bäumen mit 12 m festgelegt. Von diesem Abstand kann nur in begründeten Fällen (vorhandener Leitungsbestand, Grundstückszufahrt) abgewichen werden. Die Fläche unter den Kastanien ist mit Rasen zu begrünen.

Diese festgesetzten Maßnahmeflächen können innerhalb des regionalen Biotopverbundes eine Bedeutung erlangen, wenn zusätzliche Vernetzungsstrukturen, z. B. entlang des östlich angrenzenden Geländes (ehemalige Liegenschaften der Bundeswehr), entwickelt werden.

Die straßenparallele Anordnung der Pflanzflächen bewirkt auch einen mikroklimatischen Effekt. Die Grünflächen verbessern die Durchlüftung entlang der Bundesstraße, sie wirken temperatenausgleichend und staubbindend.

Diese getroffene Festsetzung stellt für die Grundstücksbesitzer keine unbillige Härte dar, da die Pflanzungen auf die grünordnerischen Festsetzungen nach Pkt. 6.7 angerechnet werden können. Damit entsteht kein zusätzlicher Aufwand über den notwendigen Ausgleich und Ersatz hinaus.

d) Textliche Festsetzung 6.4

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche A/E 3 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt unter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes die Anpflanzung einer Strauchhecke aus flachwurzelnden Arten. Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

Artenauswahl: siehe Text Teil B

Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine weitere Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen festgesetzt. In diesem Bereich verlaufen mehrere Versorgungsleitungen, so dass eine Bebauung ohnehin nicht möglich ist. Somit bietet sich dieser Bereich für die Entwicklung eines breiteren, zusammenhängenden Gehölzstreifens an. Neben seiner ökologischen Funktion trägt er auch zur Gliederung der Landschaft bzw. zur Abschirmung der gewerblichen Nutzung in östliche Richtung bei.

Aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes sind jedoch nur flachwurzelnde Gehölze möglich. Trotz dieser Einschränkung wird die Bedeutung der Fläche als Lebensraum für Vögel, Insekten und auch Kleinsäuger, wie z. B. Igel, nicht gemindert.

Auch hinsichtlich des Bodenschutzes ist die Entwicklung flächiger Gehölze hervorzuheben, da sich Bodenschichten regenerieren können und Bodenfunktionen optimaler ausgeübt werden können.

Die Festsetzung bezüglich der Sukzession erfolgte vor dem Hintergrund einer ungestörten natürlichen Entwicklung von Flora und Fauna im Anschluss an die Initialpflanzung. Ein positiver Aspekt für die Grundstücksbesitzer besteht darin, dass keine bzw. nur geringe Pflegemaßnahmen notwendig sind und sich die Fläche durch eine hohe ökologische Wertigkeit auszeichnet.

Die getroffene Artenwahl für flachwurzelnende Gehölze orientiert sich an der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Vegetation. Somit wird einer Verfremdung des im Plangebiet vorhandenen Florenspektrums entgegengewirkt.

e) Textliche Festsetzung 6.5

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.

Artenwahl: siehe Text Teil B

Die Mindestabmessung der Baumscheiben im versiegelten Umfeld beträgt 9,0 m². Zur Baumpflanzung ist ein Pflanzraum von 12 m³ zur Verfügung zu stellen.

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren, durch Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Mikroklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig vermindern sie den Wärmeinseleffekt des Gebietes.

Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 5 Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m überschattet werden.

Wird der Bezug auf 4 Stellplätze reduziert, wachsen die Bäume ineinander und konkurrieren, bei 6 Stellplätzen kann der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden, da der Kronendurchmesser nicht ausreicht. Eine Baumscheibe von 9,0 m² hat in etwa die Größe eines Stellplatzes. Die Baumscheibe von 9 m² bzw. der Pflanzraum von 12 m³ ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

f) Textliche Festsetzung 6.6

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: siehe Text Teil B

Werden Stellplätze errichtet, die sich unmittelbar an den Straßenraum anschließen und beträgt der Abstand zwischen den Stellplätzen sowie dem Straßenraum weniger als 3 m, so ist ein Pflanzstreifen anzulegen. Dadurch wird verhindert, dass parkende Fahrzeuge direkt an den öffentlichen Gehweg angrenzen. Dieser Pflanzstreifen sollte, um raumwirksam zu sein, eine Mindestbreite von 2 m haben. Die anzupflanzenden Sträucher sollten nur eine Höhe von max. 1 m haben. Zum einen sind diese Flächen dann überschaubar und zum anderen entspricht diese Höhe dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger.

g) Textliche Festsetzung 6.7

Bindungen für Bepflanzungen

Die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO sind je 300 m² verbleibender Fläche mit einem Baum und 50 m² Strauchfläche zu bepflanzen. Sollte die Pflanzung eines Baumes nicht möglich sein, sind ersatzweise 50 m² Sträucher (= insgesamt 100 m²) zu pflanzen. Die nach Festsetzung 6.5 auf den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen. In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung können angerechnet werden.

Artenauswahl: siehe Text Teil B

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

Um Eigentümer von Grundstücken, auf denen Pflanzgebote festgesetzt worden sind, nicht zu benachteiligen, wurde die Festsetzung zur Anrechenbarkeit dieser Flächen aufgenommen.

Die getroffene Artenwahl orientiert sich an der im Plangebiet vorhandenen natürlichen Vegetation. Somit wird einer Verfremdung des im Plangebiet vorhandenen Florenspektrums entgegengewirkt.

h) Textliche Festsetzung 6.8

Alle gemäß Pkt. 6.3 bis 6.7 festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortheimische Arten zu ersetzen.

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

Der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes mögliche Eingriff in das Schutzgut Natur und Landschaft wird über die v. g. Maßnahmen ausgeglichen. Der rechnerische Nachweis wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichs-Bilanzierung im Punkt 11.4.7. erbracht.

6.3. Verkehrserschließung

6.3.1. Straßen

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Köthener Straße und die Hünefeldstraße.

Um die verkehrliche Erschließung in die Tiefe des Plangebietes zu gewährleisten, wurde von der Köthener Straße aus eine öffentliche Stichstraße realisiert. Über diese Achse sind das Teilgebiet 2 mit dem Möbelmarkt und das Teilgebiet 3 an die öffentliche Haupteerschließung angebunden. Am Ende der Stichstraße ist gegenwärtig keine Wendemöglichkeit im öffentlichen Raum vorhanden, so dass derzeit der Privatparkplatz des Möbelmarktes zum Wenden genutzt werden muss. Dies ist über das im Grundbuch eingetragene Überfahrtsrecht gewährleistet. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde im Norden der Sticheerschließung eine Wendemöglichkeit über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche eingeordnet. Im Entwurf vom November 2001 war die Errichtung einer T-förmigen Wendeanlage enthalten. Damit verbunden ist jedoch zwangsläufig ein Rückwärtsfahren der Fahrzeuge. Um dieses zu verhindern, wurde nunmehr eine Wendeschleife ausgewiesen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist ein Flächenerwerb durch die Stadt notwendig, da sich die benötigten Flächen in Privatbesitz befinden. Betroffen sind Teile der Flurstücke 119/10, 1304 und 1301. Die Bemessung der Wendeeinrichtung erfolgte auf der Grundlage des Flächenbedarfs für Lastzüge (RASt 06, Pkt. 6.1.2.2). Entgegen der Empfehlung, die Wendeanlagen aus lenktechnischen Gründen asymmetrisch linksseitig anzuordnen, erfolgte eine rechtsseitige Einordnung. Hintergrund hierfür ist, dass dadurch ein geringerer Bedarf zum Flächenerwerb besteht und der städtische Haushalt weniger belastet wird.

Nach Realisierung der Wendeeinrichtung kann das o. g. Überfahrtsrecht für das Grundstück des Möbelmarktes entfallen.

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

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

Die im Teilgebiet 1 ansässige Bauelementefirma wird auch künftig über die vorhandene Grundstückszufahrt von der Hünefeldstraße erschlossen. Für das Grundstück des Krankenhauses besteht von der Hünefeldstraße eine Feuerwehrezufahrt. Damit wird die Umfahrung des Krankenhauskomplexes zwischen Köthener Straße und Hünefeldstraße gesichert.

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

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

6.3.2. Fußwege / Radwege

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

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

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

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

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

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

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

6.3.3. Ruhender Verkehr

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

Das Plangebiet ist geprägt durch diverse Nutzungen mit hohem Stellplatzbedarf. Dies betrifft den Möbelmarkt im Teilgebiet 2 sowie das St.-Joseph-Krankenhaus und den Wohnblock im Teilgebiet 4.

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

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

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

6.3.4. Bahnanlagen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnlinie Dessau - Köthen. Ursprünglich führte ein Anschlussgleis in das Plangebiet. Dieses wurde sowohl von den damals ansässigen Betrieben, als auch durch die Bundeswehr, deren Gelände sich direkt im Osten befand, genutzt. Mit der Aufgabe der Nutzungen im Plangebiet Anfang der 1990er-Jahre und der Auflassung des Bundeswehrstandortes wird das Anschlussgleis nicht mehr benötigt. Demzufolge erfolgte auch keine Festsetzung im Bebauungsplan.

6.3.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Buslinien. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in der Köthener Straße in Höhe der Plauthstraße. Damit ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

6.4. Immissionsschutz

6.4.1. Lärm

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation, das heißt, der unmittelbaren Benachbarung von Gewerbe, Wohnnutzung und Krankenhaus, ist der Immissionsschutz von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wurden bereits zu Beginn der Planung Untersuchungen zum Lärmschutz beauftragt. Mit Datum vom Mai 2001 liegt ein Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 104 - A und Nr. 104 - B, erstellt durch Bonk - Maire - Hoppmann GbR, vor. Dieses bildet auch weiterhin die Grundlage im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 104 - A.

Aufgrund dessen, dass sich, bis auf Nutzungsänderungen im Bereich des St.-Joseph-Krankenhauses, keine weiteren Veränderungen im Plangebiet selbst und auch daran angrenzend ergeben haben, können die Ergebnisse des Gutachtens für die weitere Planung herangezogen werden. Lediglich für den Bereich des Krankenhauses ergeben sich Veränderungen. Hintergrund hierfür ist der geplante Wegfall der stationären Bereiche und des damit verbundenen Patientengartens. Daraus resultiert eine Verringerung des Schutzanspruches, insbesondere der Aufenthaltsbereiche im Freien. Damit sind die ursprünglich festgesetzten Schutzmaßnahmen für den Patientengarten in Form von Lärmschutzwänden nicht mehr notwendig und wurden demzufolge im Bebauungsplan auch nicht festgeschrieben.

Zielstellung des Schalltechnischen Gutachtens war es, wegen der verschiedenen schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet und auch unmittelbar angrenzend, für die im Geltungsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzungen maximal zulässige Emissionskontingente zu ermitteln. Dabei sollten Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben offen gehalten werden.

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

6.4.1.1. Gewerbelärm

Ausgangspunkt des Schalltechnischen Gutachtens war die Ermittlung der Geräuschsituation durch die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen durch Betriebsbefragungen, bei denen gegebenenfalls schalltechnische Messungen im Nahbereich relevanter Schallquellen durchgeführt wurden.

Darüber hinaus wurden für einzelne Gewerbebetriebe Messberichte berücksichtigt, die von den zuständigen Behörden zur Verfügung gestellt wurden.

Des Weiteren waren die westlich der Hünefeldstraße vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der im Plangebiet bzw. daran angrenzend vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen und Krankenhaus) ist die Nutzung der gewerblichen Flächen im Plangebiet in Bezug auf Lärm von vornherein eingeschränkt.

Der Schutzanspruch der einzelnen betroffenen Bauflächen wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt. Für die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung wurde unter dem Gesichtspunkt einer bestehenden Gemengelage die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugrunde gelegt. Dies entspricht auch der Ausweisung im Bebauungsplan.

Für die südlich der Köthener Straße gelegenen Bauflächen, die im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau als Wohnbauflächen dargestellt sind, wurde unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugrunde gelegt.

Für das Betriebsgelände des St.-Joseph-Krankenhauses wurde die Schutzbedürftigkeit eines Allgemeinen Wohngebietes berücksichtigt.

Orientierungswerte nach DIN 18005:

DIN 18005, Teil I, Beiblatt 1			
		Gewerbelärm	Verkehrslärm
Mischgebiete (MI):			
tags	(6.00 bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts	(22.00 bis 6.00 Uhr)	45 dB(A)	50 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA):			
tags	(6.00 bis 22.00 Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts	(22.00 bis 6.00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)

In einem ersten Rechenmodell wurde das Plangebiet mit den typischen Emissionswerten eines uneingeschränkten Gewerbegebietes belegt. Die Berechnung ergab, dass die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den schutzbedürftigen Nutzungen St.-Joseph-Krankenhaus und Wohnbebauung an der Köthener Straße deutlich überschritten werden.

In einer weiteren Optimierungsrechnung wurden niedrigere flächenbezogene Schallleistungspegel unter Beachtung der tatsächlichen Nutzungen in Ansatz gebracht.

Ziel der Optimierungsrechnung war eine gerechte Verteilung der zur Verfügung stehenden Kontingente auf die Flächen des Plangebietes, da ohne diese Festsetzungen eine Art „Windhundrennen“ eröffnet werden würde. Dieses fände so statt, dass vorhandene bzw. sich als nächste ansiedelnde Unternehmen den Rahmen, der noch zur Verfügung steht, so weit ausschöpfen könnten, wie sie ihn benötigen. Damit wäre die Ansiedlung weiterer, neuer Betriebe nur noch schwer bzw. gar nicht mehr möglich. Bei Neuansiedlungen könnten sich die ersten Betriebe unter Umständen noch ansiedeln, ohne im Wesentlichen bei ihrem Emissionsverhalten auf die Belange ihnen nachfolgender Nutzungen Rücksicht nehmen zu müssen. Das würde dazu führen, dass schnell eine absolute Obergrenze erreicht ist und sich die Bedingungen für Neuansiedlungen extrem verschlechtern würden. Daraus wiederum ergäbe sich, dass freie Flächen innerhalb des Plangebietes zur Ansiedlung neuer Unternehmen möglicherweise nicht mehr genutzt werden könnten, weil die bestehenden Möglichkeiten, Geräusche zu verursachen, durch die Erstansiedler und bereits vorhandene Anlagen in vollem Umfang ausgeschöpft sind.

Diese Situation soll vermieden werden. Statt dessen sollen die im Plangebiet vorhandenen Gewerbeflächen optimal und bestmöglich genutzt werden können.

Gleichfalls müssen aber auch die Wohnnutzungen und der Standort des St.-Joseph-Krankenhauses geschützt werden.

Diese Grundsätze wurden bei der Optimierungsrechnung berücksichtigt.

Die Optimierungsrechnung ergab, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung die maßgeblichen Orientierungswerte mit der geplanten Zusatzbelastung aus dem Plangebiet eingehalten werden.

Für die einzelnen Teilgebiete werden somit folgende maximal zulässige Emissionskontingente (L_{EK}) festgesetzt:

Teilgebiet	Gebietsnutzung	L _{EK} , tags dB (A)/m ²	L _{EK} , nachts dB (A)/m ²
1	GE _e	52,0	37,0
2	GE _e	55,0	40,0
3	GE _e	55,0	40,0
4	MI	55,0	40,0
5	GE _e	55,0	40,0

Anhand der v. g. festgesetzten zulässigen Emissionskontingente ergeben sich unter Berücksichtigung aller Emittenten (Vor- und Zusatzbelastung, auch außerhalb des Plangebietes) an den, für das Plangebiet relevanten Immissionspunkten folgende Beurteilungspegel, wobei jeweils die ungünstigste Fassadenseite bzw. Geschosse ausgewählt wurde.

Immissionsort	Pegel Lr ^{*)}		Orientierungswert	
	Tag dB (A)	Nacht dB (A)	Tag dB (A)	Nacht dB (A)
Hünefeldstraße 3, Ostseite, 1. OG	56,8	41,8	60,0	45,0
St.-Joseph-Krankenhaus, Neubau Nordseite	55,9	40,9	55,0	40,0
Köthener Straße 96 - 99, Nordseite 2. und 3. OG	57,2	42,2	60,0	45,0
Köthener Straße 11, Nordseite, 2. OG	56,6	41,6	60,0	45,0
Köthener Straße 5/6, Nordseite, 1. OG	56,6	41,6	60,0	45,0

^{*)} Entsprechend den Ausführungen im Schallschutzgutachten sind die Beurteilungspegel des „abstrakten Planfalls“ (Variante I) um 15 dB (A) zu reduzieren.

Im Ergebnis der Berechnung kann festgestellt werden, dass die zulässigen Orientierungswerte, unter Zugrundelegung der o. g. maximal zulässigen Emissionskontingente, lediglich im Bereich des St.-Joseph-Krankenhauses geringfügig, bis max. 0,9 dB (A) überschritten werden. Das trifft für die ursprüngliche Berechnung und die Nutzungsausweisungen von 2001 für das Krankenhaus zu. Mit der jetzt vorgenommenen Integration des ehemaligen Krankenhausstandortes in das Mischgebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sicher eingehalten.

Zwecks Gewährleistung der Schutzansprüche wurden deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen realisiert. So erfolgte im Altbau der Austausch von insgesamt 76 Fenstern, von denen 32 Fenster besondere Anforderungen an den Schallschutz (Schallschutzklasse 3) erfüllen. Außerdem wurden zur Lüftungsregulierung Lüftungselemente eingebaut.

Auch für das Erweiterungsgebäude des St.-Joseph-Krankenhauses wurden auf der Grundlage von schalltechnischen Untersuchungen passive Lärmschutzmaßnahmen in Form des Einbaus von Schallschutzfenstern und -türen realisiert. Somit kann davon ausgegangen werden, dass unter Berücksichtigung der o. g. passiven Schallschutzmaßnahmen die Schutzansprüche für den Gebäudebestand gewährleistet sind.

In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingente für die Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) eine Nutzung im Wesentlichen nur innerhalb von Betriebsgebäuden möglich ist. Ein intensiver Fahrverkehr auf dem Grundstück bzw. vergleichbare Nutzungen (Ladetätigkeiten im Freien o. ä.) ist unter Beachtung der festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingente nicht zu realisieren.

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

6.4.1.2. Verkehrslärm

Zur Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen wurden Verkehrsmengenangaben für das Jahr 2001 zugrunde gelegt. Dabei fand der sogenannte „Planfall 4.1“ Berücksichtigung, der eine Verlängerung der Otto-Mader-Straße sowie der Hünefeldstraße in Richtung Norden vorsieht.

Neben dem Straßenverkehrslärm waren auch die Lärmbelastungen durch den Schienenverkehr auf der Bahnstrecke Dessau - Köthen zu berücksichtigen.

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm waren im Bereich des heutigen St.-Joseph-Krankenhauses Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalles vorgesehen. Hintergrund hierfür war ursprünglich der Schutz der Aufenthaltsbereiche im Freien (Patientengarten). Diese Schallschutzmaßnahmen sind in den zum Bebauungsplan erarbeiteten „Schalltechnischen Gutachten“ berücksichtigt worden. Eine Realisierung ist jedoch nicht erfolgt.

Da im neuen Nutzungskonzept des Krankenhauses kein Patientengarten o. ä. (punktuell ruhebedürftige Bereiche als notwendiger Bestandteil der Krankenhauseinrichtung zur Förderung der Genesung durch den Aufenthalt im Freien) mehr vorgesehen ist, können die ursprünglich vorgesehene Schallschutzwand bzw. -wall künftig entfallen.

Im Ergebnis der Berechnung des Straßenverkehrslärms wird festgestellt, dass die im Rahmen der Planung zu beachtenden Orientierungswerte für Verkehrslärm nach DIN 18005, Beiblatt 1 für das Mischgebiet entlang der Köthener Straße und der Hünefeldstraße überschritten werden. Neben der Wohnnutzung sind im Mischgebiet auch andere Nutzungen, wie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. a. zulässig. Diese besitzen in Bezug auf Straßenverkehrslärm ebenfalls einen Schutzanspruch. Auch in den ausgewiesenen Gewerbegebieten im Plangebiet sind Büronutzungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zulässig.

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

neuen Nutzungen für das Krankenhaus ohne zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen umsetzbar.

Textliche Festsetzung 5.1

Teilbereich (I) - Köthener Straße

Für Wohnungen, Büros o. ä. im Teilbereich I sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gemäß nachstehender Tabelle vorzusehen:

Abstand zur Straßenachse	Lärmpegelbe- reich (LPB)	$R'_{w,res}$ *) Bettenräume in Krankenanstal- ten und Sanato- rien	$R'_{w,res}$ *) Aufenthaltsräu- me in Wohnun- gen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume u. a.	$R'_{w,res}$ *) Büroräume o. ä.
< 13 m	V	50 dB	45 dB	40 dB
> 13 - 27 m	IV	45 dB	40 dB	35 dB
> 27 - 55 m	III	40 dB	35 dB	30 dB
> 55 - 130 m	II	35 dB	30 dB	30 dB
> 130 m	I	35 dB	30 dB	-

*) Resultierendes bewertetes Bau-Schalldämmmaß, bei Schlafräumen und Kinderzimmern bzw. Bettenräumen ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit dem o. g. Schalldämmmaß vorzusehen.

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

Textliche Festsetzung 5.2

Teilbereich (II) - Hünefeldstraße

Für Wohnungen, Büros o. ä. im Teilbereich II sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gemäß nachstehender Tabelle vorzusehen:

<i>Abstand zur Straßenachse</i>	<i>Lärmpegelbe- reich (LPB)</i>	<i>$R'_{w,res}$ *) Bettenräume in Krankenanstal- ten und Sanato- rien</i>	<i>$R'_{w,res}$ *) Aufenthaltsräu- me in Wohnun- gen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume u. a.</i>	<i>$R'_{w,res}$ *) Büroräume o. ä.</i>
<i>< 9 m</i>	<i>V</i>	<i>50 dB</i>	<i>45 dB</i>	<i>40 dB</i>
<i>> 9 - 20 m</i>	<i>IV</i>	<i>45 dB</i>	<i>40 dB</i>	<i>35 dB</i>
<i>> 20 - 39 m</i>	<i>III</i>	<i>40 dB</i>	<i>35 dB</i>	<i>30 dB</i>
<i>> 39 - 87 m</i>	<i>II</i>	<i>35 dB</i>	<i>30 dB</i>	<i>30 dB</i>
<i>> 87 m</i>	<i>I</i>	<i>35 dB</i>	<i>30 dB</i>	<i>-</i>

*) *Resultierendes bewertetes Bau-Schalldämmmaß, bei Schlafräumen und Kinderzimmern bzw. Bettenräumen ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit dem o. g. Schalldämmmaß vorzusehen.*

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

Textliche Festsetzung 5.3

Für beide Teilbereiche gilt:

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

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

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

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

Hinsichtlich des Schienenverkehrslärms kann unter Berücksichtigung der vorliegenden Rechenergebnisse davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Orientierungswerte sowohl tags als auch nachts in dem Mischgebiet deutlich unterschritten werden.

Im Hinblick auf mögliche, in Gewerbegebieten ausnahmsweise, zulässige Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist zur Einhaltung der Orientierungswerte ein Mindestabstand von ca. 40 m zur betrachteten Bahnlinie erforderlich.

6.4.2. Luft

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor. Im Stadtgebiet von Dessau werden jedoch an drei Standorten (Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße) Immissionsmessungen durchgeführt, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation herangezogen werden können. Hinsichtlich des Sedimentationsstaubes kann direkt ein Messgebiet um das Plangebiet ausgewertet werden.

In Auswertung des Jahresberichtes 2006 der Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau (Messstation Heidestraße) wird durch die unterer Immissionsschutzbehörde zusammenfassend festgestellt, dass:

- die Immissions-Grenzwerte hinsichtlich der einzuhaltenden Jahresdurchschnittswerte (IW 1-Werte) der Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO₂) Stickstoffdioxid (NO₂), Schwebstaub PM 10, Kohlenmonoxid (CO) und Sedimentationsstaub nicht überschritten werden;
- sich der Luftbelastungsindex 2006 (1,36) gegenüber 2005 (1,34) leicht geändert hat, trotzdem aber weiterhin im langjährigen Mittel im Bereich der „schwachen Belastung“ liegt;
- es eine Anzahl von Tagen gab (Heidestraße 6 Tage, Albrechtsplatz 22 Tage), an denen der Feinstaub-Grenzwert in Höhe von 50 µg/m³ überschritten wurde ohne dabei die maximal zulässige Anzahl von Überschreitungen (35 Tage) zu erreichen;
- sich die Belastung mit Sedimentationsstaub im gesamten Stadtgebiet von Dessau leicht verringert hat.

Die spezielle Auswertung der Sedimentationsstaubbelastung ergab für den Betrachtungsraum für das Jahr 2006 eine Belastung von 76 mg/(m²*d). Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Immissionswertes der TA Luft in Höhe von 350 mg/(m²*d). Im Vergleich zum Jahr 2005 war tendenziell keine Veränderung der Sedimentationsstaubbelastung in diesem Messgebiet festzustellen.

Auch in Auswertung der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen (Messstation Albrechtsplatz und Lessingstraße) wird eine sichere Einhaltung der bestehenden Richt- und Grenzwerte für die Luftschadstoffbelastung bestätigt. Der Jahresmittelwert für den verkehrsrelevanten Luftschadstoff Benzol beträgt 1,6 mg/m³ und liegt damit bereits deutlich unter dem ab dem Jahr 2010 einzuhaltenden Immissionsgrenzwert in Höhe von 5 mg/m³.

6.5. Örtliche Bauvorschriften

Ausgehend von den im Plangebiet vorhandenen sehr unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen wurde auf die Festschreibung gestalterischer Festsetzungen bis auf Festlegungen zu Werbeanlagen verzichtet. Somit werden Investitionen auch nicht unnötig behindert.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

a) Textliche Festsetzung 1.0 Werbeanlagen

Werbeanlagen gemäß BauO LSA § 10 Abs. 1 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 (GWT), Wechselwerbung, sind auf 10 m² Werbefläche pro 1000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist es, die Werbung als untergeordnetes Gestaltungselement erscheinen zu lassen. Das gesamte Gebiet soll, mit Rücksicht auf die angrenzende Wohnbebauung, nicht durch unmaßstäbliche Werbung beeinträchtigt werden.

Die Festsetzung zu den Werbeanlagen orientiert sich an gleichgelagerten Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen der Stadt Dessau. Damit soll ein annähernd gleiches äußeres Erscheinungsbild innerhalb des Stadtgebietes gesichert werden, bei dem die städtebauliche Struktur im Vordergrund steht.

6.6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.6.1. Altlasten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort mit unterschiedlichen Nutzungen. Große Teile davon wurden jahrzehntelang gewerblich/industriell genutzt. Deshalb können Altablagerungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Flächen wurden einer beprobungslosen Erstbewertung (d. h. einer Untersuchung des Bodens/Grundwassers in Bereichen mit erwarteten Gefährdungspotenzialen) unterzogen.

Im Ergebnis der Auswertung der vorliegenden Gutachten und der durchgeführten beprobungslosen Erstbewertung der innerhalb des Geltungsbereiches noch vorhandenen Verdachtsflächen kann nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass einer weiteren gewerblichen Nutzung dieser Flächen nichts entgegen steht. Auf eine Kennzeichnung bestehender Verdachtsflächen wird in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde verzichtet.

6.6.2. Fundmunition

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Daher muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdengreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen.

6.6.3. Denkmalschutz

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

Weitere Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte archäologische Kulturdenkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen archäologische Befunde angeschnitten werden. Beim Auffinden archäologischer Spuren bei Bauarbeiten ist die untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

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

7. Stadttechnische Erschließung

Grundlage der nachfolgenden Aussagen bildet die Zuarbeit der DVV Stadtwerke Dessau-Roßlau vom 15. Oktober 2007 einschließlich dem übergebenen Leitungsbestand.

In den öffentlichen Straßenräumen ist ein umfangreicher Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, über den das Plangebiet versorgt wird. Mehrere Leitungen verlaufen über Privatgrundstücke.

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

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Leitungen wurde nachrichtlich aus analogen Plänen 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 ehemals vollständig bebautes Gebiet handelt, von dem auch heute noch große Teile genutzt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die stadttechnische Erschließung gesichert ist.

7.1. Wasserversorgung

7.1.1. Trinkwasser

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

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

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

7.1.2. Löschwasser

Nach Arbeitsblatt W 405 sind für Gewerbegebiete 96 m³/h (26,6 l/s) Löschwasser bereitzustellen. Über die in der Köthener Straße und der Hünefeldstraße vorhandenen Trinkwasserleitungen kann der Grundbedarf in Höhe von 48 m³/h abgedeckt werden.

Der darüber hinaus bestehende Objektschutz ist durch den jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten (z. B. Errichtung von Wasserbecken oder Zisternen auf den privaten Grundstücken). Dies hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr zu erfolgen.

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

7.2. Entwässerung

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

Für die Entwässerung des gesamten Stadtgebietes gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau-Roßlau vom 01.01.2008.

7.2.1. Schmutzwasser

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

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

Gegenwärtig sind keine Veränderungen am Anlagenbestand vorgesehen.

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

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

Geschätzter Schmutzwasseranfall:	8 ha x 0,5 l/s x ha	= 4,0 l/s
Fremdwasser + 20 %		= 1,0 l/s

Danach beträgt der Schmutzwasseranfall überschlägig	= 5,0 l/s
	=====

7.2.2. Regenwasser

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

Das Plangebiet gehört zu den Stadtteilen mit dem höchsten Grundwasserstand. Somit ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auch künftig nur eingeschränkt möglich. Bei vorgesehener Versickerung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen.

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

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

Überschlägig ergibt sich folgender Regenwasserabfluss:

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

7.3. Energieversorgung

7.3.1. Elektroenergie

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Mittelspannungs- bzw. Niederspannungsleitungen versorgt. Diese verlaufen sowohl im öffentlichen Raum als auch über Privatgrundstücke. Die vorhandenen Mittelspannungsleitungen besitzen als Transportkabel wichtige Versorgungsaufgaben über das Gebiet hinaus, u. a. auch für das Industrie- und Gewerbegebiet am Flugplatz Dessau. Insbesondere die über Privatflächen verlaufenden Leitungen am östlichen Rand des Plangebietes dürfen nicht überbaut oder in ihrer Lage verändert werden.

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

Die im Teilgebiet 4 vorhandene Trafostation dient der öffentlichen Stromversorgung und wurde im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und entsprechend als Versorgungsanlage gekennzeichnet.

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

7.3.2 Gasversorgung

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

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

7.3.3. Fernwärme

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

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

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

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

7.4. Fernmeldeversorgung

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

7.5. Abfallentsorgung

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

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

8. Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 - A umfasst eine Fläche von **8,97 ha**, wovon im Einzelnen ausmachen:

8.1. Bauflächen

8.1.1. Mischgebiete

Mischgebiete gesamt	2,74 ha
davon Fläche zum Anpflanzen	0,04 ha
zum Erhalt	0,25 ha

8.1.2. Gewerbegebiete

Gewerbegebiete gesamt		5,39 ha	
davon Fläche zum Anpflanzen			
davon	Teilgebiet 1	1,18 ha	
	Teilgebiet 2	1,55 ha	
	Teilgebiet 3	1,99 ha	0,21 ha
	Teilgebiet 5	0,67 ha	0,13 ha

8.3. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen gesamt		0,81 ha	
davon	Köthener Straße	0,62 ha	
	Sticherschließung	0,19 ha	

8.4. Flächen für Versorgungsanlagen

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

9. Planverwirklichung

9.1. Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Jedoch ist im Zuge der Realisierung der Wendeeinrichtung im Bereich der Sticherschließung ein Flächenerwerb durch die Stadt Dessau-Roßlau notwendig. Davon betroffen sind Teile der Flurstücke 119/10, 1304 und 1301. Nach Fertigstellung der öffentlichen Wendemöglichkeit kann das im Baulastenverzeichnis eingetragene Überfahrtsrecht über Teilbereiche des Flurstücks 1303 zugunsten der Öffentlichkeit entfallen.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt sind für einzelne Grundstücke Baulasten eingetragen. Dabei handelt es sich seitens des St.-Joseph-Krankenhauses um den Verzicht auf jegliche Abwehransprüche infolge Geräuschbelästigung durch die benachbarten Gewerbebetriebe, um ein Überfahrtsrecht zur bestehenden Trafostation sowie um das o. g. Überfahrtsrecht auf dem Grundstück des Möbelmarktes.

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

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

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

9.2. Kostenschätzung / Kostentragung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes fallen folgende Kosten für die öffentlichen Maßnahmen an:

Realisierung der Wendeeinrichtung an der Stichstraße

ca. 640 m ² x 70,00 €/m ²	= ca. 44.800,00 €
+ 15 % Baunebenkosten	= ca. 6.720,00 €
+ 19 % Mehrwertsteuer	= ca. 9.789,00 €
	= ca. 61.300,00 €
	=====

Hinzu kommen die Kosten für den Flächenerwerb.

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1. Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

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

Mit der Planung werden sowohl die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen, als auch prägende und erhaltenswerte Landschaftsbestandteile gesichert. Des Weiteren sollen die ehemaligen Gewerbeflächen revitalisiert werden, wodurch dem schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen wird.

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

Die Maßnahmen im Plangebiet stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bautätigkeit auf derzeit ungenutzten Flächen stört und vertreibt die Kleintierwelt und die brütenden Vögel. Baum- und Strauchpflanzungen gehen verloren. Durch Neuversiegelungen kommt es zum Verlust von Mutterboden. Die Errichtung von baulichen Anlagen bringen kleinklimatische Veränderungen mit sich, die sich auch auf Flora und Fauna auswirken können.

Ziel der Grünplanung war es, Möglichkeiten zur Einordnung von Grünflächen so umzusetzen, dass ein größtmöglicher Effekt im Sinne einer positiven Entwicklung von Natur und Landschaft erzielt wird. Unter diesem Aspekt erfolgte die Festsetzung von Baumpflanzungen und Flächen zum Anpflanzen entlang der Köthener Straße sowie der Erhalt der bereits vorhandenen Bäume in der Köthener Straße und der Sticherschließung. Damit entstehen wertvolle Grünverbindungen, die sich positiv auf Natur und Landschaft auswirken und auch gestalterisch von Bedeutung sind.

Eine weitere wichtige Maßnahme ist die Festsetzung eines 15 m breiten zusammenhängenden Streifens zur Erhaltung und zum Anpflanzen am östlichen Rand des Plangebietes. Neben seiner ökologischen Funktion ist er auch für das Landschafts- und Ortsbild wertvoll. In diesem Bereich finden insbesondere Gebüschbrüter, Insekten und andere Tierarten eine Rückzugsmöglichkeit bzw. neuen Lebensraum. Mittels der Festsetzung, dass die Fläche nach der Initialpflanzung der Sukzession überlassen werden soll, entsteht hier eine artenreiche Stauden- und Ruderalflur mit einer erhöhten ökologischen Wertigkeit.

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

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

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

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

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

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da der Standort bereits einer Vorbelastung unterliegt, die möglichen Eingriffe nicht erheblich sind und über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen vermindert, minimiert bzw. ausgeglichen werden. Der Nachweis wird im Grünordnungsplan und im Umweltbericht (siehe Pkt. 11.) erbracht.

10.2. Städtebauliche Entwicklung

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

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen zur künftigen Nutzung des Krankenhausstandortes wurde dieser Bereich im Bebauungsplan in die gemischte Baufläche integriert, da die geplanten Nutzungen innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig wären. Damit unmittelbar verbunden ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich. Durch diese Änderung ergeben sich keinerlei Nachteile für die künftige städtebauliche Entwicklung. Die Fläche des St.-Joseph-Krankenhauses war in den bisherigen Planungen immer als Baufläche ausgewiesen. Somit erfolgt keine Inanspruchnahme von Freiflächen. Vielmehr wird mit der Integration des Standortes in das angrenzende Mischgebiet ein breites Nutzungsspektrum ermöglicht und der Fortbestand des Krankenhauses gesichert. Eine Festsetzung dieser Fläche auch weiterhin als Gemeinbedarfsfläche würde mittelfristig zu einem Brachfallen führen, da hierfür kein Bedarf besteht. Insofern wird mit der veränderten Ausweisung als Mischgebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB gewährleistet.

Negative städtebauliche Impulse sind durch die Planung nicht gegeben.

Der Bebauungsplan ist darauf ausgerichtet, die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet zu sichern. Außerdem sollten für die ehemals gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet städtebauliche Rahmenbedingungen für eine Reaktivierung geschaffen werden. Durch Neuansiedlungen auf den brachgefallenen Flächen entstehen neue räumliche Strukturen, die sich positiv auf die städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtteiles auswirken.

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

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

Um negative Auswirkungen auf das Handelsgefüge, insbesondere der Innenstadt von Dessau und der Nahversorgungszentren zu vermeiden, wurden Festsetzungen zur Beschränkung der Verkaufsraumfläche getroffen. Basis bildete hier das Einzelhandelsgutachten der Stadt.

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

10.3. Ortsbild

Derzeit stellt sich der östliche Bereich des Plangebietes entlang der Köthener Straße als Teil einer großen Baulücke zwischen dem Gebäudebestand auf dem östlich angrenzenden ehemaligen Bundeswehrgelände sowie dem Wohnblock und dem Krankenhaus dar. Durch eine Ansiedlung, insbesondere auf den Restflächen im Teilgebiet 4 und im Teilgebiet 5 entstehen bauliche Anlagen, die für die Raumbildung entlang der Bundesstraße von städtebaulicher Bedeutung ist. Mit der Ansiedlung unmittelbar verbunden ist auch die Umsetzung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen entlang der Köthener Straße. Insbesondere tragen die vorgesehenen Baumpflanzungen, wenn auch erst nach einem gewissen Wachstumszeitraum, zu einer deutlichen Aufwertung des Straßenraumes bei.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Festsetzung von Baugrenzen wird für die Erschließungsräume ein Verhältnis von Straßenraumbreite zu Gebäudehöhen gesichert, welches für den Nutzer noch erlebbar ist. Der am östlichen Rand des Plangebietes durchgängige Grünstreifen trägt zur Gliederung der Landschaft bei und bewirkt damit eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

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

10.4. Verkehr

Im östlichen Teil des Plangebietes stehen noch größere Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung. Dadurch kann es zu einer Zunahme des Verkehrs kommen. Die daraus resultierende Lärmentwicklung unterliegt auf den Gewerbeflächen dem ausgewiesenen maximal zulässigen Emissionskontingent und ist daher in den Berechnungen und somit auch in der Kontingentierung bereits berücksichtigt. Somit kommt es zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte.

Auch auf den Erschließungsstraßen des Plangebietes kann es infolge der Ansiedlung zu einer Erhöhung der Verkehrsbelegung und damit zu höheren Lärmbelastungen kommen. Aufgrund dessen, dass diese Straßen bereits schon eine erhebliche Belastung aufweisen, wird es durch die im Vergleich geringfügige Zunahme nicht zu einer, für den Menschen wahrnehmbaren Erhöhung des Lärms durch Verkehr kommen.

Mit der Einordnung der Wendeeinrichtung an der Sticherschließung wird die innere Verkehrserschließung des Plangebietes über den öffentlichen Straßenraum gewährleistet.

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

10.5. Belange der Bevölkerung

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

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

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

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

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

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

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

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

In Bezug auf das Wohnumfeld werden sich für die Bevölkerung der angrenzenden Gebiete positive Veränderungen ergeben. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es zu einer städtebaulich-räumlichen Ergänzung im östlichen Teil des Plangebietes kommen.

Weiterhin erfolgt durch die grünordnerischen Maßnahmen eine Aufwertung des Gebietes. Die geplanten Baumpflanzungen entlang der Köthener Straße tragen zur Gliederung des Gebietes und zur Aufwertung des Landschaftsbildes bei.

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

10.6. Wirtschaft

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

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

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

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

10.7. Städtischer Haushalt

Die finanziellen Mittel zum Bau der Wendeeinrichtung an der Sticherschließung sind über den städtischen Haushalt bereitzustellen. In welchem Zeitraum die Umsetzung erfolgt, bleibt der Entscheidung der Stadtverwaltung überlassen.

11. Umweltbericht

11.1. Einleitung

11.1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplanes

Bezüglich des Standortes wird auf die Gliederungspunkte 1, 2 und 4 des vorliegenden Begründungstextes verwiesen.

Die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich vor allem aus der Neuordnung des Gebietes im Rahmen der Weiternutzung dieses Altstandortes. Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung des Standortes für das St. Joseph-Krankenhaus unter Berücksichtigung der angestrebten z.T. veränderten Nutzungen.

Die gewerbliche Nutzung großer Teile des Standortes soll fortgesetzt werden. Diese Bauflächen werden daher als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Das Teilgebiet 4 wird aufgrund der vorhandenen Nutzungen als Mischgebiet festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Gemengelage, d. h. dem unmittelbaren Nebeneinander von Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen und St.-Joseph-Krankenhaus) wurden für die einzelnen Teilgebiete maximal zulässige Emissionskontingente für tags und nachts festgesetzt.

Zum Schutz vor Straßenlärm erfolgte die Ausweisung von Lärmpegelbereichen, in denen im Falle von Neubauten in Abhängigkeit von der Nutzung ggf. Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig sind.

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *GEE*: Innerhalb der Teilgebiete 1, 2, 3 und 5 sind die Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- *MI*: Innerhalb des Teilgebietes 4 ist die Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt.
- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden Einschränkungen vorgenommen.
- *Maß der baulichen Nutzung*: Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ, Baumassezahl sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt.
- *Bauweise*: Im gesamten Plangebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt.
- *Grünordnerische Festsetzungen*: Es werden Festsetzungen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

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

Städtebauliche Werte

Nettobauland	8,13 ha
Verkehrsfläche	0,81 ha
Versorgungsfläche	0,03 ha
Bruttobauland	8,97 ha

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

Für das Verfahren des Bebauungsplans ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (neu gefasst durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 24 14) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)) i. V. m. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)) zu beachten.

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

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

Begleitend zur Bearbeitung des Bebauungsplanes ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, in dem die Belange von Natur und Landschaft vertiefend betrachtet worden sind. Der Grünordnungsplan weist ein grünordnerische Konzept zum Erhalt wertvoller Gehölzbestände und ergänzende Anpflanz- und Erhaltungsgebote aus.

Als Fachplanung wurde darüber hinaus ein schalltechnisches Gutachten in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingestellt, dem maximal zulässige Emissionskontingente für die Teilgebiete entnommen wurden. Zum Schutz vor Straßenlärm wurden die Aussagen hinsichtlich der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan berücksichtigt.

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

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

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

11.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

11.2.1. Schutzgut Mensch

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

Das Plangebiet selbst wird u. a. auch von Wohnbebauung geprägt. Im Süden des Geltungsbereiches schließt sich weitere Wohnbebauung an.

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

Die Erarbeitung dieses Gutachtens erfolgte bereits im Jahr 2001. Zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass die stationären Bereiche einschließlich des Patientengartens langfristig bestehen bleiben. Daraus resultieren sowohl aktive als auch passive Lärmschutzmaßnahmen. Im Zuge von Baumaßnahmen wurden die passiven Schallschutzmaßnahmen in Form des Einbaus von Schallschutzfenstern realisiert. Die aktiven Schallschutzmaßnahmen (Bau von Lärmschutzwänden) wurden nicht umgesetzt. Mittlerweile hat sich jedoch das künftige Nutzungsspektrum des Krankenhauses dahingehend verändert, dass die stationä-

ren Bereiche an einen anderen Standort verlagert werden sollen. Insofern ergeben sich daraus geringere Schutzansprüche, besonders für die Außenbereiche des Krankenhauses. Damit sind die Schallschutzwände nicht mehr erforderlich.

Aufgrund der veränderten Nutzung von Teilbereichen des Krankenhauses i. V. m. den geringeren Schutzansprüchen wird die Erarbeitung eines neuen schalltechnischen Gutachtens für nicht notwendig erachtet.

Hinsichtlich der derzeitigen Lärmbelastungen liegen keine Beschwerden der Anwohner des Plangebietes bzw. daran angrenzend vor.

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

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

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

Bewertung

Das Plangebiet ist geprägt durch verschiedene unterschiedliche Nutzungen. Der östliche Teil ist nach Rückbau der Gebäude und Nebenanlagen brachgefallen. Aufgrund des jahrzehntelangen Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe waren schon immer Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen vorhanden. Nach dem Brachfallen der Flächen im östlichen Bereich kam es einerseits zu einer Verringerung der Lärmbelastungen durch Gewerbelärm, andererseits aber, aufgrund der nunmehr fehlenden Abschirmwirkung durch Gebäude, zu einer Erhöhung der Immissionen durch Schienenlärm an der gegenüberliegenden Wohnbebauung.

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

Das Wohnumfeld, das insgesamt als mittel- bis geringwertig eingestuft werden kann, wird sich durch die Planung nicht verschlechtern.

In Bezug auf die Erholungsfunktion kann insbesondere wegen der derzeitigen Nutzungen nur im Hinblick auf den Krankenhauspark und die Freifläche am Wohnblock ausgegangen werden.

11.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Innerhalb des Plangebietes wird derzeit nur ein Teil durch Bau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen, was auf den Rückbau von Altanlagen und einem anschließenden Brachfallen dieser Flächen zurückzuführen ist. Im Bereich der ausgeübten gewerblichen Nutzung sind Grünflächen nur im Randbereich vorhanden.

Innerhalb der brachgefallenen Flächen im nordöstlichen Bereich des Betrachtungsgebietes hat sich in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen eine Ruderalflur herausgebildet. Flächendeckend ist darüber hinaus eine Krautschicht ausgebildet.

Auf anderen zurückgebauten Flächen setzt eine Sukzession erst ein. Es hat sich noch keine geschlossenen Krautschicht entwickelt. Diese Flächen werden daher als unbefestigte Flächen eingeschätzt, da der Pflanzenbewuchs bislang untergeordnet ist.

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

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

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

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine ehemalige Gleistrasse, die früher durch die Bundeswehr (östlich angrenzend) genutzt wurde. Nach der Nutzungsaufgabe beginnt in diesem Bereich die Sukzession, die bislang in einem sehr frühen Stadium ist.

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.

Bewertung

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

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

Gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden innerhalb des Planungsgebietes nicht nachgewiesen.

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

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

11.2.3. Schutzgut Boden

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

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

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

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

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

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem Standort um ein Altindustrieggebiet, so dass mit Altablagerungen zu rechnen ist. Im Ergebnis einer beprobungslosen Erstbewertung (d. h. einer Untersuchung des Bodens/Grundwassers in Bereichen mit erwarteten Gefährdungspotentialen) der im Plangebiet befindlichen Verdachtsflächen kann davon ausgegangen werden, dass der geplanten gewerblichen Nutzung der Flächen nichts entgegensteht. Auf eine Kennzeichnung bestehender Verdachtsflächen wird in Abstimmung mit der unteren Abfallbehörde verzichtet.

Bewertung

Die im Planungsraum vorherrschenden Bodenverhältnisse sind bedingt durch die bereits genannten Vorbelastungen als sehr stark anthropogen überprägt einzustufen. Ein natürlich gewachsener Schichtenaufbau des Bodens ist nicht vorhanden.

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

11.2.4. Schutzgut Wasser

Grundwasser

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

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. Die im Stadtteil West bis 1990 großflächig vorhandene industrielle Nutzung hatte auch eine intensive Grundwassernutzung zur Folge. Durch diese Grundwasserentnahmen wurde der Grundwasserstand in dem Bereich bis zur Köthener Straße sowie dem angrenzenden Stadtteil Alten beeinflusst. Durch den Rückgang der Industrie und damit verbunden der Grundwasserentnahme stieg der Grundwasserspiegel wieder auf das ursprüngliche Niveau an. In der Dokumentation zur „Ermittlung des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHGW) im Bereich der kreisfreien Stadt Dessau“ (2005) wird angegeben, dass das Grundwasser durchschnittlich 0,5 bis 2,0 m unter OK ansteht. Eine Grundwassermessstelle an der Robert-Bosch-Straße (östlich des Plangebietes) weist einen MHGW von 2,53 m mit einer Differenz zwischen Min. und Max. von 0,76 m auf. Für eine Messstelle in Alten wird ein MHGW von 1,94 m mit einer Schwankungsbreite von 1,08 m angegeben. Daraus lässt sich ableiten, dass im Plangebiet ein hoher Grundwasserstand anzutreffen ist. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen gerichtet.

Oberflächenwasser

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

Bewertung

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

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 - 1980).

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

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

Für das Plangebiet liegen keine Daten zur standortbezogenen Beurteilung der Luftqualität vor. Im Stadtgebiet von Dessau werden jedoch an drei Standorten (Heidestraße, Albrechtsplatz und Lessingstraße) Immissionsmessungen durchgeführt, die zur Beurteilung der Luftbelastungssituation herangezogen werden können. Hinsichtlich des Sedimentationsstaubes kann direkt ein Messgebiet um das Plangebiet ausgewertet werden.

In Auswertung des Jahresberichtes 2006 der Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau (Messstation Heidestraße) wird durch die unterer Immissionsschutzbehörde zusammenfassend festgestellt, dass:

- die Immissions-Grenzwerte hinsichtlich der einzuhaltenden Jahresdurchschnittswerte (IW 1-Werte) der Luftschadstoffe Schwefeldioxid (SO₂) Stickstoffdioxid (NO₂), Schwebstaub-PM 10, Kohlenmonoxid (CO) und Sedimentationsstaub nicht überschritten werden;
- sich der Luftbelastungsindex 2006 (1,36) gegenüber 2005 (1,34) leicht geändert hat, trotzdem aber weiterhin im langjährigen Mittel im Bereich der „schwachen Belastung“ liegt;
- es eine Anzahl von Tagen gab (Heidestraße 6 Tage, Albrechtsplatz 22 Tage), an denen der Feinstaub-Grenzwert in Höhe von 50 µg/m³ überschritten wurden ohne dabei die maximal zulässige Anzahl von Überschreitungen (35 Tage) zu erreichen;
- sich die Belastung mit Sedimentationsstaub im gesamten Stadtgebiet von Dessau leicht verringert hat.

Die spezielle Auswertung der Sedimentationsstaubbelastung ergab für den Betrachtungsraum für das Jahr 2006 eine Belastung von 76 mg/(m²*d). Dieser Wert liegt deutlich unterhalb des Immissionswertes der TA Luft in Höhe von 350 mg/(m²*d). Im Vergleich zum Jahr 2005 war tendenziell keine Veränderung der Sedimentationsstaubbelastung in diesem Messgebiet festzustellen.

Auch in Auswertung der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen (Messstation Albrechtsplatz und Lessingstraße) wird eine sichere Einhaltung der bestehenden Richt- und Grenzwerte für die Luftschadstoffbelastung bestätigt. Der Jahresmittelwert für den verkehrsrelevanten Luftschadstoff Benzol beträgt 1,6 mg/m³ und liegt damit bereits deutlich unter dem ab dem Jahr 2010 einzuhaltenden Immissionsgrenzwert in Höhe von 5 mg/m³.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung. Jedoch tragen die unversiegelten, spärlich bewachsenen Flächen lokalklimatisch zur Kaltluftentstehung bei. Lüfthygieni-

sche Wohlfahrtswirkungen sind durch den sehr geringen Bestand an Junggehölzen im östlichen Bereich des Planungsgebietes ohne Bedeutung. Im südwestlichen Bereich, insbesondere hervorgerufen durch den alten Baumbestand, ist von einer Wohlfahrtswirkung auszugehen.

11.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

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

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

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

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

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

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

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

Bewertung

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

Lediglich der Krankenhauspark und die Freiflächen am Wohnblock sind für die gebietsbezogene Erholung bedeutsam.

11.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Bis auf den Altbau des St.-Joseph-Krankenhauses sind im Plangebiet keine weiteren Kultur- und Bodendenkmale vorhanden.

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

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

Bewertung

Der unter Denkmalschutz stehende Altbau des Krankenhauses besitzt, neben seinem Wert als Einzeldenkmale, wegen seiner Lage direkt im Kreuzungsbereich eine wichtige städtebauliche Bedeutung. Zielstellung ist u. a. der Erhalt der Kultur- und sonstigen Sachgüter. Somit sind diesbezüglich keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Abstand für mögliche Bebauungen im Plangebiet ist so groß, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

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.

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

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

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

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

11.2.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die im Planungsgebiet durch die Vorprägung des Altstandortes vorherrschenden Boden- und Wasserverhältnisse bedingen unter anderem die nur sehr lückig ausgebildeten, ruderalen Vegetationsbestände auf den zurückgebauten Flächen. Das Gebiet trägt durch die nur lückigen Vegetationsbestände und das Fehlen flächiger Gehölzbestände im überwiegenden Teil des Plangebietes nur in sehr geringen Umfang zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei. Der Mangel an raumbildenden Grünstrukturen und die Zweckbauten beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ. Hervorzuheben ist der Bereich des Krankenhauses mit dem Park und der denkmalgeschützten Bebauung.

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

Für das Schutzgut Mensch kann eine hohe Vorbelastung der Fläche durch Verkehrsimmissionen festgestellt werden. Beachtet werden müssen die gesundheitlichen Aspekte aufgrund der schützbedürftigen Wohnfunktion innerhalb des Plangebietes und benachbarter Häuser (Köthener Straße) sowie der zu schützenden Nutzungen im Bereich des Krankenhauses. Das Wohnumfeld wird durch fehlende städtebaulich-räumliche Strukturen im Osten des Plangebietes beeinträchtigt. In Bezug auf Erholungsnutzung besitzt das Plangebiet nur eine gebietsbezogene Bedeutung.

11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm	●●
Pflanzen und Tiere	Verlust von Teillebensräumen auf brachgefallenen Flächen und Chance zur Entwicklung neuer Lebensräume durch grüngestalterische Maßnahmen	●
Boden	Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, -bewegung und -verdichtung	-
Wasser	weitere Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	-
Luft und Klima	Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung	●
Landschaft	Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit der Chance zur Aufwertung	-
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen zu erwarten	-
Wechselwirkung	aufgrund der Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten	-

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

Schutzgut Mensch

Mit Umsetzung der Planung und der damit verbundenen Ansiedlung weiterer gewerblicher Nutzungen sind in Bezug auf Lärmimmissionen infolge des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen, Standort des St.-Joseph-Krankenhauses und Gewerbe (Gemengelage) Beeinträchtigungen hinsichtlich von Lärmbelastungen zu erwarten. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es u. a. die Schutzansprüche der sensiblen Nutzungen zu gewährleisten. Deshalb wurde zur Ermittlung der Auswirkungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Zur Gewährleistung der Schutzansprüche der sensiblen Nutzungen wurden die Ergebnisse des Gutachtens, unter Berücksichtigung des veränderten Nutzungsspektrums des Krankenhauses in die vorliegende Bauleitplanung eingearbeitet (siehe Pkt. 6.4.1. und 11.4.2.).

Hinsichtlich der Luftbelastungen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten und einem Mischgebiet wird sichergestellt, dass Schadstoffbelastungen vermieden werden, da sich in diesen Gebieten aufgrund des Gebietscharakters keine Betriebe ansiedeln dürfen, die einer Genehmigung nach BImSchG bedürfen.

Das Wohnumfeld wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Durch die bauliche Nutzung der freien Flächen, insbesondere entlang der Köthener Straße wird die große „Baulücke“ östlich des Wohnblocks geschlossen, es entstehen neue städtebauliche Räume.

Insgesamt kommt es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes.

Zusammenfassend sind die Eingriffe in das Schutzgut Mensch aufgrund der möglichen Immissionsbelastungen als erheblich zu bewerten.

Schutzgut Arten und Biotope

Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der ökologisch und städtebaulich bedeutsame Baumbestand auf dem westlichen Teil des Krankenhausgrundstückes wurde zum Erhalt festgesetzt, so dass hier keine Eingriffe zu erwarten sind.

Dennoch gehen durch Neuversiegelungen potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Es ist primär ein Verlust an Vegetationsflächen von 2,97 ha (Differenz zwischen Bestand und Neuausweisungen) zu verzeichnen. Jedoch ist dieser Verlust insbesondere hinsichtlich der Flächen festzustellen, die sich auf derzeit ungenutzten und brachgefallenen Flächen im Osten des Plangebietes spontan entwickelt haben.

Entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau unterliegen die im Plangebiet vorhandenen Bäume einem Schutzstatus. In der Baumschutzsatzung sind Regelungen zum Ersatzumfang für den Fall des Abgangs von Bäumen bei Baumaßnahmen getroffen. Insofern ist hier auch kein Eingriff gegeben.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insgesamt keine ökologisch hochwertigen Flächen in Anspruch genommen werden. Der Eingriff ist daher als weniger erheblich zu bewerten.

Insgesamt konnten keine FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie im Plangebiet nachgewiesen werden. Gleiches gilt für Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten der Anhänge der FFH-Richtlinie und dem Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie. Insofern liegt hier kein Eingriffstatbestand vor.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes und dem damit verbundenen Versiegelungsgrad bietet das Plangebiet in weiten Bereichen keine Nahrungs- und Lebensräume für Tiere. Es sind jedoch Bereiche vorhanden, die insbesondere für Vögel wertvolle Lebensräume darstellen können. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Ruderalfluren im Bereich der Brachflächen im Osten des Plangebietes.

Durch die zunehmende Verbuschung auf diesen Brachflächen werden Arten, die hier zeitweise einen Lebensraum gefunden haben, wieder verdrängt. Insofern unterliegen diese Flächen bereits einer Veränderung der vorkommenden Tiere. Daher ist der Eingriff als weniger erheblich zu bewerten.

Schutzgut Boden

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen dazu, dass offene Böden versiegelt werden. Damit verbunden ist der Verlust von Vegetationsbeständen, der Verlust wichtiger Bodenfunktionen, die Verminderung der Grundwasserneubildung und eine stärkere lufthygienische Belastung.

Die Auswirkungen halten sich jedoch aufgrund der Vorprägung des Standortes in Grenzen. Im Bestand sind ca. 3,69 ha versiegelt bzw. teilversiegelt. Mit Umsetzung der Planung können ca. 6,66 ha versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad wird sich demnach innerhalb des Plangebietes um ca. 33 % erhöhen.

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens - Filter- und Pufferwirkung - ist aufgrund der Vorbelastung nur gering und betrifft lediglich die teilversiegelten bzw. Ruderalflächen, die sich nach Nutzungsaufgabe entwickelt haben.

Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend den gültigen gesetzlichen Bestimmungen über eine örtliche Entsorgungsfirma, so dass auch hier ein sachgerechter Umgang gesichert ist.

Insgesamt wird der Eingriff in das Schutzgut Boden als nicht erheblich eingeschätzt.

Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet, so dass keine Eingriffe vorliegen.

Hinsichtlich des anfallenden Schmutzwassers sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da es über die Schmutzwasserkanalisation in das öffentliche Netz geleitet wird. Verunreinigungen des Grundwassers werden somit vermieden.

In Bezug auf den Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers ist festzustellen, dass keine erheblichen Veränderungen eintreten werden. Die Versickerung von Oberflächenwasser wird auch weiterhin nur eingeschränkt möglich sein. Nur in den Bereichen, die derzeit bereits als Grünflächen ausgeprägt sind und die künftig auch erhalten werden sollen, bzw. den neu festgesetzten Grünflächen kann Niederschlagswasser ungehindert versickern.

Eine Verbesserung der Situation, auch im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate, ist aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten.

Die Eingriffe in die Grundwasserneubildung können somit als nicht erheblich bewertet werden.

Schutzgut Klima / Luft

Aufgrund der mit der zu erwartenden Überbauung verbundenen Grundflächengestaltung und in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad dieser Flächen wird das Kleinklima beeinträchtigt werden.

Der Verlust von Vegetation und die mögliche Versiegelung verändern ebenfalls die Eigenschaften der freigestellten Flächen in Hinsicht auf den Energieumsatz und das Strahlungsverhalten. Die Funktionen der offenen Flächen (insbesondere die der Kaltluftproduktion in den Nachtstunden) werden beeinträchtigt bzw. verloren gehen. Damit kommt es zu einer länger anhaltenden Erwärmung der bebauten bzw. versiegelten Flächen und zu thermischen Belastungen der angrenzenden Umgebung.

Da sich das Gebiet innerhalb des Stadtgebietes befindet und auch die Umgebung durch einen sehr hohen Überbauungsgrad geprägt ist, sind die Beeinträchtigungen als weniger erheblich zu bewerten.

Bezüglich der lufthygienischen Situation können nach Umsetzung der Planung Beeinträchtigungen durch Emissionen auftreten.

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisung von Gewerbe- und Mischgebieten ist sichergestellt, dass Schadstoffbelastungen vermieden werden, da in diesen Gebieten keine Betriebe zulässig sind, die einer Genehmigung nach BImSchG unterliegen.

Somit liegt hinsichtlich der lufthygienischen Verhältnisse kein Eingriffstatbestand vor.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung

Durch die, insbesondere im Osten des Plangebietes, neuen Nutzungen und Gebäudeformen wird es zu einer Anreicherung des Landschaftsbildes kommen.

Eine Erhöhung der momentan geringen Naturnähe kann aufgrund der im Bebauungsplan festgeschriebenen Nutzungen insgesamt nicht erzielt werden.

Die Eigenart des Plangebietes wird von den vielfältigen anthropogenen Nutzungen bestimmt. Das Gebiet wird auch weiterhin durch gewerbliche Nutzungen, das Krankenhaus und Wohnbebauung genutzt werden. Die geplante Nutzungsstruktur hat zum Ziel, die vorhandene bauliche Struktur zu erhalten und zu ergänzen. Somit bleibt die Eigenart des Gebietes erhalten.

Für die Erholungseignung wird das Plangebiet bis auf den Krankenhauspark und die Freiflächen am Wohnblock auch künftig keine Bedeutung besitzen.

Hinsichtlich des Wohnumfeldes ist infolge der vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen i. V. m. den städtebaulichen Ergänzungen eine Verbesserung zu erwarten.

Bezüglich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild (Erholungseignung) liegt somit kein Eingriffstatbestand vor.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Eine wesentliche Zielstellung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Erhalt der Kultur- und Sachgüter.

Damit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

11.3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Des Weiteren müssten potenzielle Investoren auf die Ausnutzung der Synergien und Kooperationen verzichten, die sich aus der Nachbarschaft zu anderen Unternehmen am Standort ergeben.

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

Des Weiteren ist auf die geplante Umnutzung des Krankenhauses zu verweisen. Wie bereits ausgeführt, werden die stationären Bereiche des Krankenhauses an einen anderen Standort verlagert. Wäre eine anderweitige Nutzung am Standort nicht möglich, bestünde die Gefahr, dass die Nutzung des Komplexes insgesamt aufgegeben werden würde und somit auch der Schutz des Kulturdenkmales nicht mehr gegeben wäre.

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

11.4.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung des Standortes zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln. Der Bebauungsplan stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet aber Maßnahmen vor, die als Eingriff anzusehen sind.

Die Ausführungen zur Eingriffsregelung führen zu dem Ergebnis, dass durch eine Vielzahl von Maßnahmen zur Verringerung (z. B. Regenwasserversickerung im Bereich der Stellplätze) und zum Ausgleich (Pflanz- und Erhaltungsgebote) der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verursachte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild i. S. der Naturschutzgesetzgebung im Vergleich zum Ausgangszustand innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden kann.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmebeschreibung konkretisiert.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

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

- anteilige Versickerung des Regenwassers.

11.4.2. Schutzgut Mensch

Ein wesentlicher Belang, bezogen auf das Schutzgut Mensch, ist der Schutz vor Lärm. Diese grundsätzliche Forderung nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen regelmäßig konkretisiert durch die Beachtung der Vorgaben der DIN 18005 Teil I „Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren“ mit ihrem Beiblatt „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ sowie der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)“.

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

Mit der Planung sind in Bezug auf Lärmimmissionen infolge des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen, Standort des St.-Joseph-Krankenhauses und Gewerbe (Gemengelage) Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es u. a. die Schutzansprüche der sensiblen Nutzungen zu gewährleisten. Deshalb wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse sind, unter Berücksichtigung des veränderten Nutzungsspektrums für das Krankenhaus, in die vorliegende Bauleitplanung eingeflossen.

Bezüglich der Lärmemissionen durch Gewerbelärm wurden Festsetzungen hinsichtlich der maximal zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Teilgebiete je m² Grundstücksfläche sowohl für tags als auch für nachts getroffen. Diese gewährleisten, im Zusammenhang mit den bereits realisierten passiven Schallschutzmaßnahmen am Krankenhausgebäude in Form des Einbaus von Schallschutzfenstern und -türen, die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte. Detaillierte Aussagen sind im Punkt 6.4. der Begründung bzw. des zum Bebauungsplan erarbeiteten Schalltechnischen Gutachtens enthalten.

In Bezug auf die Immissionen durch Verkehrslärm werden die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV gegenwärtig bereits zum Teil erheblich überschritten. So beträgt die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte im MI-Gebiet ca. 3 dB (A), in den WA-Gebieten, die im Süden angrenzen, ca. 6 dB (A).

Um dem Schutzbedürfnis verschiedener Nutzungen im St.-Joseph-Krankenhaus Rechnung zu tragen, erfolgte im Rahmen der Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen der Einbau zahlreicher Schallschutzfenster und -türen. Somit wird der Schutzanspruch vorhandener sensibler Nutzungen im Inneren der Gebäude gewährleistet.

Für verschiedene schutzbedürftige Nutzungen, die im Plangebiet zulässig sind und die vom Straßenlärm beeinträchtigt werden können (z. B. Wohnen, Büros, Aufenthaltsräume) wurden im Bebauungsplan textliche Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Ein bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 35, 40, 45 bzw. 50 dB (A) in Abhängigkeit von der Lage in Bezug zum Lärmpegelbereich ist zu gewährleisten. Da dies durch den Einbau normaler, isolierverglaster Fenster nicht möglich ist, sind die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen. Zusätzlich sind für Schlafräume oder Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen. Es besteht jedoch auch die Mög-

lichkeit, die schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Dann ist jedoch die Einhaltung der zulässigen Werte nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit dem Schutz der Außenbereiche auf dem Grundstück des Krankenhauses sollten für den Teil des Patientengartens im westlichen Bereich aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden realisiert werden. Durch die geplanten Nutzungsänderungen entfällt auch der Schutzstatus des Patientengartens, so dass die Schallschutzwände nicht mehr zwingend notwendig sind. Deshalb wurde auf eine Festsetzung dieser Maßnahme im Bebauungsplan verzichtet.

Zum Schutz der Bereiche außerhalb des St.-Joseph-Krankenhauses ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (verkehrliche Erschließung der Grundstücke, städtebauliche Situation im vorhandenen Straßenraum) die Realisierung aktiver Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen oder -wänden entlang der Köthener Straße und an Teilen der Hünefeldstraße nicht vorstellbar. Damit bleibt als Maßnahme zum Schutz angrenzender Bauflächen gegenüber dem einwirkenden Straßenverkehrslärm nur die Festsetzung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen. Entsprechende Regelungen wurden über die Ausweisung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan festgeschrieben. So sind im Falle von Neubaumaßnahmen, in Abhängigkeit vom Abstand zur Straßenachse und der Anordnung der zu schützenden Räume, bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm vorzusehen.

Somit ergeben sich keine negativen Auswirkungen.

Das Wohnumfeld wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Durch die bauliche Nutzung der freien Flächen, insbesondere entlang der Köthener Straße, wird die große „Baulücke“ östlich des Wohnblocks geschlossen; es entstehen neue städtebauliche Räume.

Über die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 und den festgesetzten Pflanzgeboten im Bereich der Köthener Straße wird eine stärkere Durchgrünung gewährleistet.

Im Zusammenhang mit den grünordnerischen Maßnahmen übernehmen die Baumpflanzungen an der Köthener Straße die Funktion der klaren räumlichen Führung.

Insgesamt kommt es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes.

11.4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historischen gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Ausweisung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten,
- Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet basieren auf den genannten Entwicklungszielen. Die Ziele sollen im Wesentlichen durch Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB), die auf den Baugrundstücken festgesetzt werden, verwirklicht werden. Mit den Festsetzungen auf den Baugrundstücken ist ein vollständiger Ausgleich möglich. Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im Punkt 11.4.7. enthalten.

Die konkreten Festsetzungen sind dem Punkt 6.2. der Begründung zu entnehmen.

11.4.4. Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort, der jahrzehntelang intensiv genutzt wurde. Natürlich gewachsener Boden steht nur noch sehr kleinflächig an. Auch derzeit unbebaute Bereiche, wie sie derzeit am östlichen Rand des Plangebietes anzutreffen sind, waren mit Gebäuden und Nebenanlagen bestanden. Von daher ist einzuschätzen, dass mit Umsetzung der Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten sind.

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

- die Begrünung von Stellplätzen,
- der Gestaltung der Flächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden sowie
- Begrenzung der GRZ in Teilbereichen (TG 4 und TG 5 auf 0,6).

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort handelt und mit dessen Nach- und Weiternutzung dem sparsamen Umgang mit dem Boden sowie darüber hinaus dem Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 a Abs. 2) nachgekommen wird. Insofern wird der Eingriff verringert bzw. ausgeglichen.

Die Maßnahmen zum Bodenschutz dienen gleichzeitig dem Schutzgut Wasser, da diese zu einer Verbesserung der Sickerwasserraten und damit der Grundwasserneubildungsrate dienen.

Vom Plangebiet ausgehende Beeinträchtigungen der Luftqualität, die durch den motorisierten Verkehr innerhalb des Plangebietes hervorgerufen werden, sind aus allgemeinen Erfahrungen heraus nicht zu erwarten.

Luftschadstoffe, die aus den geplanten Nutzungen resultieren, sind nicht zu erwarten, da mit dem festgesetzten Gebietscharakter (GE und MI) Nutzungen, die eine BImSch-Genehmigung bedingen, ausgeschlossen sind.

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

11.4.5. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

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.

Durch den Erhalt der parkartigen Grünflächen am Krankenhaus und der Festsetzung einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der Köthener Straße werden wesentliche, das Landschaftsbild prägende Elemente innerhalb des Plangebietes gesichert.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird somit ausgeglichen.

11.4.6. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Der Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Kultur- und Sachgüter wird über die getroffenen Festsetzungen gesichert. Damit sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

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

11.4.7. Bilanzierung

Es wird darauf hingewiesen, dass keine grundstücksbezogene Bilanzierung erfolgt ist, sondern das Bebauungsplangebiet insgesamt bewertet worden ist. Die Flächen im Osten, die sich derzeit noch als Brachflächen darstellen, werden aufgrund der mit Umsetzung des Bebauungsplanes zulässigen stärkeren Versiegelung mit großflächigen Pflanzgeboten (A/E 3) belegt. Damit wird ein Ausgleichskonzept erreicht, das den Grundstücksbesitzer bzw. Investor entsprechend der Ausgangssituation belastet und von daher angemessen ist.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die bei Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe:

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS, VPZ überbaubar nach GRZ (0,8)	0	-	37.832	-	-
BS, VPZ überbaubar nach GRZ (0,6)	0	-	20.430	-	-
BS versiegelte Fläche (Gebäude)	0	11.490	-	-	-
VSB versiegelte Fläche (Straße)	0	14.200	8.090	-	-
Versorgungsfläche	0	-	260	-	-
VPZ teilversiegelte Fläche	0	11.190	-	-	-
HHD Gehölzfläche	7	20.685	-	144.795	-
Erhaltungsgebot	20	2.465	-	49.300	-
GSB Scherrasen	7	6.950	-	48.650	-
VPX unbefestigte Fläche	2	22.710	-	45.420	-
					-
Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche			23.078		-
URA Pflanz- und Erhaltungsgebot A/E 1	13		2.865		37.245
URA Pflanz- und Erhaltungsgebot A/E 2	13		510	-	6.630
URA Pflanz- und Erhaltungsgebot A/E 3	13		2.955	-	38.415
Erhaltungsgebot	20		2.465	-	49.300
Bäume (56 Stck.)	13		1.120	-	14.560
Sträucher	17		2.800	-	47.600
Rasen	7		12.828	-	89.796
Summe		89.690	89.690	288.165	283.546
Ergebnis				-	4.619

* Die Bäume gehen über eine Kronentrauffläche von 20 m² in die Berechnungen ein.

Im Ergebnis der rechnerischen Bilanzierung kann festgestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ausgeglichen werden können. Die rechnerische Differenz von 1,6 % ist zu vernachlässigen.

11.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen Standort, der bereits einer jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung unterlag. Von daher sind zahlreiche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die vollständige anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen. Zudem ist der Standort bereits weitgehend erschlossen und zum Teil auch schon bebaut.

Standortalternativen wären andere Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. Diese sind für die angedachten Nutzergruppen (Verlegung von Handwerks- und Gewerbebetrieben aus den Wohnbereichen der Ortslage Alten) nicht von Interesse.

Damit entspricht die Revitalisierung dieses Standortes dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ausweisungen auf der „Grünen Wiese“ werden mit der geplanten Entwicklung des Gebietes verhindert und Konfliktbeseitigungen in der Ortslage Alten ermöglicht.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine Fläche, mit deren Bebauung und Erschließung bereits begonnen wurde.

Aufgrund der früheren Nutzungen ist von erheblichen Vorbelastungen der Fläche auszugehen. Neben einer vollständigen Überprägung des Bodens besitzt der Standort auch keine Bedeutung mehr für Natur und Landschaft. Aufgrund der bereits vorhandenen Nutzungen im Umfeld ist weder eine Nutzung für den Wohnungsbau noch die Entwicklung von Natur und Landschaft angezeigt. Für den Wohnungsbau besteht noch wegen eines Überangebotes kein Bedarf. Im Sinne der Stadtumbaustrategie der Stadt Dessau-Roßlau ist in diesem Bereich keine neue Wohnbaufläche auszuweisen.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der angrenzenden Nutzungen ist eine Weiternutzung als Mischgebiet und Gewerbefläche sinnvoll.

Planungsalternativen bestehen hinsichtlich des *Maßes der baulichen Nutzung*. Es ist beabsichtigt, eine Grundflächenzahl (GRZ) festzusetzen. Diese ist in § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt definiert:

„Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“

Die zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten liegt laut § 17 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8.

Es liegt im Ermessen der Stadt, die GRZ mit 0,8 festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen. Damit wird einerseits dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen, andererseits werden die Möglichkeiten zur Durchgrünung des Gebietes gemindert.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ festzusetzen. Denkbar ist eine GRZ von 0,6.

Die Stadt hat sich im Rahmen des Entwurfsprozesses eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt. Dabei waren insbesondere die Lage des Plangebietes an der Köthener Straße sowie seine gewerbliche Vorprägung in Bezug auf den vorhandenen Überbauungsgrad im Plangebiet und im Umfeld zu berücksichtigen. Aus der Lage ergibt sich im Plangebiet aus stadtgestalterischen Gründen entlang der Köthener Straße eine GRZ von 0,6 und für die rückwärtigen, zur Bahntrasse orientierten Flächen eine GRZ von 0,8 festzusetzen.

11.6. Zusätzliche Angaben

11.6.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurden die Schutzgüter erfasst und bewertet. Die Maßnahmendefinition greift fachlich auf den Landschaftsplan sowie den Grünordnungsplan zurück.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung stützt sich auf das Modell Sachsen-Anhalt nach Biotop- und Nutzungstypen. Sie wurde für die Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Für die Aussagen zum Schutzgut Mensch (Emissionsschutz) lag ein schalltechnisches Gutachten vor. Unter Berücksichtigung der Aussagen zur geplanten Nutzungsänderung des Krankenhauses wurde eine Verringerung des Schutzanspruches insbesondere der Außenbereiche in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingestellt. Deshalb wurden keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines Lärmschutzwalls festgesetzt.

Des Weiteren wurden die im Rahmen des Scopingtermins vorgebrachten Anregungen und Hinweise der städtischen Fachbereiche berücksichtigt.

Hinweise auf Schwierigkeiten

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Aus den vorliegenden Unterlagen haben sich auch keine Anhaltspunkte für eine vertiefende Untersuchung einzelner Aspekte ergeben. Es liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in dem genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

11.6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 (3) BauGB haben die Behörden nach Abschluss des Verfahrens die Gemeinden zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Dies betrifft sowohl die Behörden außerhalb der Stadtverwaltung als auch die städtischen Ämter.

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter das 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.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren wird die Einhaltung der Festsetzungen zur Umwelt kontrolliert. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen auf den Boden durch Überbauung und die Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild durch Begrünungsmaßnahmen überwacht.

11.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Plangebietes soll zum einen ein Gewerbegebiet mit einer höchst möglichen Ausnutzung der Bauflächen und zum anderen ein Mischgebiet entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur weiteren Bebauung und gewerblichen Nutzung des Standortes geschaffen werden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Lärmemissionen, die Bodenversiegelung, der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie Veränderungen des Landschaftsbildes durch die Neubebauung zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten,
- der Erhalt von Einzelbäumen,
- die Baumpflanzungen entlang der Köthener Straße und auf Stellplätzen 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. Der teilweise an der zulässigen Obergrenze liegenden Grundflächenzahl werden Pflanzgebote im Bereich der Straßenräume gegenübergestellt. Zudem werden Festsetzungen zur Begrünung von Stellplätzen getroffen.

Die Böden, die überbaut werden können, besitzen eine geringe Wertigkeit, da es sich bei dem Plangebiet um einen Altindustriestandort handelt. Die gesamte Fläche ist als Areal mit anthropogenen Böden zu charakterisieren.

Die Auswirkungen durch Gewerbelärm werden durch

- die Festsetzungen von maximal zulässigen Emissionskontingenten je m² Grundstücksfläche

auf das zulässige Maß begrenzt.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch Verkehrslärm werden

- Festsetzungen in Bezug auf das erforderliche Schalldämmmaß für Außenbauteile für bestimmte Nutzungen in Abhängigkeit von deren Lage getroffen.

Damit werden die Auswirkungen ausgeglichen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird das Ziel verfolgt, das Plangebiet durch Schaffung von Grünbereichen in den Randlagen einzurahmen und entlang der Erschließungsstraße zu begrünen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltbelastungen durch Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Literatur und Quellennachweis

- [1] Stadt Dessau (2004)
Flächennutzungsplan

- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (07. Oktober 2005 /
09. November 2005)
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg

- [3] Fickert/Fieseler (9. Auflage)
Baunutzungsverordnung - Kommentar

- [4] Bonk-Maire-Hoppmann GbR (Juni 2001)
Schalltechnisches Gutachten zu den Bebauungsplänen Nr. 104 - A und Nr. 104 - B
der Stadt Dessau

- [5] Acerplan (Dezember 2007)
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 104 - A, Vorentwurf

- [6] Stadt Dessau (Mai 2006)
2. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes, Entwurf

- [7] Stadt Dessau (2003)
Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung des Entwurfes in der
Endfassung vom Oktober 2003

- [8] Stadt Dessau (November 2001)
Bebauungsplan Nr. 104 - A (Entwurf)