

Bebauungsplan Nr. 104 - B „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet B“

Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat VI - Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung
und Denkmalpflege
Finanzrat-Albert-Straße 2
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 Ingolf Schmidt
Telefon: 03 40 - 2 04 13 71
Herr Eckhard Malchin
Telefon: 03 40 - 2 04 24 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 Christine Gabriel
Telefon: 03 45 - 51 24 303

Auftragnehmer für Grünordnungsplan
und Teile des Umweltberichtes:



Hyder Acerplan GmbH
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 Anke Strehl
Telefon: 03 45 - 5 29 22 37

Inhaltsverzeichnis

1.	Erfordernis der Planaufstellung	8
2.	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	10
3.1.	Übergeordnete Planungen	10
3.1.1.	Raumordnungsgesetz (ROG)	10
3.1.2.	Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA)	11
3.1.3.	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)	11
3.1.4.	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (REP A-B-W)	12
3.1.5.	Flächennutzungsplan (FNP)	12
3.1.6.	Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung	13
3.2.	Sonstige Planungen	14
3.3.	Planungsrechtliche Situation	15
3.4.	Planverfahren	16
4.	Bestandsaufnahme	18
4.1.	Eigentumsverhältnisse	18
4.2.	Baubestand (aktuelle Nutzung)	19
4.2.1.	Nutzung	19
4.2.2.	Bebauungsform / Gebäudeform	21
4.2.3.	Geschossigkeit, Gebäudehöhen	23
4.2.4.	Anzahl der Wohnungen im Plangebiet	23
4.2.5.	Gestaltelemente	24
4.2.6.	Denkmale	25
4.3.	Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten	25
4.4.	Verkehrliche Erschließung	27
4.4.1.	Straßen	27
4.4.2.	Fußwege / Radwege	28
4.4.3.	Bahnanlagen	29
4.4.4.	Ruhender Verkehr	29
4.4.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	29

4.5.	Stadttechnische Erschließung	29
4.5.1.	Wasserversorgung	29
4.5.2.	Entwässerung	30
4.5.3.	Elektroenergieversorgung	30
4.5.4.	Gasversorgung	30
4.5.5.	Wärmeversorgung	30
4.5.6.	Fernmeldeversorgung	31
5.	Planungskonzept	31
5.1.	Städtebauliches Zielkonzept	31
5.2.	Grünordnerisches Zielkonzept	32
5.3.	Verkehrskonzept	32
5.4.	Planungsalternativen	32
6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	33
6.1.	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	33
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	33
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	42
6.1.3.	Bauweise	48
6.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	48
6.1.5.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	50
6.2.	Grünordnung	51
6.2.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	53
6.2.2.	Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)	54
6.3.	Verkehrerschließung	59
6.3.1.	Straßen	59
6.3.2.	Fußwege / Radwege	60
6.3.3.	Ruhender Verkehr	61
6.3.4.	Bahnanlagen	61
6.3.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	62
6.4.	Immissionsschutz	62
6.4.1.	Lärm	62
6.4.1.1.	Gewerbelärm	62
6.4.1.2.	Verkehrslärm	71
6.4.2.	Luft	74
6.5.	Örtliche Bauvorschriften	75
6.5.1.	Werbeanlagen	75

6.6.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	76
6.6.1.	Altlasten	76
6.6.2.	Fundmunition	77
6.6.3.	Gewässer	78
6.6.4.	Denkmalschutz	78
6.6.5.	Archäologie	78
6.6.6.	Baugrund	79
7.	Stadttechnische Erschließung	81
7.1.	Wasserversorgung	81
7.1.1.	Trinkwasser	81
7.1.2.	Löschwasser	82
7.2.	Entwässerung	82
7.2.1.	Schmutzwasser	83
7.2.2.	Regenwasser	83
7.3.	Energieversorgung	86
7.3.1.	Elektroenergie	86
7.3.2.	Gasversorgung	86
7.3.3.	Fernwärme	86
7.4.	Fernmeldeversorgung	86
7.5.	Abfallentsorgung	87
8.	Flächenbilanz	87
8.1.	Bauflächen	87
8.1.1.	Mischgebiete	87
8.1.2.	Gewerbegebiete (eingeschränkt)	87
8.1.3.	Industriegebiete (eingeschränkt)	88
8.1.4.	Grundstück für Gemeinbedarf	88
8.2.	Verkehrsflächen	88
8.2.1.	Straßenverkehrsflächen	88
8.3.	Wasserflächen	88
8.4.	Grundstück für Ver- und Entsorgungsanlagen	88
8.5.	Grünflächen	88
8.5.1.	Private Grünflächen	88
8.5.2.	Öffentliche Grünflächen	88
9.	Planverwirklichung	89
9.1.	Maßnahmen zur Bodenordnung	89
9.2.	Kostenschätzung / Kostentragung	90

10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	91
10.1.	Natur und Landschaft	91
10.2.	Städtebauliche Entwicklung	92
10.3.	Ortsbild	93
10.4.	Verkehr	93
10.5.	Belange der Bevölkerung	94
10.6.	Wirtschaft	95
10.7.	Städtischer Haushalt	95
11.	Umweltbericht	96
11.1.	Einleitung	96
11.1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplanes	96
11.1.2.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	97
11.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	98
11.2.1.	Schutzgut Mensch	98
11.2.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	100
11.2.3.	Schutzgut Boden	102
11.2.4.	Schutzgut Wasser	103
11.2.5.	Schutzgut Klima/Luft	104
11.2.6.	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	106
11.2.7.	Kultur- und sonstige Sachgüter	107
11.2.8.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	107
11.2.9.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	108
11.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	108
11.3.1.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	108
11.3.2.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	112
11.4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	113
11.4.1.	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	113
11.4.2.	Schutzgut Mensch	114
11.4.3.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	115
11.4.4.	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft	115
11.4.5.	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	116
11.4.6.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	116
11.4.7.	Bilanzierung	116
11.5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	118

11.6.	Zusätzliche Angaben	119
11.6.1.	Technische Verfahren der Umweltprüfung	119
11.6.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	120
11.7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	120

Literatur und Quellennachweis

B E G R Ü N D U N G

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

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

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet wurde bereits am 7. Oktober 1992 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.

Ein dringender Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die damalige Veränderung in Bezug auf die Nutzung großer Teile des Plangebietes, die aus dem mit der Wende verbundenem erheblichen Strukturwandel resultierte. Hinzu kam ein großer Erweiterungs- und Ansiedlungsdruck von Unternehmen.

Das Plangebiet selbst und auch die angrenzenden Bereiche sind von unterschiedlichsten Nutzungen gekennzeichnet. Neben der gewerblichen/industriellen Nutzung befinden sich hier mit den Wohnhäusern und der Kleingartenanlage sowie dem östlich angrenzenden St.-Joseph-Krankenhaus mehrere schutzbedürftige Nutzungen.

Infolge dieser bestehenden Gemengelage waren Immissionskonflikte innerhalb des Geltungsbereiches (Gewerbe und Wohnen/Kleingärten) 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 zahlreicher Unternehmen auf der Grundlage des § 33 BauGB erfolgt.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bis zur Phase Entwurf, einschließlich der Abwägung der zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen, 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.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, insbesondere in Bezug auf Einzelhandel, soll das Bebauungsplanverfahren fortgeführt und beendet werden.

Auf der Grundlage des Einzelhandelsgutachtens für das Oberzentrum Dessau-Roßlau vom April 2008, welches u. a. auch als Steuerungselement zur Standortentwicklung des Einzelhandels dienen soll, ist es Zielstellung, den Einzelhandel auf die Bereiche der gewachsenen Zentrenstrukturen zu konzentrieren. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung i. V. m. dem Leitbild des Stadtumbaus soll verhindert werden, dass weitere Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten entstehen und somit städtebaulich gewünschte Versorgungsbereiche geschützt werden.

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Einzelhandelsagglomeration „Junkerspark“ an. Südlich der Köthener Straße befindet sich das Nahversorgungszentrum „Ellerbreite“ im Stadtteil „Zoberberg“. Während der Standort „Ellerbreite“ die wohnungsnaher Versorgung der Einwohner sichert, übernimmt der „Junkerspark“ neben der Nahversorgung auch Versorgungsfunktionen über das Gebiet hinaus.

Im Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau wird darauf verwiesen, dass die langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit der Standorte durch die Ansiedlung weiterer Discountstandorte gefährdet werden kann. Deshalb wird empfohlen, keine weiteren zentralen Versorgungsgebiete im näheren Umfeld zu etablieren. Diesem Aspekt will die Stadt Dessau-Roßlau u. a. bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 - B Rechnung tragen.

Weitere Planungsziele sind der Erhalt der bestehenden Wohnnutzung, der Kleingartenanlage, dem Jugendklub und der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe und Unternehmen.

Des Weiteren sollen für die zurzeit brachliegenden Flächen planungsrechtliche Randbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der Schutzansprüche vorhandener Nutzungen formuliert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Fehlentwicklungen zugunsten einzelner Nutzungen vermieden, Brachflächen unter dem Aspekt der gerechten Bodennutzung reaktiviert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Durch das Belassen des Gebietes in der Anwendung des § 34 BauGB könnte es zu Fehlentwicklungen, insbesondere in Bezug auf Einzelhandel, auch im Umfeld des Plangebietes kommen. Dies soll über die Schaffung von rechtswirksamem Planungsrecht verhindert werden.

Durch die Möglichkeit der Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe kommt es im allgemeinen zu einer Erhöhung der Immissionsbelastungen, wovon die schutzwürdigen Nutzungen Wohnen und Kleingärten betroffen wären.

Um den berechtigten Schutzansprüchen Rechnung zu tragen und eine gerechte Bodennutzung zu sichern, soll eine ausgewogene Kontingentierung der maximal zulässigen Emissionskontingente je m² Grundstücksfläche unter Berücksichtigung vorhandener Nutzungen vorgenommen werden. Damit wird vermieden, dass einzelne Betriebe das ganze, zur Verfügung stehende Schallkontingent verbrauchen und für die Restflächen keine Potenziale mehr vorhanden sind.

Mit der Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen soll dem schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden gemäß § 1a 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. Es 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.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 - B liegt südlich der Bahnlinie Dessau - Köthen. Es wird im Westen durch die Otto-Mader-Straße und dem Versorgungszentrum „Junkerspark“, im Osten durch die Hünefeldstraße und im Süden durch die Köthener Straße begrenzt.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich jenseits der Bahnlinie das Gelände des Dessauer Verkehrslandeplatzes (früher Flugplatz der Junkerswerke). Für dieses Areal und die Hünefeldstraße als wichtige Verkehrserschließung wurde der Bebauungsplan Nr. 121 - A aufgestellt. Dieser ist seit dem 28. Mai 2001 rechtswirksam.

Für die Fläche östlich der Hünefeldstraße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 104 - A im Aufstellungsverfahren. Es liegt ein Entwurf vor. Südlich der Köthener Straße schließen sich im östlichen Bereich ein mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern besiedeltes Gebiet und im westlichen Bereich die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 115

„Wohnbaustandort Dessau - Zoberberg (WA)“ an. Im Westen grenzt die Fläche des rechts-wirksamen Bebauungsplanes Nr. 102 Gewerbegebiet West „Junkerspark“ an das Plangebiet. Der räumliche Geltungsbereich ist im Entwurf des Bebauungsplanes geändert worden. Im nord-östlichsten Teil des Bebauungsplangebietes wurden die Flurstücke 118/1, 128/1 und 128/2 aus dem räumlichen Geltungsbereich herausgelöst.

Die Größe des Plangebietes beträgt somit ca. 35,18 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 1305 in der Flur 1 von der Grenze Flur 2 bis zu einer Entfernung von ca. 480 m in westliche Richtung, südliche Grenze des Flurstückes 118/2 von der Grenze zur Flur 1 bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 133, weiter entlang der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 133 und der südlichen Grenze der Flurstücke 118/1, 128/1 und 128/2 bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 127; alle in der Flur 2 gelegen.
- Im Osten: westliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 127, südliche Grenze des Flurstückes 156, östliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 158, 160/3 und 160/2, südwestliche Grenze des Flurstückes 157/2; alle in der Flur 2.
- Im Süden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 183 in der Flur 2 von der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 160/4 in der Flur 2 bis zur Grenze zwischen Flur 1 und 2, weiter in westliche Richtung über das Flurstück 48/1 in der Flur 1 und weiter in westliche Richtung entlang der nördlichen Grenze der Flurstücke 2108, 2110, 2111 und 78/5, südwestliche Grenze des Flurstückes 2107, von der westlichen Grenze des Flurstückes 2107 rechtwinklig in westliche Richtung bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 58/11; alle in der Flur 1.
- Im Westen: westliche Grenze des Flurstückes 2314 und deren Verlängerung in nord-westliche Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 2323, entlang dieser Flurstücksgrenze (2323) und deren geradliniger Verlängerung bis zur nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 2326; alle in der Flur 1.

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 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2617). 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 des Landes Sachsen-Anhalt (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 am 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA, S. 466) 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 23.08.1999 S. 244 ff) und zuletzt geändert am 19.12.2007 (GVBl. LSA Nr. 34/2007 S. 466, 469).

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.

Gegenwärtig befindet sich der „neue“ Landesentwicklungsplan in der Aufstellung. Der erste Entwurf liegt mit Datum vom 22. Juli 2008 vor.

Somit bildet die rechtliche Basis derzeit noch das o. g. Gesetz über den LEP-LSA vom 23. August 1999 i. V. m. der Änderung vom 5. Juli 2007.

Als Grundsätze der Raumordnung, die für das Plangebiet relevant sind, werden im rechtsverbindlichen LEP 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 - B wird die Stadt Dessau-Roßlau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

Landesentwicklungsplan 2010

Für das Land Sachsen-Anhalt wird unter Federführung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr derzeit ein neuer Landesentwicklungsplan (LEP) aufgestellt.

Die Landesregierung hat den ersten Entwurf des LEP 2010 am 22.07.2008 beschlossen. Hierzu fand bis Ende des Jahres 2008 eine umfassende Beteiligung nach den Vorschriften des Landesplanungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt statt; ebenso die Erörterung der Stellungnahmen.

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 Entwicklung 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 - B folgende benannt werden:

- Schwerpunkt für die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung
- Entwicklung der Wirtschaft mit dem Ziel der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen

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 ausgewiesen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als gewerbliche Baufläche dargestellt. Dabei handelt es sich vorwiegend um solche Flächen, die auch in der Vergangenheit bereits gewerblich genutzt wurden. Eine Ausnahme bildet hier der ehemalige Sportplatz, der aufgrund fehlender Nutzung in eine gewerbliche Baufläche umgewidmet werden soll.

Der Bereich zwischen Langefeldstraße, Hünefeldstraße, Köthener Straße und Uthmannstraße ist als gemischte Baufläche dargestellt. Dies entspricht auch der derzeitigen Nutzung dieses Gebietes.

Südlich der Erschließungsstraße „Hinteres Loos“ erstreckt sich bis zur Taube eine Kleingartenanlage. Auch diese ist noch genutzt und soll erhalten werden. Dementsprechend wurde sie im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung für „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Weiterhin wurde im westlichen Teil des Plangebietes an der Köthener Straße eine Fläche/Grundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung für „Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“ ausgewiesen. Dabei handelt es sich um einen Jugendklub, der in den vergangenen Jahren errichtet wurde.

Das sich südlich des Raab Karcher-Areals befindliche Grundstück an der Otto-Mader-Straße, nördlich der Taube gelegen, wird als Fläche/Grundstück für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen mit der Zweckbestimmung eines „Regenrückhaltebeckens“ ausgewiesen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten allgemeinen Arten der baulichen Nutzungen werden im Bebauungsplan nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung weiter differenziert und untersetzt.

Somit steht der vorliegende Bebauungsplan im Einklang mit dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.

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, Gewerbe- und Industriegebiet sowie als Gemeinbedarfsfläche und der Festsetzung der Kleingartenanlage als Grünfläche werden die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzungen für weitere Neuansiedlungen 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 gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 2001 und dessen Überarbeitung im Oktober 2009 über textliche Festsetzungen in Bezug auf maximal zulässige Emissionskontingente sowie zu Lärmpegelbereichen, resultierend aus Verkehrslärm, berücksichtigt.

Des Weiteren wurde der Bestand der Kleingartenanlage als Bereich der Erholungsnutzung gesichert. Der Schutzanspruch gegenüber Immissionen wird über die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung angrenzender Gebiete und bezüglich maximal zulässiger Emissionskontingente für die einzelnen Teilgebiete des Bebauungsplan-Gebietes gewährleistet.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 104 - B „Industrie- und Gewerbegebiet Köthener Straße, Teilgebiet B“ 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. Die im Gutachten verwendeten Grundlagen in Bezug auf die Vorbelastung durch bestehende Nutzungen (auch außerhalb des Plangebietes) und die Prognosen zur Verkehrsentwicklung haben sich nicht wesentlich verändert.

Mit der Genehmigung zur Errichtung und dem Bau eines Verbrauchermarktes an der Köthener Straße und dem Rückbau der leerstehenden Wohnungen erfolgte jedoch eine Umwidmung des im Schallgutachten als Mischgebiet zugrundegelegten Bereiches in ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Im damaligen Gutachten waren für das Mischgebiet keine Lärmkontingente ausgewiesen. Im Zusammenhang mit den Antragsunterlagen zur Erteilung der Baugenehmigung für den Verbrauchermarkt war eine Schallimmissionsprognose bezüglich zu erwartender Lärmbelastungen in der Nachbarschaft erarbeitet worden. Darin wurde nachgewiesen, dass durch das Vorhaben, auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen innerhalb des Geltungsbereiches und des Bebauungsplan-Gebietes 121 A, Teil B, keine

Richtwertüberschreitungen an den Wohnhäusern auf der gegenüberliegenden Seite der Köthener Straße zu erwarten sind.

Für die Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde jedoch eine Überarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens erforderlich, das von der Bonk - Maire - Hoppmann GbR Garbsen/Berlin in der Fassung vom Oktober 2009 erstellt wurde.

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

Für den Bereich der Taube, die als Gewässer das Plangebiet im südwestlichen Teil durchfließt, wird ein Planfeststellungsverfahren „Umgestaltung des Vorflut-Entwässerungskomplexes Dessau-Alten“ durchgeführt. Da im Planfeststellungsverfahren keine planungsrechtlichen Regelungen getroffen werden, ist eine Integration und Beplanung innerhalb eines Bebauungsplanes prinzipiell möglich. Die Planfeststellungsgrenze des Vorhabens wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

3.3. Planungsrechtliche Situation

Anfang der 1990er-Jahre kam es innerhalb des Plangebietes zu einem erheblichen Strukturwandel. Mit der Nutzungsaufgabe verschiedener Unternehmen fielen größere Flächen brach. Eine Weiternutzung vorhandener Gebäude war nur in Teilen möglich, da die Gebäudesubstanz zum Teil nur für spezielle Anforderungen (Heizkraftwerk) errichtet worden war. Gleichzeitig bestanden konkrete Erweiterungs- und Ansiedlungsabsichten am Standort (Asphaltmischwerk, Altreifenaufarbeitung, Holzhandel).

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei dem Plangebiet um eine Gewerbebrache in Gemengelage mit den daraus resultierenden Konflikten handelt, war die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

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. Zwecks Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes wurde der Bebauungsplan als „vorzeitiger Bebauungsplan“ aufgestellt. Wesentlicher Hintergrund war die Notwendigkeit der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen. Hierfür sollte die Gewerbebrache in Gemengelage genutzt werden.

Aufgrund dessen, dass die Nutzungen innerhalb des Plangebietes starken Veränderungen unterlagen und sich insbesondere auch das Maß der baulichen Nutzung durch Abrissmaßnahmen laufend verändert hat, wurde eine Beurteilung der Vorhaben nach § 34 BauGB zunehmend schwieriger.

Des Weiteren sind wegen der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe/Industrie Immissionskonflikte nicht ausgeschlossen. Neben der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch eine gerechte Bodenordnung zu gewährleisten. So muss verhindert werden, dass einzelne Betriebe das zur Verfügung stehende Schallkontingent ausnutzen und für zurzeit nicht genutzte Flächen kein Kontingent mehr vorhanden ist. Damit wäre auf den „leeren“ Flächen eine gewerbliche Nutzung u. U. nicht mehr möglich und eine Revitalisierung dieser Flächen deutlich erschwert.

Bis Anfang der 1990er-Jahre waren die Industrie-/Gewerbeflächen des Plangebietes gekennzeichnet durch geschlossene Betriebsgelände ohne innere öffentliche Erschließung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollten auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Infrastrukturmaßnahmen geschaffen werden. Auf dieser Basis wurde mittlerweile die Otto-Mader-Straße errichtet und die Möglichkeit zum Ausbau der Straße „Hinteres Loos“ und zur Verlängerung der Otto-Mader-Straße gesichert.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet inzwischen auch die Steuerung zur Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen. Gegenwärtig erfolgt die Beurteilung über die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Auf dieser Grundlage wurde auch die Genehmigung zur Errichtung des Verbrauchermarktes an der Köthener Straße erteilt.

Entsprechend den Aussagen im Einzelhandelsgutachten und im Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau soll der Einzelhandel jedoch auf die Bereiche der gewachsenen Zentrenstrukturen konzentriert werden. Um dem Rechnung zu tragen, soll der Einzelhandel in diesem Gebiet über entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

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 vom 21. Dezember 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, wurde ein neuer Vorentwurf und daraus weiterentwickelt der Entwurf des Bebauungsplanes erstellt. Bestandteil des Entwurfes ist der unter Punkt 11 der Begründung enthaltene Umweltbericht. Um im Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange ausreichend beurteilen zu können, ist ein Grünordnungsplan erstellt worden.

In Bezug auf die Problematik der Lärmbelastung liegt ein aktuelles und überarbeitetes Schalltechnisches Gutachten für das Plangebiet mit Stand Oktober 2009 vor.

3.4. Planverfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 7. Oktober 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. Oktober 1992.

Am 9. Oktober 1995 wurde der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches durch den Stadtrat gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom April 1998 wurde am 22. April 1998 vom Stadtrat gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Diese fand in der Zeit vom 4. Mai 1998 bis 5. Juni 1998 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 25. April 1998 im Amtsblatt Nr. 5/1998 der Stadt Dessau.

Im Ergebnis der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf überarbeitet. Der überarbeitete Entwurf in der Fassung vom Oktober 1999 wurde am 3. November 1999 in der Sitzung des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Diese fand in der Zeit vom 6. Dezember bis 23. Dezember 1999 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 27. Dezember 1999 im Amtsblatt Nr. 12/99 der Stadt Dessau.

Auf der Grundlage der zum Entwurf vom Oktober 1999 eingegangenen Stellungnahmen erfolgte eine nochmalige Überarbeitung des Entwurfes. Dieser überarbeitete Entwurf in der Fassung vom November 2001 wurde am 20. März 2002 vom Wirtschafts-, Planungs- und

Bauausschuss gebilligt und zur nochmaligen Auslegung bestimmt. Diese fand in der Zeit vom 8. April 2002 bis 8. Mai 2002 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 04/2002 vom 30. März 2002.

Die zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 9. Juli 2003 geprüft.

Danach wurde das Verfahren zunächst nicht fortgeführt.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes, insbesondere in Bezug auf den Einzelhandel, soll das Bebauungsplanverfahren weiter fortgeführt und beendet werden.

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. Dezember 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 4. November 2008 ein Scopingtermin mit den betroffenen Behörden durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgte, auch unter Berücksichtigung der Fachplanungen, die Erarbeitung eines „neuen“ Vorentwurfes.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Offenlegung des Vorentwurfes vom 5. Dezember 2008 in der Zeit vom 06.04.2009 bis 24.04.2009 durchgeführt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt Nr. 04/2009 der Stadt Dessau-Roßlau.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 26.03.2009.

Aus den zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie der Bürgerbeteiligung wurden folgende Anregungen im Entwurf berücksichtigt:

- Im Ergebnis der Auswertung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Bahn AG zum Vorentwurf erfolgte eine Korrektur des räumlichen Geltungsbereiches. Hierbei wurden die Flurstücke 118/1, 128/1 und 128/2 herausgelöst.
- Im Interesse der optimalen Nutzung des Plangebietes wurden für die GE_e- und GI_e-Teilgebiete Emissionskontingente festgesetzt und durch definierte Richtungsselektoren Zusatzkontingente für den Gewerbelärm erteilt.
- In den GE_e- und GI_e-Teilgebieten wurden Ausnahmen zugelassen, um den bestehenden Schrottplatz der Thyssen Recycling GmbH der TSR Recycling GmbH & Co. KG in seinem Bestand zu sichern und darüber hinaus Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.
- Die textlichen Festsetzungen zur Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben werden auf der Grundlage des Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau weiter konkretisiert.
- Für die Entwässerung der im südöstlichen Teil des Plangebietes befindlichen Teilgebiete wird im Bereich der Taube ein Grundstück ausgewiesen, das dem Bau eines Regenrückhaltebeckens vorbehalten ist.

- Wegen der Immissionsbelastung aus dem angrenzenden GEE-Gebiet wird die Wohnnutzung auf dem rückwärtigen Grundstücksteilen im TG13 ausgeschlossen.
- Es erfolgte eine Splittung des Teilgebietes 7 in 2 Teilgebiete (7.1 und 7.2). Hier wurde als TG 7.2 ein Grundstück für Gemeinbedarf ausgewiesen, mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung“.
- Die Grünordnungsplanung wurde in Bezug auf die o. g. redaktionellen Änderungen angepasst und die E/A-Bilanz geändert.
- Aktualisierung der Daten hinsichtlich der Vervielfältigungsgenehmigung/Kartengrundlage
- Ergänzung der Planzeichenerklärung
- Aktualisierung der Begründung u. a. in Bezug auf verwendete Rechtsgrundlagen, Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan, Gutachten, sonstige Planungen, Verfahren
- Redaktionelle Klarstellungen/Ergänzungen

Keine dieser berücksichtigten Änderungen stellt Ziel und Zweck der bisherigen Planung in Frage; sie dienen lediglich der Präzisierung von bereits erfassten Sachverhalten bzw. der Ergänzung von Planungsinhalten.

Folgende Anregungen wurden nicht berücksichtigt:

- Eine bauliche Veränderung des Knotenpunktes Bürgerstraße/Köthener Straße und die Anordnung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen im Bereich der Bürgerstraße sind seitens der Stadt nicht vorgesehen und können ohnehin im Rahmen eines Bebauungsplan-Verfahrens nicht geregelt werden.
- Zum Schreiben der Telekom erfolgte eine nähere Erläuterung der Schallbedingungen durch den Gutachter, so dass die seitens des Einwandes anders interpretierten Fachausagen klargestellt werden konnten.

4. Bestandsaufnahme

4.1. Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privatbesitz. Die Grundstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, umfassen sowohl ein einzelnes als auch mehrere Flurstücke.

Neben den Privatgrundstücken befindet sich ein großer Teil des Gebietes im Besitz der Stadt Dessau-Roßlau. Dabei handelt es sich um die Verkehrsflächen der Otto-Mader-Straße, der Straße „Hinteres Loos“, der Langefeld- und Uthmannstraße sowie Teile der Köthener Straße. Des Weiteren befinden sich der überwiegende Teil der Kleingartenanlage „An der Taube“, der ehemalige Sportplatz östlich der Kleingartenanlage mit seinem Umfeld, die gewerblich genutzte Fläche südlich von Kleingartenanlage und ehemaligem Sportplatz sowie eine Grünfläche im nordöstlichen Teil des Plangebietes in städtischem Besitz. Die Fläche des ehema-

ligen sogenannten Kraftwerksgrabens, der das Plangebiet von West nach Ost durchquert, ist ebenfalls im Besitz der Stadt.

Die im Plangebiet vorhandene Art der baulichen Nutzung spiegelt sich in der Größenordnung der Grundstücke wider. So sind im Bereich der gewerblichen Nutzung weitaus größere Grundstücksflächen zu verzeichnen als im Bereich der Langefeld- und Uthmannstraße, der überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist.

Aufgrund der derzeitigen Besitzverhältnisse ist die Mehrheit der Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Zwecks Sicherung der Erschließung sind für Hinterliegergrundstücke im Baulastenverzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau Überfahrtsrechte eingetragen. Betroffen hiervon sind das Flurstück 132/4 in der Flur 2 der Thyssen Recycling GmbH, das Flurstück 144/18 in der Flur 2 der Küchen- und Badmöbel GmbH (jetzt Reinhard Herzer GmbH) und das Flurstück 37/2 in der Flur 1 der Stadt Dessau-Roßlau.

Somit sind, bis auf das Flurstück 146/1, alle Grundstücke an die öffentliche Verkehrserschließung angebunden. Wegen seiner geringen Größe von 269 m² und dem ungünstigen Flächenzuschnitt (ca. 80 m lang und ca. 3,36 m schmal) ist dieses Flurstück vom Grundsatz her nicht nutzbar. Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen sind Teil des nördlich angrenzenden Gebäudebestandes, der gegenwärtig auch noch genutzt wird.

Weitere Eintragungen im Baulastenverzeichnis betreffen Erklärungen zur Behandlung von zwei einzelnen Flurstücken als ein einziges Grundstück, eine Vereinbarung zur Übernahme von Abstandsflächen und eine Verpflichtungserklärung zur Nutzung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

4.2. Baubestand (aktuelle Nutzung)

Die Bestandsaufnahme basiert auf Begehungen und Erfassungen vom Oktober 2008.

4.2.1. Nutzung

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch zahlreiche unterschiedliche Nutzungen.

Die Fläche ist Bestandteil eines historisch gewachsenen Industriegebietes entlang der Bahnlinie, dessen Entwicklung bis heute nicht abgeschlossen ist. So wird das Gebiet hauptsächlich von industrieller/gewerblicher Nutzung geprägt. Daneben hat sich im östlichen Teil des Geltungsbereiches an der Langefeld- und Uthmannstraße sowie der Köthener Straße eine Mischnutzung von Wohnen, Läden und einem Steinmetzbetrieb etabliert. An der Köthener Straße wurde nach dem Abbruch von zwei Mehrfamilienhäusern im Jahr 2009 ein Verbrauchermarkt errichtet und eröffnet.

Des Weiteren gibt es im Plangebiet die Kleingartenanlage „An der Taube e. V.“. Die hier vorhandenen Gärten werden im Gegensatz zum östlich angrenzenden Sportplatz noch intensiv genutzt. Entsprechend der städtischen Konzeption zur Entwicklung der Kleingartenanlagen soll die Anlage „An der Taube“ erhalten werden und ist demzufolge im Bebauungsplan planungsrechtlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ festzusetzen.

Auf dem als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesenen Grundstück an der Köthener Straße befindet sich der Jugendklub „Zoberberg“.

Gegenwärtig unterliegt ein großer Teil der gewerblichen/industriellen Flächen des Plangebietes einer Nutzung.

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches hat sich der Baustoffhandel Raab Karcher angesiedelt. Östlich davon befindet sich die Möbelbörse mit An- und Verkauf gebrauchter Möbel.

Auf der Fläche südlich der Taube befindet sich ein Garagenkomplex. Die hier vorhandenen Garagen werden weitgehend noch genutzt. Daran südlich grenzen eine Lagerfläche, ein Autohandel (Autopark an der Mulde), ein kleineres Verwaltungsgebäude mit verschiedenen Unternehmen (Fahrschule, Gütertransporte, Montagebau/Fenstertechnik) und der Jugendklub „Am Zoberberg“ an. Im Einmündungsbereich der Straße „Hinteres Loos“ auf die Köthener Straße gibt es auf der Westseite ein neu errichtetes Gebäude der Deutschen Telekom.

Auf dem Gelände nördlich der Straße „Hinteres Loos“ befindet sich eine Asphaltmischanlage der Norddeutschen Mischwerke GmbH mit seinen technischen Anlagen, einem Verwaltungsgebäude und umfangreichen Lagerflächen. Teile der Grundstücksfläche werden nicht genutzt und liegen brach.

Nordöstlich und östlich vom „Hinteren Loos“ haben sich ein Kosmetikunternehmen (Welico Kosmetik) und die Reinhard Herzer GmbH mit einer Möbelfertigung angesiedelt.

Auf dem Grundstück der Herzer GmbH befindet sich entlang der Köthener Straße ein ehemaliges Verwaltungsgebäude, in dem das Institut für Weiterbildung in der Alten- und Krankenpflege untergebracht ist sowie ein Möbelmarkt (Möbel MIT).

Östlich des Möbelmarktes und nördlich des neu errichteten Verbrauchermarktes an der Köthener Straße befand sich das ehemalige Kraftwerk Dessau. Seit dem Abriss der Gebäude und technischen Anlagen liegt die Fläche brach.

Der Bereich der Uthmannstraße ist im Westen gekennzeichnet durch brachliegende Flächen des ehemaligen Kraftwerkes und des ehemaligen Tabakkontors. Außerdem gibt es im Bereich des damaligen Kraftwerkes ein Wohngebäude, welches ursprünglich i. S. von Betriebswohnungen errichtet wurde. Mittlerweile wurde es saniert und wird gegenwärtig für Wohnzwecke i. S. „freier“ Wohnungen genutzt.

Die Fläche östlich der Uthmannstraße und südlich der Langefeldstraße ist geprägt durch Wohnen und Gewerbe. Neben einem Steinmetz in der Uthmannstraße gibt es in der Köthener Straße einen Fahrradladen, ein Tattoo-Studio sowie diverse zurzeit leerstehende Läden. Auch an der Nordseite der Langefeldstraße befindet sich Wohnnutzung und im Einmündungsbereich auf die Hünefeldstraße eine größere Stellplatzfläche.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich an der Hünefeldstraße eine öffentliche Grünfläche, die im Norden an Flächen im Besitz der Deutschen Bahn AG angrenzt. Weiter südlich schließt sich ein größeres Areal mit einer unter Denkmalschutz stehenden Villa an. Diese befindet sich in Privatbesitz und wird als Tierarztpraxis mit untergeordnetem Wohnen i. S. von Wohnen für Betriebsinhaber genutzt.

Südlich dieses Grundstückes verläuft eine private Zufahrt der Thyssen Recycling GmbH. Über diese Zufahrt werden sowohl die im hinteren Plangebietsteil liegende Fläche der Thyssen GmbH, als auch die Flächen der Wirtschaftsakademie Dr. Rahn & Partner, des Reifenhandels und des ehemaligen Tabakkontors erschlossen. Das Grundstück der Thyssen Recycling GmbH wird überwiegend im östlichen Teil genutzt. Zum Schutz der südlich angrenzenden Wohnnutzung wurden mehrere Schallschutzwände auf dem Gewerbegrundstück errichtet. Die westliche Grundstücksfläche wird teilweise als Lagerfläche genutzt, teilweise unterliegt sie der Sukzession.

Die Fläche des ehemaligen Tabakkontors liegt brach. Auf den nicht versiegelten Flächen hat sich eine Ruderalflur entwickelt. Auf Teilflächen werden Altreifen gelagert.

Das Grundstück des Reifenhandels ist geprägt durch zum Teil meterhohe Ablagerungen von Altreifen.

Umgeben wird das Plangebiet im Norden von der Bahnlinie Dessau - Köthen und dem daran angrenzenden Flugplatzgelände. Im Osten - jenseits der Hünefeldstraße - grenzen gewerbliche Nutzung und verschiedene Einrichtungen des St.-Joseph-Krankenhauses an.

Die Fläche südlich des Plangebietes ist durch gemischte Nutzung bzw. Wohnnutzung (Wohngebiet Zoberberg) gekennzeichnet. Im Westen grenzt das Versorgungszentrum „Junkerspark“ an.

Für folgende Unternehmen innerhalb des Plangebietes wurden BImSch-Genehmigungen erteilt:

- DEUTAG GmbH - Asphaltmischwerk, Brecheranlage
- Thyssen GmbH - Schrottplatz
- Lomsché - Reifenhandel

Des Weiteren handelt es sich bei dem Schrottplatz der Thyssen GmbH in Bezug auf die Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nichteisenschrotten, einschließlich Autowracks, um ein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Nr. 8.7 Spalte 2 der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“.

Anhand der aktuellen Nutzungen kann der nördliche Teil des Plangebietes als Industriegebiet nach § 9 BauNVO, der südöstliche Bereich als Mischgebiet nach § 6 BauNVO und die übrigen Areale als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO eingestuft werden.

Um dem Schutzanspruch der ruhebedürftigen Nutzungen im Plangebiet und daran angrenzend Rechnung zu tragen, ergeben sich auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose Nutzungseinschränkungen sowohl für die Industrie- als auch Gewerbegebiete. Daraus resultiert die Ausweisung von eingeschränkten Gewerbe- und eingeschränkten Industriegebieten.

Bis auf die Grünfläche auf der Nordostecke des Plangebietes, dem alten Baumbestand auf dem Villengrundstück Hünefeldstraße 3, der Kleingartenanlage und dem ehemaligen Sportplatz sind keine größeren Grünflächen im Plangebiet vorhanden.

Innerhalb der Privatgrundstücke hat auf nicht mehr genutzten Flächen Sukzession eingesetzt. Betroffen hiervon ist insbesondere das große Areal des ehemaligen Kraftwerksgeländes.

Die Grundflächenzahlen der gewerblich genutzten Gebiete sind sehr unterschiedlich. So gibt es Grundstücke, bei denen die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,8 voll ausgeschöpft bzw. sogar überschritten wird (Flurstücke 2325, 144/18), aber auch Grundstücke mit einer Grundflächenzahl deutlich unter der zulässigen Obergrenze (Flurstück 2102 mit 0,42, Flurstück 144/17 mit 0,44, Flurstück 37/1 mit 0,43, Flurstück 2106 mit 0,42).

Mit der Nutzungsaufgabe des ehemaligen Kraftwerkes erfolgten auf dem Gelände umfangreiche Gebäudeabbrüche und Flächenberäumungen. Diese Abbrüche dienten der Vorbereitung für eine Nachnutzung als gewerbliche Baufläche. Das gesamte Grundstück liegt aber noch immer brach. Im Zuge der Errichtung eines Lebensmittelmarktes in der Köthener Straße wird auch ein geringer Teil des Kraftwerksgrundstückes in Anspruch genommen.

Infolge der im gewerblich genutzten Bereich vorhandenen Grundflächenzahlen und unter Berücksichtigung der bis Anfang der 1990er-Jahre starken Überbauung sind für das Maß der Beurteilung Grundflächenzahlen von 0,8 bzw. 0,7 gerechtfertigt. Damit werden die Obergrenzen voll ausgeschöpft bzw. geringfügig unterschritten.

Die Grundflächenzahlen der Grundstücke in den Mischgebieten sind ebenfalls sehr differenziert. Sie reichen von 0,2 (Flurstück 149) bis 0,65 (Flurstück 174) und liegen damit unter bzw. über der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze von 0,6. Deshalb soll die für Mischgebiete zulässige Obergrenze festgesetzt werden.

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 unterschiedlichster Größenordnungen. Die Gebäudelängen reichen von ca. 50 m bis ca. 140 m. Neben diesen Gebäuden gibt es noch einzelne 2- bis 3-geschossige ehemalige Bürogebäude, kleinere Nebengebäude und Baracken.

Auf dem Gelände der Thyssen-Recycling GmbH befinden sich insgesamt 3 Lärmschutzwände, die neben dem Schutz der Umgebung vor Lärm auch das Gelände des Schrottplatzes eingrenzen. Die Schallschutzwände bestehen aus Stahltrapezprofilen (ca. 5 m hoch) und einer Aneinanderreihung einzelner bzw. auch 4-fach gestapelter Seecontainer. Aufgrund der Lage des Grundstücks im Inneren des Plangebietes sind die Lärmschutzwände für den öffentlichen Raum von untergeordneter Bedeutung. Hingegen stellen sie für die Nutzer der unmittelbar im Süden angrenzenden Grundstücke eine visuelle Beeinträchtigung dar. Jedoch ist der Schutz vor Lärm hier von höherer Wertigkeit.

Das Gelände der DEUTAG GmbH ist geprägt durch den dominierenden Mischurm und zahlreiche Schüttsilos für Zuschlagstoffe. Den Straßenraum prägende Gebäude sind nicht vorhanden.

Die im gewerblich/industriellen Bereich vorhandenen Gebäude stellen sich insgesamt als inhomogene Strukturen dar. Sie besitzen untereinander keinen nennenswerten städtebaulichen Zusammenhang und sind daher als Einzelgebäude zu betrachten.

Die Bebauung am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches ist geprägt von Wohnen und gewerblicher Nutzung. Während in der Uthmann- und Langefeldstraße 2-geschossige Doppelhäuser vorherrschend sind, stellt sich die Bebauung entlang der Köthener Straße als geschlossene Wohnbebauung mit im Erdgeschoss integrierten Läden (z. T. jedoch leerstehend), dar.

Bis auf den v. g. Bereich Köthener Straße, Uthmannstraße und Langefeldstraße sind innerhalb des Geltungsbereiches aus dem Bestand heraus keine klaren Baufluchten ableitbar. Ursache hierfür sind die Anordnung der Baukörper auf den einzelnen Grundstücken bzw. nicht bebaute Grundstücke.

Die Wohnhäuser auf der Nordseite der Langefeldstraße und der Ostseite der Uthmannstraße wurden alle auf einer Gebäudeflucht in Form von Doppelhäusern errichtet. Auch die bestehenden Garagen und Nebengebäude ordnen sich diesem Prinzip unter, d. h., sie liegen ebenfalls auf dieser Bauflucht bzw. treten dahinter zurück. Eine Ausnahme bildet jedoch das Grundstück Uthmannstraße 4. Hier wurde im hinteren Teil des Grundstücks ein neues Wohnhaus gebaut und eine Hälfte des Doppelhauses abgerissen. Da das Grundstück, wie auch die restlichen Wohngrundstücke in der Uthmannstraße, sehr schmal ist, wurde das Wohnhaus auf der südlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Typisch für die Bebauung Uthmannstraße/Langefeldstraße ist auch, dass die Nebengebäude häufig auf der Grundstücksgrenze errichtet wurden. Dies begründet sich in der Uthmannstraße aus der geringen Breite der Grundstücke.

Bei der Bebauung entlang der Köthener Straße zwischen Uthmannstraße und östlicher Geltungsbereichsgrenze wurden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf einer Bauflucht ohne Vor- und Rücksprünge errichtet. Im Zusammenhang mit der gegenüberliegenden Bebauung ist dieser Bereich von besonderer städtebaulicher Bedeutung innerhalb der gewachsenen Ortslage Dessau-Alten. Dies gilt es zu bewahren und im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.

Außer der v. g. Bebauungsstruktur sind auf der Nordseite der Köthener Straße nur ansatzweise raumbildende Strukturen vorhanden, da die Gebäude z. T. auf den Grundstücken zurückgesetzt angeordnet wurden und straßenbegleitende Baumpflanzungen bis auf den westlichen Teilabschnitt fehlen.

Entlang der Straße „Hinteres Loos“ wird der städtebauliche Raum im südlichen Teil durch vorhandene Bebauung bzw. eine Baumreihe begrenzt. Im weiteren Verlauf dieser Straße ist weitgehend keine räumliche Führung vorhanden.

Auf der Westseite der Hünefeldstraße sind bis auf die Villa keine raumbildenden Baukörper vorhanden. Die räumliche Führung wird über die im Zuge des Straßenausbaus vorgenommenen Baumpflanzungen übernommen.

Die nach Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen werden insbesondere z. T. in der Uthmann- und Langefeldstraße und auf einzelnen Grundstücken innerhalb der gewerblichen Nutzung nicht eingehalten. Teilweise wurden Gebäude auch über bestehende Grundstücksgrenzen hinaus errichtet (Gebäude der Bildungswerkstätten auf dem Grundstück der Thyssen Recycling GmbH, Werkstattgebäude Flurstück 132/3).

4.2.3. Geschossigkeit, Gebäudehöhen

Um genaue 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. Sie reichen in den gewerblich/industriell genutzten Bereichen von ca. 5 m (Möbel MIT) bis ca. 10 m (IWK - Institut für Weiterbildung an der Köthener Straße).

Die Lärmschutzwände auf dem Gelände Thyssen Recycling weisen Höhen bis zu 10 m auf. Neben den vorhandenen Gebäuden sind insbesondere auch die technischen Anlagen des Mischwerkes und der Sendemast der Telekom mit rund 30 m Höhe dominierend.

Die Wohnbebauung im Osten des Plangebietes ist geprägt durch überwiegend 2-geschossige Gebäude. Ausnahmen bilden das 3-geschossige Wohnhaus Uthmannstraße 15 und die Villa Hünefeldstraße 3.

Die Umgebung des Plangebietes wird im Osten durch das 4- bzw. 5-geschossige Hauptgebäude des St.-Joseph-Krankenhauses mit dem großen umfangreichen Baumbestand geprägt.

Im Süden grenzt östlich der Taube 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung des alten Ortsteils an, während westlich der Taube am Wohnbaustandort Dessau-Zoberberg neuere Wohnbebauung mit 3 bis 4 Geschossen im Randbereich vorherrscht.

Westlich des Geltungsbereiches liegt das Gewerbegebiet „Junkerspark“ mit Tankstelle und dahinterliegendem Einkaufszentrum. Die Gebäudehöhen sind auch hier recht unterschiedlich und daher nicht maßstabsprägend.

4.2.4. Anzahl der Wohnungen im Plangebiet

Innerhalb des Plangebietes ist lediglich im östlichen Teil, d. h. im Quartier zwischen Uthmannstraße, Langefeldstraße und Köthener Straße Wohnnutzung vorhanden. Außerdem wird die Villa in der Hünefeldstraße neben der Tierarztpraxis von den Eigentümern auch für Wohnzwecke genutzt. Anhand der vorhandenen Bebauung in der Langefeldstraße und der Uthmannstraße in Form von Einfamilienhäusern in Doppelhausbebauung und zwei größeren Einzelhäusern (Langefeldstraße 2 und Uthmannstraße 3) ergeben sich ca. 19 Wohneinheiten.

Die Wohnungsanzahl in der Köthener Straße beträgt zwischen ein und drei Wohnungen. Teilweise werden die Häuser im sogenannten „Generationswohnen“ genutzt. Geht man im Durchschnitt von 2 Familien pro Wohnhaus aus, beläuft sich die Wohnungsanzahl auf ca. 20 WE.

Insgesamt sind somit im Plangebiet ca. 40 Wohnungen vorhanden.

4.2.5. Gestaltelemente

Bedingt durch die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet sind keine einheitlichen Gestaltelemente zu verzeichnen. Betrachtet man hingegen lediglich den überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereich zwischen Langefeld-, Uthmann- und Köthener Straße, so sind hier eindeutige gestalterische Merkmale sichtbar. So stellt sich die Häuserzeile entlang der Köthener Straße als recht einheitliches Ensemble in Bezug auf Gebäudehöhe und -breite mit aufrecht stehenden Fensterformaten dar. Typisch für diese Zeilenbebauung sind die im Erdgeschoss integrierten Läden, die z. T. noch genutzt sind, z. T. leer stehen aber auch zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Garagen und Hofeinfahrten fehlen gänzlich; die Nebengebäude befinden sich im hinteren Grundstücksteil.

Die Fassadenoberflächen sind geprägt durch Putzfassaden in Kombination mit Klinkern (Sockel, Sims, Faschen) und unterschiedlich farbige Klinker. Die hier vorhandenen Satteldächer mit einheitlicher Dachneigung besitzen neben Schindeln überwiegend Ziegeleindeckungen. Teilweise wurden in die Steildächer Dachausbauten mit unterschiedlichen Materialien eingefügt.

Die Bebauung in der Uthmannstraße und der Langefeldstraße wird durch Doppelhausbebauung, Garagenzufahrten und Gartenflächen gekennzeichnet. Hier dominiert bezüglich der Oberflächenmaterialien eindeutig der helle Putz und Dachziegel, wobei diese ein unterschiedliches Farbspektrum aufweisen.

Einige Dachausbauten wurden verschiefert oder sind mit Schindeln gedeckt. An verschiedenen Gebäuden sind auch Gestaltelemente aus Klinkern vorhanden.

Die Grundstückseinfriedungen sind sehr vielfältig. Neben Zäunen aus Holz, Maschendraht, Beton und Metall gibt es auch geputzte Mauern in den unterschiedlichsten Farben und Formen. Teilweise sind die Einfriedungen auch in Kombination mit Hecken ausgeführt.

Die Villa in der Hünefeldstraße 3 hebt sich deutlich von den übrigen Wohnhäusern innerhalb des Plangebietes ab. Das Gebäude besitzt eine helle Putzfassade, große gegliederte Fenster, ein gestaffeltes Walmdach und liegt mit seiner repräsentativen Eingangstreppe in einem gepflegten offenen Garten mit Großgrün.

Der übrige Teil des Plangebietes weist aufgrund seiner Nutzung als gewerbliche Bauflächen ein völlig anderes Erscheinungsbild auf. Bis auf einzelne Neubauten gibt es hier überwiegend große Hallenbauten mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und ungegliederten Fassaden.

Die Hallen- bzw. Werkstatt- oder Produktionsgebäude sind fast ausschließlich Montagebauten aus Betonelementen, wie im Fall von Raab Karcher aus HP-Schalen und unterschiedlichen Anbauten, sowie großen ungegliederten Lagerplätzen und Aufstellflächen. Garagen und Nebengebäude in unterschiedlichem Erhaltungszustand und verschiedener Größe komplettieren das Bild.

Bei dem Werkstattgebäude und der dreischiffigen Produktionshalle des ehemaligen Tabakkontors handelt es sich um Klinkerbauten mit den für die Gründerzeit typischen Gestaltelementen der Fabrikarchitektur. Die westlich dahinterliegende Halle ist ein geputzter Mauerwerksbau mit einer freitragenden gewölbten Holzlamellendachkonstruktion.

Bedingt durch seine Stahl-/Alufassade und seine Dreigeschossigkeit fällt das Gebäude der Wirtschaftsakademie aus dem sonstigen Gestaltungsrahmen der anderen Gewerbeflächen, da es sich um das einzige Gebäude dieser Oberflächenart im Plangebiet handelt.

Auch entlang der Köthener Straße ist eine Vielfalt von Gestaltelementen vorhanden. Neben den Hallenbauten mit teils bis zu 134 m Länge und den gegliederten Fassaden gibt es hier den neuen Jugendklub mit einer abwechslungsreichen Gebäudeform und Dachlandschaft. Helle geputzte Außenwände und ein Dach mit roten Ziegeln vermitteln einen aufgelockerten Charakter. Der zur Taube hin angelegte Freiraum vermittelt einen angenehmen Übergang.

Bei dem Telekomgebäude östlich der Taube handelt es sich um einen reinen Zweckbau. Diesen Eindruck prägt sowohl die Gestaltung des Objektes selbst, als auch eine Freifläche, die man sich weniger stur wünscht. Die helle Putzfassade und das rote Ziegeldach vermitteln durch ihren einwandfreien Zustand einen gediegenen Eindruck ohne besondere Ansprüche.

Insgesamt weisen auch die Gebäude entlang der Köthener Straße bis auf die Wohnbebauung unterschiedliche Höhen, Dachformen und Materialien für Fassaden auf. Auch für die Einfriedungen wurden unterschiedliche Materialien verwendet. Für die wenigen Gebäude in der Straße „Hinteres Loos“ und die Otto-Mader-Straße können ebenfalls keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale abgeleitet werden.

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Gestaltelemente festzustellen, dass der gewerblich/industriell genutzte Bereich durch ein inhomogenes Erscheinungsbild geprägt ist. Somit lassen sich für diesen Teil des Plangebietes keine zwingenden baugestalterischen Festsetzungen ableiten.

Das Mischgebiet hingegen weist wegen seiner kleinteiligen Struktur und der Art der baulichen Nutzung ein einheitliches Bild auf. Jedoch ist es wegen seiner geringen Größe für das Gesamtgebiet nicht maßstabsprägend.

4.2.6. Denkmale

Die Villa in der Hünefeldstraße 3 ist im Denkmalverzeichnis als Einzeldenkmal ausgewiesen. Das Gebäude wurde um 1900 als Ziegelputzbau in barockisierenden Jugendstilformen mit Garten für den Kommerzienrat Fritz Kroeger errichtet. Bei der Villa handelt es sich um einen symmetrisch gegliederten Bau mit Mansardwalmdach und repräsentativer Eingangsgestaltung mit Freitreppe und Säulenportal. Das Gebäude wurde 1927 von Hugo Junkers erworben und als Gästehaus eingerichtet.

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. Neben einem Mischgebiet und zahlreichen gewerblich/industriell genutzten Flächen sind auch eine Kleingartenanlage, eine Gemeinbedarfsfläche (Jugendklub) und ein ehemaliger Sport- bzw. Bolzplatz Bestandteile des Bebauungsplanes.

Die innerhalb des Mischgebietes vorhandenen Flächen sind bis auf eine Teilfläche bebaut. Die Hauptgebäude liegen bis auf eine Ausnahme direkt an der öffentlichen Erschließungsstraße. Die hinteren Grundstücksteile sind mit Nebengebäuden bebaut bzw. werden als Hausgärten genutzt. Leerstehende bzw. brachliegende Flächen sind nicht zu verzeichnen.

Von den im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Bauflächen ist ein großer Teil genutzt. Ein weiterer Teil der ehemaligen Gewerbeflächen liegt brach, so dass sich auf den Freiflächen Ruderalvegetation entwickelt hat. Demzufolge ist hier von stark überformten Bodenverhältnissen auszugehen.

Das Gelände des ehemaligen Heizwerkes liegt seit der Flächenfreimachung ebenfalls brach. Seitdem unterliegt dieser Bereich der Sukzession in verschiedenen Entwicklungsstadien.

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblich/industriellen Nutzung großer Teile des Plangebietes ist der Boden stark anthropogen überprägt. Lediglich in den Bereichen, die als große zusammenhängende Freiflächen genutzt wurden, kann von einer weitgehend erhaltenen naturnahen Bodenstruktur ausgegangen werden.

Eine größere zusammenhängende Grünfläche stellt die Kleingartenanlage „An der Taube“ in Verbindung mit dem östlich angrenzenden ehemaligen Sport- und Bolzplatz - zuletzt in Teilen als Hundesportübungsplatz genutzt - dar.

Wertvolle kleinere Gehölzbestände befinden sich auf dem Grundstück der Villa Hünefeldstraße 3 in Verbindung mit einer nördlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche und westlich der Uthmannstraße auf dem Grundstück des ehemaligen Tabakkontors.

Weitere kleinere Grünflächen gibt es auf den Privatgrundstücken. Dabei handelt es sich bis auf den Bereich der Hausgärten meist um Splitterflächen mit geringer Wertigkeit.

Straßenbegleitende Baumpflanzungen gibt es lediglich im äußerst westlichen Abschnitt der Köthener Straße, in der Otto-Mader-Straße und auf der Westseite der Straße „Hinteres Loos“.

Weitere Baumpflanzungen in Reihe sind entlang der Grundstücksgrenzen auf dem Raab Karcher Gelände vorhanden. Bei diesen Beständen handelt es sich überwiegend um Pappeln.

Die Kleingartenanlage und die Hausgärten der Wohnnutzung an der Uthmannstraße und Langefeldstraße sind durch eine gartentypische Pflanzenwelt für derartige Anlagen geprägt. Dies bedeutet, dass neben Obstgehölzen relativ viele Koniferen, Ziersträucher, Hecken, mehrjährige Blütenstauden und Anbauflächen vorhanden sind. Laubbäume hingegen bilden eher die Ausnahme.

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 Gehölzflächen von Bedeutung. Für die Fauna wertvolle Sukzessionsflächen auf den Brachflächen 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.

Da große Teile des Plangebietes jahrzehntelang gewerblich/industriell genutzt wurden, können Altablagerungen nicht ausgeschlossen werden. In Auswertung der vorliegenden Gutachten und Grundwasseruntersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass der geplanten Nutzung der Flächen nichts entgegensteht.

Die Taube als natürliches Gewässer durchfließt den südlichen Teil des Plangebietes. Außer im Ein- und Austrittsbereich tritt dieses Gewässer im öffentlichen Raum kaum in Erscheinung.

Weiterhin sind im Norden des Plangebietes offene Grabenabschnitte vorhanden. Dabei handelt es sich um Teile des ehemaligen offenen, sogenannten Kraftwerksgrabens, der im Zuge der fortschreitenden Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet teilweise verrohrt wurde. Da diese Abschnitte in ruderalen Randbereichen liegen, sind sie stark zugewachsen und verbuscht.

Das Grundwasser steht vor allem im Frühjahr in der flachen, beckenartig geformten Platte oberflächennah an. Im Stadtgebiet von Dessau ist mit Grundwasserständen von durchschnittlich 0,5 m 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.

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

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 Einstromungsschneisen 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 Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Brutvögeln im Plangebiet vor.

4.4. Verkehrliche Erschließung

4.4.1. Straßen

Das Plangebiet ist über die Hünefeldstraße im Osten, die Köthener Straße im Süden und die Otto-Mader-Straße im Westen erschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt für das Mischgebiet über die Langefeldstraße und die Uthmannstraße, für die Kleingartenanlage und einen Teil der gewerblich genutzten Bauflächen über die Straße „Hinteres Loos“. Neben der gebietserschließenden Funktion besitzt die Straße „Hinteres Loos“ derzeit außerdem eine Bedeutung zur Erschließung der nördlich der Bahnlinie liegenden Kleingärten.

Die Erschließung der Gewerbeflächen im östlichen Teil des Plangebietes in die Tiefe erfolgt über das Grundstück der Thyssen Recycling GmbH, für das im Baulastenverzeichnis ein Überfahrtsrecht eingetragen ist.

Ein weiteres Überfahrtsrecht ist auf dem Flurstück 144/18 zugunsten des Flurstückes 144/17 ausgewiesen. Gegenwärtig erfolgt die Erschließung des Flurstückes 144/18 jedoch über das Flurstück 144/17.

Das Grundstück der Deutschen Telekom AG (37/1) ist über ein städtisches Grundstück an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Zwecks Gewährleistung der Erschließung über die Straße „Hinteres Loos“ wurde im Baulastenverzeichnis ein Überfahrtsrecht über das Flurstück 37/2 festgeschrieben.

Über diese vorhandenen Straßen bzw. die im Baulastenverzeichnis eingetragenen Überfahrtsrechte sind alle Grundstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, an das öffentliche Erschließungssystem angebunden.

In der Straße „Hinteres Loos“ gibt es gegenwärtig keine Wendemöglichkeit für Lkw. Deshalb wurden im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes die hierfür notwendigen Flächen ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau ist vorgesehen, die Otto-Mader-Straße in nordwestliche Richtung über die Bahnstrecke hinweg weiterzuführen. Die notwendigen Flächen sollen über die Ausweisung einer Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan gesichert werden. In Abhängigkeit von der Realisierung dieses Vorhabens ergeben sich Auswirkungen auf den Ausbau der Straße „Hinteres Loos“. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht klar ist, ob die Verlängerung der Otto-Mader-Straße umgesetzt wird, sind die erforderlichen Flächen zum Ausbau der Straße „Hinteres Loos“ im Bebauungsplan ebenfalls als Straßenverkehrsfläche festzusetzen.

Zusätzlich zu den v. g. Straßen sollen keine weiteren öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan ausgewiesen werden. Sollte im Zuge von Grundstücksverkäufen eine Teilung bestehender Grundstücke vorgenommen werden, ist eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz (z. B. über Grunddienstbarkeiten) zu sichern.

Der Ausbauzustand der für das Plangebiet relevanten Erschließungsstraßen ist sehr unterschiedlich. Bei der Otto-Mader-Straße handelt es sich um einen, in den vergangenen Jahren, realisierten Neubau. Die Hünefeldstraße wurde im Zuge der Erschließung des Flugplatzgeländes nördlich des Plangebietes entsprechend ausgebaut. Die Köthener Straße besitzt wegen ihrer Funktion als Bundesstraße (B 185) eine ausreichende Dimensionierung und guten Ausbauzustand. Hingegen weisen die Uthmannstraße, Langefeldstraße und die Straße „Hinteres Loos“ einen mittleren bis schlechten Ausbauzustand auf. Die für einen Ausbau dieser Straßen benötigten Flächen sind bis auf einen geringen Teil, der zur Einordnung der Wendeeinrichtung in der Straße „Hinteres Loos“ erforderlich ist, in städtischem Besitz.

Im Fall der Realisierung der Verlängerung der Otto-Mader-Straße sind im Bereich des künftigen Bahnübergangs zusätzliche Flächen durch die Stadt zu erwerben. Der überwiegende Teil der benötigten Flächen befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Dessau-Roßlau.

4.4.2. Fußwege / Radwege

Entlang der Köthener Straße ist auf der Nordseite nur im Abschnitt Hünefeldstraße/Uthmannstraße ein Fußweg vorhanden. Ab der Einmündung Uthmannstraße ist im weiteren Verlauf nach Westen der Fußweg auf der Südseite der Köthener Straße zu nutzen. Gesonderte Radwege befinden sich beidseitig der Fahrbahn.

An der neu gebauten Otto-Mader-Straße wurden auf beiden Seiten gesonderte Geh- und Radwege errichtet.

In der Hünefeldstraße gibt es beidseitig kombinierte Geh- und Radwege.

Die Straße „Hinteres Loos“, die Uthmannstraße und die Langefeldstraße besitzen keine gesonderten Fuß- und Radwege. Die vorhandenen Verkehrsflächen werden sowohl von Fahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern genutzt, zumal auch die Breite der Verkehrsfläche ausreichend ist.

4.4.3. Bahnanlagen

Das Plangebiet grenzt im Norden direkt an die Bahnlinie Dessau - Köthen. Die ehemals in das Gebiet führenden Anschlussgleise sind zurückgebaut worden.

4.4.4. Ruhender Verkehr

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

Die Anwohner der Uthmann- und der Langefeldstraße und deren Besucher parken entweder auf den eigenen Grundstücken oder im öffentlichen Straßenraum. Für die Bewohner der Köthener Straße gibt es bedingt durch die geschlossene Baustruktur ohne Gebäudedurchfahrten Probleme beim Abstellen der Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück. Deshalb wird hier auch die Fläche vor den Gebäuden zum Parken genutzt.

Auch für die Nutzer der Gärten in der Kleingartenanlage „An der Taube“ stehen keine gesonderten Stellplätze zur Verfügung. Derzeit werden die Fahrzeuge auf unbefestigten Flächen im Umfeld der Gartenanlage abgestellt.

4.4.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Buslinien. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich beidseitig in der Köthener Straße östlich der Einmündung in die Otto-Mader-Straße.

Darüber hinaus wird das Gebiet jenseits der Köthener Straße von der Straßenbahn (Linie 3, Junkerspark) tangiert.

4.5. Stadttechnische Erschließung

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut und der größte Teil unterliegt auch einer Nutzung. Während die Versorgung des Standortes gesichert ist, sind insbesondere die nördlichen Flächen abwasserseitig nicht erschlossen.

Der Bestand an Hauptver- und -entsorgungsleitungen, für die auf den Privatgrundstücken Leitungsrechte erforderlich sind, wurden nachrichtlich aus den analogen und digitalen Zuarbeiten der Versorgungsträger zum Vorentwurf in die digitale Planzeichnung übernommen und entsprechend gekennzeichnet.

4.5.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird aus dem Haupttrinkwassernetz versorgt. In der Hünefeldstraße, der Köthener Straße, der Otto-Mader-Straße, der Uthmannstraße und der Langefeldstraße sind Trinkwasserleitungen vorhanden. Über diese Leitungen wird die Trinkwasserversorgung großer Teile des Plangebietes gewährleistet.

Im südlichen Abschnitt der Straße „Hinteres Loos“ liegen zwei private Trinkwasserleitungen. Über diese Leitungen werden das Asphaltmischwerk und die Welico Kosmetikgesellschaft versorgt.

Die Löschwasserversorgung wird lediglich im Rahmen des Grundschutzes über das öffentliche Trinkwassernetz und entsprechenden Hydranten gewährleistet.

4.5.2. Entwässerung

Das Gesamtgebiet ist abwasserseitig nicht voll erschlossen. Die Entwässerung der an die Köthener und Otto-Mader-Straße angrenzenden Grundstücke erfolgt im Trennsystem in die vorhandenen Regen- bzw. Schmutzwasserkanäle.

In der Hünefeldstraße, der Langefeldstraße und der Uthmannstraße sind Schmutzwasserleitungen vorhanden. An diese Leitungen sind die angrenzenden Grundstücke angeschlossen. Im südlichen Abschnitt der Hünefeldstraße ist im Zuge des Straßenausbaus bis zur Einmündung Langefeldstraße ein Regenwasserkanal verlegt worden.

Im Bereich der Straße „Hinteres Loos“ ist die Verlegung von Schmutzwasserleitungen geplant, aber noch nicht terminisiert.

Ein großer Teil im Norden des Plangebietes ist nicht an die öffentliche Entwässerung angeschlossen. Die Entsorgung erfolgt z. T. über ein altes Betriebssystem (Bereich TSR Recycling), z. T. über vollbiologische Kleinkläranlagen (Welico Kosmetik) und z. T. über Kleinklärgruben bzw. abflusslose Sammelgruben.

Im Norden des Plangebietes verläuft ein teils offener, teils verrohrter Graben, der sogenannte Kraftwerksgraben. Inwieweit dieser noch funktionstüchtig ist, kann gegenwärtig nicht eingeschätzt werden, da sich im Bereich des verrohrten Grabens ein Reifenlager und eine Bau-firma befinden und dadurch der Zugang zu eventuellen Kontrollschächten verhindert wird. Auf alle Fälle sollte der gesamte Grabenverlauf als solcher erhalten bleiben.

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.

Über die Trafostation an der Otto-Mader-Straße werden die an der Otto-Mader-Straße liegenden Grundstücke versorgt.

Weitere Trafostationen befinden sich am südlichen Ende der Uthmannstraße, an der Nordwestecke des Wohngrundstückes Uthmannstraße 10 sowie im Zentrum des Plangebietes auf den Grundstücken des Asphalt-Mischwerkes (Flurstück 144/16) und der Herzer GmbH (Flurstück 144/18). Über diese Trafostationen mit dem zugehörigen Mittelspannungs- und Niederspannungsnetz ist die Versorgung der übrigen Teile des Plangebietes gewährleistet.

Für die bestehenden Trafostationen erfolgt im Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung.

Für die Versorgungsleitungen, die über Privatgrundstücke verlaufen, wird zwecks Sicherung ein Leitungsrecht festgesetzt. Dieses ersetzt nicht die Sicherung im Grundbuch.

4.5.4. Gasversorgung

In den öffentlichen Straßenräumen befinden sich Hochdruck- und Niederdruckleitungen, über die das Plangebiet versorgt wird. Die bestehenden Gasversorgungsleitungen sind zu erhalten.

4.5.5. Wärmeversorgung

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

Das Plangebiet wird im östlichen Teil von einer überirdisch liegenden Fernwärmeleitung durchquert. Diese verläuft von Osten kommend nördlich des Bahnhofes Alten, dann weiter in südliche Richtung unter den Gleisanlagen hindurch und entlang der westlichen Grund-

stücksgrenze Hünefeldstraße 3 bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze der Wohnbebauung Langefeldstraße. Hier bindet auch eine zweite Fernwärmeleitung, die von Osten kommend, über das Gelände des St.-Joseph-Krankenhauses verläuft, ein. Ab diesem Punkt wird die Leitung entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen nach Westen bis zum ehemaligen Tabakkontor geführt, ehe sie wieder in südliche Richtung bis zur Köthener Straße verläuft.

Entlang der Nordseite der Köthener Straße wird diese Leitung als erdverlegte Kunststoffmantelrohrleitung (2 x KMR DN 400/MR 560) in westliche Richtung geführt. In Höhe des Telekomgebäudes durchquert sie den Straßenraum und bindet in die Wärmeübergabestation ein. Über diese Fernwärmetrasse wird neben gewerblich genutzten Grundstücken und Wohnhäusern im Ostteil des Plangebietes auch das Wohngebiet „Zoberberg“ versorgt.

Dieser Leitungsbestand soll erhalten werden. Somit ist für die Abschnitte der Leitungen, die über Privatgrundstücke verlaufen, ein Leitungsrecht festzusetzen.

4.5.6. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliches Zielkonzept

- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Produktionsstandorten und damit auch Erhalt von Arbeitsplätzen, Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für die im Plangebiet vorhandenen Unternehmen
- Absicherung eines industriellen Kerns im Plangebiet
- Aufzeigen von Rahmenbedingungen für Nutzungsmöglichkeiten für leergefallene Flächen
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung von gesunden Wohnverhältnissen in der Umgebung
- Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen unter Beachtung der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme
- Sicherung einer hohen Nutzungsintensität der gewerblich genutzten Teilbereiche zur Schonung der Ressource Boden in den brachliegenden Bereichen
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben auf der Basis des Einzelhandelsgutachtens und des Zentrenkonzeptes der Stadt Dessau-Roßlau.

5.2. Grünordnerisches Zielkonzept

- Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener wertvoller Bereiche
- Entwicklung von Grünbereichen bei Erhaltung großer Baufelder
- Sicherung der Kleingartenanlage
- Berücksichtigung der vorhandenen Gewässer (Taube, Grabenabschnitte im Norden des Plangebietes)
- Formulierung von Maßnahmen zum Ausgleich der mit der Planung möglichen Eingriffe

5.3. Verkehrskonzept

- Berücksichtigung eines Freihaltekorridors zwecks Verlängerung der Otto-Mader-Straße
- Ausweisung der notwendigen Flächen im Zusammenhang mit einem Ausbau der Straße „Hinteres Loos“, Einordnung einer Wendemöglichkeit für Lkw südlich des Asphalt-Mischwerkes
- Sicherung der notwendigen Verkehrsflächen im Einmündungsbereich Köthener Straße/Hinteres Loos
- Sicherung der inneren Erschließung
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken

5.4. Planungsalternativen

Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen historisch gewachsenen Standort im Stadtteil Alten. Nach umfangreichen Nutzungsaufgaben und Abbruchmaßnahmen auf Teilen des Plangebietes liegen größere Flächen brach. Die leerstehenden Flächen sollen wiederbelebt werden, um Flächenversiegelungen auf bislang baulich unbeanspruchten Flächen im Stadtgebiet zu vermeiden.

In Anlehnung an die ursprüngliche gewerbliche Nutzung der überwiegenden Teile des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen diese Bereiche als Industrie- bzw. Gewerbegebiete festgesetzt werden. Zielstellung ist es, die vorhandenen Unternehmen am Standort zu sichern. Aufgrund der im Plangebiet und auch daran angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ergeben sich für diese Flächen jedoch Nutzungseinschränkungen.

Eine Ausweisung gewerblicher 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.

Ein völliges „Leerfallen“ ist wegen der vorhandenen Betriebe nicht möglich. Da das Gebiet überwiegend erschlossen ist, bestehen gute Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Unternehmen. So besteht die Möglichkeit, dass sich z. B. 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 erfolgt die Ausweisung der Art der baulichen Nutzung auf der Grundlage der bestehenden und geplanten Nutzungen. So wurde der südöstliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet und der übrige Teil als Industrie- bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen. Neben der Wiederbelebung der leerstehenden Flächen sollen auch die am Standort vorhandenen Gewerbebetriebe langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Dies erfolgt über die dazu getroffenen Festsetzungen. Mit der Planung soll bewusst die städtebauliche Entwicklung auf die Ansiedlung von produzierenden Gewerbebetrieben gelenkt werden. Gleichzeitig damit soll auf der Basis des Einzelhandelsgutachtens und des Zentrenkonzeptes zum Schutz und zur Entwicklung bestehender zentraler Versorgungsbereiche eine Steuerung i. S. einer Begrenzung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen erfolgen. Diese Zielstellung soll über die textlichen Festsetzungen gesichert werden. Demzufolge kommt eine Nutzung des Standortes für weiteren Einzelhandel wegen der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht in Betracht.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung den Planungszielen 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, einem Jugendklub und der Kleingartenanlage zahlreiche industrielle und gewerbliche Nutzungen. Diese reichen vom Baumarkt über Möbelfertigung und Möbelhandel, Autohandel bis hin zu einem Asphaltmischwerk und Recyclingunternehmen.

Ein Teil der Flächen im Plangebiet liegt brach. Auf diesen, zur gewerblichen Nachnutzung vorgesehenen Flächen hat sich durch Sukzession ein umfangreicher Vegetationsbestand herausgebildet.

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 Nutzungsvielfalt im Plangebiet mit den unterschiedlichsten Schutzansprüchen, dem unmittelbaren Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher Nutzung und der Lage des Standortes zwischen Bahnlinie im Norden und der B 185 (Köthener Straße) im Süden 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. Diese sollen 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. Das unter Beachtung aktueller Planungsüberlegungen überarbeitete Schalltechnische Gutachten vom Oktober 2009 bildet die Grundlage für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.

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 des Stadtteiles Dessau.

Neben der Ausweisung von Baugebieten erfolgte auch die Festsetzung von Flächen für den Gemeinbedarf, Verkehrsflächen, Flächen für Versorgungsanlagen, Grünflächen und Wasserflächen.

Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO

Die Teilgebiete 13, 14 und 15 werden als Mischgebiete festgesetzt. Basis der Festsetzung als Mischgebiete ist die vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen, einzelnen Läden und nicht störendem Gewerbe im Quartier Köthener Straße, Uthmannstraße, Langefeldstraße und Hünefeldstraße.

Ziel ist es, einerseits die vorhandenen Nutzungen langfristig zu sichern und Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer, nicht störender Gewerbebetriebe, Läden und Dienstleistungseinrichtungen offen zu halten. Insbesondere soll die vorhandene städtebauliche Situation entlang der Köthener Straße mit der im Erdgeschoss enthaltenen Ladenzeile erhalten bleiben und möglichst auch wiederbelebt werden. Durch die Ausweisung als Mischgebiet bietet sich hier ein breites Nutzungsspektrum.

Flächen zur Ansiedlung zusätzlicher, nicht störender Gewerbebetriebe gibt es insbesondere auf einem derzeit für Stellplätze genutzten Grundstück an der Ecke Hünefeldstraße/Langefeldstraße und auf den größeren Grundstücken in der Langefeldstraße.

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

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

Die Teilgebiete 2, 3, 4, 5, 6.1, 7.1, 8, 9.1, 9.2, 10, 11, und 12 wurden als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

Das Teilgebiet 2 ist Bestandteil des Asphaltmischwerkes. Während die Produktionsanlagen und die Schüttsilos im Teilgebiet 1, im industriellen Kern des Plangebietes liegen, befindet sich das Verwaltungsgebäude mit Aufenthalts- und Nebenräumen im Teilgebiet 2.

Aufgrund der Nähe der im Süden des Teilgebietes 2 liegenden Kleingartenanlage i. V. m. dem Schutzanspruch der Gärten wurde eine Gliederung der Fläche in ein Gewerbegebiet und ein Industriegebiet vorgenommen. Dabei wurde unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen der nahe der Kleingartenanlage gelegene Bereich als Gewerbegebiet und die dahinterliegende Fläche als Industriegebiet ausgewiesen.

Im Teilgebiet 3 befinden sich ein Recyclingunternehmen und eine Weiterbildungseinrichtung, im Teilgebiet 4 hat sich ein Kosmetikunternehmen angesiedelt. Die hier vorhandenen Unternehmen werden über die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet gesichert.

Der Bereich des Teilgebietes 5 umfasst einen ehemaligen Sportplatz, der sporadisch i. S. eines Bolzplatzes und jüngst auch in Teilen als Hundeübungsplatz genutzt wird. Die Stadt beabsichtigt, die Fläche als Gewerbegebiet bereitzustellen. Ziel ist es, die aufgrund der Bevölkerungsentwicklung nicht mehr benötigten Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Teilgebietes bietet sich die Nutzung als Gewerbefläche an. Eine Umwidmung in eine Wohnbaufläche kommt aus Gründen des Immissionsschutzes nicht in Betracht. Hinzu kommt, dass in der Stadt Dessau-Roßlau auch kein Bedarf an neuen Wohnbauflächen besteht.

In den Teilgebieten 6.1 und 9.2 haben sich auf den ursprünglich gewerblich genutzten Flächen neben einer Weiterbildungseinrichtung (TG 9.2) ein Bau- und ein Möbelmarkt angesiedelt. Entsprechend der Zielstellung zur künftigen Entwicklung des Plangebiets sollen die ursprünglich gewerblich genutzten Flächen auch weiterhin als solche genutzt werden. Deshalb wurden diese Teilgebiete als Gewerbegebiete festgesetzt.

Für die Fläche des bestehenden Möbelmarktes im Teilgebiet 9.2 wäre aufgrund der Größenordnung des Einzelhandelsbetriebes unter Berücksichtigung einer dauerhaften Sicherung eine Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO erforderlich. Damit wäre jedoch, im Falle einer Nutzungsaufgabe, die Ansiedlung anderer großflächiger Einzelhandelsbetriebe zulässig. Dies steht jedoch im Widerspruch zu den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens und des Zentrenkonzeptes für die Stadt Dessau-Roßlau, wonach keine weiteren Einzelhandelseinrichtungen an nicht integrierten Standorten entstehen sollen, um somit städtebaulich gewünschte Versorgungsbereiche zu schützen.

Dieser Zielstellung wird mit der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten i. V. m. den getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche [vgl. Textliche Festsetzungen I, Pkt. 1.6 und Begründung 6.1.1. Pkt. I)] Rechnung getragen.

Grundsätzlich sei jedoch darauf verwiesen, dass die im Plangebiet vorhandenen und genehmigten Einzelhandelsbetriebe Bestandsschutz besitzen. Dies trifft auch auf den im Teilgebiet 11 nach § 34 BauGB genehmigten und bereits eröffneten Verbrauchermarkt zu.

Die in den Teilgebieten 7.1, 8, 9.1 und 12 vorhandenen Nutzungen stehen nicht im Widerspruch zu vorgenommenen Ausweisungen als eingeschränkte Gewerbegebiete.

Bei der Fläche des Teilgebietes 10 handelt es sich um das Gelände des ehemaligen Kraftwerkes. Seit der Flächenfreimachung liegt dieser Bereich brach. Ziel ist es, auch diese Fläche wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Demzufolge erfolgte eine Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet.

Im Teilgebiet 11 wurden die ursprünglich vorhandene Wohnnutzung in der Köthener Straße aufgegeben und die Wohngebäude abgebrochen.

Da gegenwärtig innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau kein Bedarf an Wohnungen besteht und der Standort für Wohnnutzung, insbesondere auch für höherwertige Wohnformen nicht lukrativ ist, kommt eine weitere Nutzung dieses Teilgebietes für Wohnzwecke nicht in Betracht.

Ziel der Planung ist es, dieses Teilgebiet als Gewerbegebiet zu entwickeln. Dies erfolgte insbesondere auch vor dem Hintergrund des Lärmschutzes, da Wohnen im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zulässig ist. Somit kann der Konflikt zwischen der ursprünglich direkten Benachbarung von Wohnen und Gewerbe gelöst werden.

Für das im Teilgebiet 11 vorhandene Wohnhaus Uthmannstraße 15 ist aufgrund der erfolgten Sanierung von einem langfristigen Fortbestand auszugehen. Mit der Überplanung dieses Bereiches als Gewerbegebiet wird die vorhandene Nutzung unzulässig. Deshalb wurde zum Schutz der Wohnnutzung eine Festsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen [vgl. Text Teil B, I, Pkt. 1.2.4 und Begründung 6.11. Pkt. f)].

Wie oben bereits erwähnt, wurde für eine Teilfläche an der Köthener Straße die Genehmigung zur Errichtung eines Verbrauchermarktes erteilt. Da sich der Bebauungsplan Nr. 104 - B noch im Verfahren befindet und von ihm somit noch keine Rechtswirkung ausgeht, ist der Verbrauchermarkt mit der geplanten Größenordnung von 799 m² Gesamtverkaufsfläche hier im Gewerbegebiet zulässig. Erst mit Erlangen der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes kann die Ansiedlung weiterer Verkaufseinrichtungen gemäß den getroffenen textlichen Festsetzungen rechtssicher gesteuert werden.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen, sowohl im Plangebiet als auch daran angrenzend, musste aus Gründen des Lärmschutzes eine Kontingentierung der maximal zulässigen Emissionen vorgenommen werden. Dabei wurden die bestehenden Nutzungen berücksichtigt. Für die Nachtwerte ergaben sich erhebliche Einschränkungen. So ist eine Nutzung im Wesentlichen nur innerhalb von Betriebsgebäuden möglich. Ein intensiver

Fahrverkehr auf den Grundstücken bzw. vergleichbare Tätigkeiten (Ladetätigkeiten im Freien o. ä.) sind unter Beachtung der festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingente nicht zu realisieren. Diese Einschränkung stellt derzeit jedoch kein Problem dar, da im Plangebiet keine Nachtarbeit verrichtet wird.

Eingeschränkte Industriegebiete (Gl_e) nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Die Teilgebiete 1 und 6.2 wurden als eingeschränkte Industriegebiete ausgewiesen. Bei dem Teilgebiet 1 handelt es sich um Flächen eines ehemaligen Industriekerns entlang der Bahnlinie. Hier befinden sich zurzeit ein Asphaltmischwerk und die Schrottlagerflächen eines im Teilgebiet 3 angesiedelten Recyclingunternehmens. Hinzu kommen Teilflächen des ehemaligen Tabakkontors, die z. T. leer stehen, z. T. gewerblich genutzt werden.

Zur Sicherung der vorhandenen Unternehmen, die einer Genehmigung nach dem BImSchG unterliegen, erfolgte die Ausweisung des Teilgebietes 1 als eingeschränktes Industriegebiet. Durch diese Festsetzung sind auch Möglichkeiten zur Entwicklung der Unternehmen gegeben. Dabei sind jedoch die Anforderungen, die sich aus dem Immissionsschutz ergeben, zu berücksichtigen.

Die Flächen des Teilgebietes 6.2 werden derzeit als offene Lagerflächen für den Baustoffhändler und die Lagerhalle durch ein Transportunternehmen genutzt. Ein großer Teil der Fläche liegt brach. Aufgrund der Lage dieser Fläche abseits von schutzbedürftigen Nutzungen besteht hier die Möglichkeit zur Ansiedlung lärmintensiver Unternehmen.

Auch für die festgesetzten eingeschränkten Industriegebiete musste eine Kontingentierung bezüglich der maximal zulässigen Emissionen vorgenommen werden. Dabei wurden die bestehenden Nutzungen berücksichtigt (vgl. auch Pkt. 6.4.1).

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

a) Textliche Festsetzung 1.1.1

Im MI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht zulässig.

Der Ausschluss der in Mischgebieten allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen erfolgte aufgrund der bestehenden kleinteiligen städtebaulichen Strukturen. Bis auf eine Teilfläche im Osten des Teilgebietes 13 sind alle Grundstücke bebaut. Die noch freie Fläche kommt wegen ihrer geringen Größe für eine Nutzung als Gartenbaubetrieb bzw. Tankstelle nicht in Betracht.

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 Wohnruhe 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

Im 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 1.1.3

Im MI-Teilgebiet 13 ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Wohnnutzung nicht zulässig.

Der Ausschluss der Nutzung, die nach § 6 BauNVO allgemein zulässig wäre, ist im Interesse der Einhaltung des Lärmschutzes erfolgt. Stattdessen sind nichtschutzwürdige Nutzungen wie der Bau von Nebengebäuden gestattet, die gleichzeitig eine Abschirmung des Grundstückes vor Lärm sichern.

d) Textliche Festsetzung 1.2.1

In den GE_e-Teilgebieten 7.1, 8 und 12 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig.

In den v. g. Teilgebieten sind nur solche gewerblichen Einrichtungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Damit soll dem Schutzbedürfnis der jeweils gegenüberliegenden Bebauung - bei den Teilgebieten 7.1 und 8 die Wohnbebauung des Allgemeinen Wohngebietes an der Südseite der Köthener Straße und beim Teilgebiet 12 der Standort des St.-Joseph-Krankenhauses - Rechnung getragen werden. Damit im Zusammenhang steht auch die Festsetzung der maximal zulässigen Emissionskontingente von 50 dB (A) tags und 30 dB (A) nachts.

e) Textliche Festsetzung 1.2.2

In den GE_e-Teilgebieten 2, 3, 4, 5, 6.1, 9.1, 10 und 12 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

Bei den Teilgebieten 2, 3, 4, 5, 6.1, 9.1 und 10 handelt es sich um Teilflächen, die überwiegend bereits genutzt sind (Teilgebiete 2, 3, 4, 6.1, 9.1) und die abseits von den Hauptschließungsstraßen, der Köthener und der Hünefeldstraße, liegen. Da Tankstellen auf die öffentlichen Hauptachsen orientiert sind und die Teilgebiete durch Anliegerstraßen erschlossen werden sowie die Flächen überwiegend bebaut sind, erfolgte hier der Ausschluss der allgemein zulässigen Tankstellen.

Für das Teilgebiet 12 sollen Tankstellen ebenfalls ausgeschlossen werden. Hintergrund hierfür ist, dass die hier vorhandene, unter Denkmalschutz stehende Villa und der zahlreiche Baumbestand erhalten und nicht beeinträchtigt werden sollen.

f) Textliche Festsetzung 1.2.3

In den GE_e-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke begründet sich neben der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge auch daraus, dass diese Anlagen fast automatisch einen Schutzanspruch gegenüber benachbarten Nutzungen auslösen. Dadurch könnte die Entwicklung von produzierendem Gewerbe im Plangebiet eher gehemmt werden. Der Ausschluss von ebenfalls nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten erfolgte aus dem gleichen Grund wie unter a) aufgeführt.

Des Weiteren soll bewusst die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe unterstützt werden. Hinzu kommt, dass für diese Nutzungen innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Flächen zur Verfügung stehen, ohne dass wertvolle und gewachsene Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden müssten.

g) Textliche Festsetzung 1.2.4

Im GE_e-Teilgebiet 11 ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine Erneuerung der bestehenden Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig.

Die bestehende „freie“ Wohnnutzung im Teilgebiet 11 (Uthmannstraße 15) stellt, insbesondere nach Nutzungsaufgabe der Wohnnutzung Köthener Straße 70 a - c mit dem Gebäudeabbruch und der Eröffnung eines Verbrauchermarktes, einen „Fremdkörper“ dar. Ursprünglich wurden die hier vorhandenen Wohnungen als betriebsgebundene Wohnungen für das ehemals angrenzende Kraftwerk genutzt. Das Kraftwerk wurde zwischenzeitlich rückgebaut, die sogenannte „Kraftwerksvilla“ saniert und zu „freien“ Wohnungen umgewidmet.

Mit der Überplanung dieses Bereiches als Gewerbegebiet wird die vorhandene Nutzung unzulässig. Um mögliche Entschädigungsansprüche an die Stadt zu vermeiden, ist eine gesonderte Regelung zu treffen.

Deshalb wird vom § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht. Dieser dient zwar in erster Linie der Standortsicherung von nicht gebietstypischen Gewerbebetrieben innerhalb schutzbedürftiger Wohnbebauung, ist aber wegen seiner allgemeinen Formulierung auf jede nicht gebietstypische Nutzung anwendbar. Keinesfalls darf jedoch ein städtebaulicher Missstand auf Dauer festgeschrieben oder sogar noch erweitert werden. Mit der Planung besteht ein Verbesserungsgebot bzw. ein Verschlechterungsverbot, d. h., die Nutzungen müssen verträglich gestaltet werden.

Der § 1 Abs. 10 BauNVO bezieht sich nur auf vorhandene, d. h., existierende genehmigte bauliche oder sonstige Anlagen. Nur beantragte, im Planungsstadium befindliche oder ohne Genehmigung errichtete Anlagen fallen nicht darunter und sind unzulässig.

Im konkreten Fall handelt es sich um eine nunmehr „freie“ Wohnnutzung, die ursprünglich als Betriebswohnungen des ehemals angrenzenden Kraftwerks legal errichtet wurden.

Die Anwendungsvoraussetzungen, ein überwiegend bebautes Gebiet und das Vorhandensein baulicher oder sonstiger Anlagen sind gegeben. Es handelt sich im Verhältnis zur Größe der gewerblichen Bauflächen um ein „Einsprengsel“ von geringem Flächenumfang. Die vorhandenen Anlagen wurden saniert und sind somit auch nicht verschlissen.

Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Zulässigkeit von Erweiterungen oder Änderungen könnte

zur Folge haben, dass die schutzwürdige Nutzung noch weiter an die Gewerbeflächen heranrückt und deren Nutzung weiter eingeschränkt wird. Um dies zu vermeiden wird lediglich eine Erneuerung, d. h. eine Neuerrichtung der vorhandenen Anlagen nach Verfall, Zerstörung oder Beseitigung zugelassen.

Mit der in der Planzeichnung vorgenommenen Eingrenzung des Baufeldes erfolgt zudem eine eindeutige Zuordnung der Textlichen Festsetzung.

h) Textliche Festsetzung 1.3.1

In den GI_e-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

Der Ausschluss von Tankstellen ergibt sich aus der Lage der Teilgebiete. Da diese nicht an übergeordneten öffentlichen Straßen liegen und somit die Voraussetzungen für eine sinnvolle städtebauliche Einordnung fehlen, erfolgte der Ausschluss.

i) Textliche Festsetzung 1.3.2

In den GI_e-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter - und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, erfolgte aus Gründen des Lärmschutzes. Gegenwärtig sind in den industriell genutzten Bereichen auch keine Wohnungen vorhanden. Hinzu kommt, dass aus der Struktur der hier vorhandenen Unternehmen ein Bedarf nach Wohnungen der o. g. Art nicht erkennbar ist.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgte aus Gründen der vorrangig zu sichernden bzw. zu entwickelnden Nutzung dieser Flächen für produzierendes Gewerbe. Hinzu kommt, dass diese Anlagen einen eigenen Schutzanspruch gegenüber den benachbarten Nutzungen entwickeln und die industrielle Entwicklung beeinträchtigt wird. Dieses soll jedoch vermieden werden.

j) Textliche Festsetzung 1.4

In allen GE_e- und GI_e-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen zur Verwertung, Beseitigung und Lagerung von Abfällen und sonstigen Stoffen gemäß Nr. 8 Sp. 1 und 2, ausgenommen Nr. 8.7, der Anlage 1 zum UVPG nicht zulässig.

Im Plangebiet befinden sich in den Teilgebieten 1 und 3 drei Unternehmen, die auf dem Gebiet der Verwertung von Abfällen und sonstigen Stoffen (Altreifen, Schrott und Ausbauasphalt) tätig sind.

Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen kam es in der Vergangenheit mehrfach zu Konfliktsituationen mit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung in den Mischgebieten in Bezug auf Emissionen. Ziel der Planung ist es u. a., Konflikte möglichst zu mindern und nicht weiter anwachsen zu lassen. Deshalb soll im Bebauungsplan eine Regelung getroffen werden, durch die eine Häufung von derartigen Anlagen innerhalb des Plangebietes vermieden

wird. Ohne eine entsprechende Regelung bestünde die Gefahr, dass bei der Zulassung weiterer Anlagen hier ein massierter Abfallbeseitigungs- und -verwertungsstandort etabliert wird, der dann dazu beitragen würde, dass das Wohnen und störende gewerbliche Nutzungen auf städtebaulich unerwünschte Art und Weise noch enger miteinander verflochten werden.

Zudem ist die Stadt Dessau-Roßlau bestrebt, eine Konterkariierung ihrer eigenen städtebaulichen Zielsetzung zu vermeiden. Diese besteht darin, großflächige Anlagen, wie das bei Anlagen der Verwertung, Beseitigung und Lagerung von Abfällen der Fall ist, in weniger so vorbelasteten Gewerbe- und Industriegebieten unterzubringen.

Die Ausnahme wurde zugelassen, um den bestehenden Schrottplatz in seinem Bestand zu sichern und darüber hinaus Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

k) Textliche Festsetzung 1.5

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 gekennzeichnet durch verschiedene Nutzungen mit unterschiedlich hohen Schutzansprüchen.

Wegen der historisch gewachsenen Situation des Plangebietes mit seiner unmittelbaren Nachbarschaft von Industrie- und Gewerbebetrieben einerseits und vorhandener Wohnnutzung mit z. T. nicht störender gewerblicher Nutzung andererseits sowie der zentral im Plangebiet gelegenen Kleingartenanlage und dem Jugendklub kann man bei dem Standort von einer Gemengelage sprechen. In solch einem Areal gibt es nach der Rechtsprechung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider Seiten belastet ist.

Die getroffene Festsetzung verfolgt die Zielstellung, die berechtigten Schutzansprüche der im Plangebiet vorhandenen und auch der angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten. Insbesondere sollen neben der Sicherung der bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe auch Möglichkeiten zu deren Erweiterung geschaffen werden bzw. die derzeit nicht genutzten Flächen einer neuen gewerblichen/industriellen Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen für die vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen Verhältnisse ermöglicht werden, die eine dauerhafte Gesundheitsschädigung ausschließen. Zur Umsetzung dieser Planungsziele mussten in Bezug auf den Lärmschutz Lösungsmöglichkeiten untersucht und aufgezeigt werden. Deshalb wurde im Zuge der Erarbeitung des Bebauungsplanes ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Auf dieser Basis erfolgte die Festsetzung der maximal zulässigen Emissionskontingente für die einzelnen Teilgebiete.

Bei der Festsetzung der Emissionspegel musste das zur Verfügung stehende Kontingent so verteilt werden, dass die derzeit im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gesichert sind. Daraus ergeben sich u. a. die differenzierten Tag- und Nachtwerte für die einzelnen Teilgebiete. Insbesondere die für die Nachtwerte festgesetzten Emissionskontingente haben zur Folge, dass im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr eine Nutzung im Wesentlichen nur innerhalb von Betriebsgebäuden möglich ist. Ein intensiver Fahrverkehr auf den Grundstücken bzw. vergleichbare Nutzungen (Ladetätigkeit im Freien o. ä.) ist nicht zu realisieren. Diese Einschränkung ist erforderlich, damit die Richtwerte für Geräuschemissionen an den schutzwürdigen Wohnnutzungen eingehalten werden. Ein ausdrücklicher Ausschluss von Werksverkehr auf den Betriebsgrundstücken während der Nachtzeit ist im Bebauungsplan nicht möglich, da dafür keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch oder der Baunutzungsverordnung vorhanden ist.

Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind im Pkt. 6.4.1. der Begründung enthalten.

l) Textliche Festsetzung 1.6.1

In den MI-Teilgebieten sind entsprechend Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn die Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten nicht mehr als 100 m² beträgt.

Für die Definition von zentrumsrelevanten Sortimenten gilt die „Dessau-Roßlauer-Sortimentsliste“ wie folgt:

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

m) Textliche Festsetzung 1.6.2

In allen GE_e- und GI_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 ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In den Einzelhandelsbetrieben sind zentrenrelevante Sortimente nur auf insgesamt 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig (siehe Sortimentsliste unter Textliche Festsetzung 1.6.1). Ebenfalls von dieser Festsetzung ausgenommen sind Kraftfahrzeug- und Kraftfahrzeugteilehandel, die aufgrund ihres Warenangebotes einen größeren Flächenbedarf haben.

Innerhalb des Plangebietes haben sich in den vergangenen Jahren auf den Gewerbeflächen einzelne Einzelhandelseinrichtungen etabliert. So musste entgegen der Zielsetzung der Stadt auf der Grundlage des § 34 BauGB die Genehmigung zum Bau eines Verbrauchermarktes an der Köthener Straße erteilt werden. Damit werden immer mehr ehemalige Gewerbeflächen für Einzelhandel in Anspruch genommen und gehen für die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe verloren. Trotz einer rückläufigen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung ist die Stadt nach wie vor einem starken Ansiedlungsdruck in Bezug auf Einzelhandel ausgesetzt. Um der Entwicklung der vergangenen Jahre entgegenzuwirken, dass Angebote außerhalb der gewachsenen Zentrenstrukturen an nicht integrierten Standorten

entstehen, die nicht mehr in Einklang mit den Zielen einer nachhaltigen Stadtentwicklung stehen, soll der Einzelhandel im Rahmen der Bebauungsplanung gesteuert werden. Grundlagen hierfür sind das Einzelhandelsgutachten und das Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau.

Ziel ist es, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung die bestehenden Nahversorgungszentren als urbane Kerne zu stärken und die ursprünglichen Gewerbeflächen innerhalb der bebauten Ortslagen als solche wieder nutzbar zu machen. Deshalb wurden für das Bebauungsplangebiet o. g. Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen Verkaufsflächen getroffen.

Diese Festsetzung bezieht sich ausdrücklich sowohl auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als auch auf Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die immer an die Ansiedlung von Handwerks- oder Gewerbebetrieben gebunden sind. Damit soll bewusst vorrangig auf die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe orientiert werden. Die beschränkte Zulassung von Verkaufs- und Ausstellungsflächen im unmittelbaren Zusammenhang mit Gewerbebetrieben im Plangebiet ermöglicht den Direktverkauf der hergestellten Produkte im vertraglichen Umfang, deutlich unter den Schwellenwerten 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 Kraftfahrzeugteilehandel, 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.

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und entsprechend der Spezifik der Teilgebiete durch die Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl sowie der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dies erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone für jedes Teilgebiet.

Ziel für das Maß der baulichen Nutzung ist es, die vorhandenen Flächen so effektiv wie möglich zu nutzen. Damit soll eine Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen auf der „grünen Wiese“ vermieden werden.

Die einzelnen Festsetzungen orientieren sich weitestgehend am Bestand hinsichtlich möglicher Nachnutzungen, am historisch gewachsenen Umfeld und an den Festsetzungen für angrenzende Bebauungsgebiete. Sie sichern einen städtebaulich verträglichen Übergang von der Wohnbebauung im Plangebiet bzw. südlich daran angrenzend zu den Flächen mit gewerblicher/industrieller Nutzung. Auch zwischen der Fläche der Kleingartenanlage und den Gewerbegebieten im Umfeld wird ein allmählicher Übergang in Bezug auf die Höhenentwicklung gewährleistet.

Grundflächenzahl

Basis der Festsetzung der Grundflächenzahl bildeten sowohl der gegenwärtig vorhandene bzw. der ursprüngliche Bestand, der vor den Gebäudeabbrüchen vorhanden war, als auch die planerischen Zielkonzepte.

GRZ von 0,8

Teilgebiete 1, 3, 4, 6.1, 6.2, 9.1, 10 (G_{I,e} bzw. G_{E,e})

Für die v. g. Teilgebiete wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO für Industrie- und Gewerbegebiete voll ausgeschöpft. Hintergrund sind zum einen der z. T. bereits vorhandene hohe Überbauungsgrad der genutzten Grundstücke und zum anderen die Lage direkt an der Bahnlinie. Durch eine mögliche dichte Bebauung in den Kernbereichen des gewachsenen Industrie- und Gewerbegebietes kommt es infolge der Abschirmwirkung zu einer Minderung durch Schienenlärm insbesondere für die Kleingartenanlage und die Wohnbebauung. Weiterhin ermöglicht die Festsetzung der Obergrenze die optimale Ausnutzung der bebauten und ehemals bebauten Flächen und trägt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahl für das Teilgebiet 10 wurde auch berücksichtigt, dass dieser Bereich bis Ende der 1990er-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 dienen der Vorbereitung von Neuansiedlungen.

GRZ von 0,7

Teilgebiete 7.1, 8, 9.2 und 11 (G_{E,e})

Diese Teilgebiete befinden sich unmittelbar an der Grenze zu bestehender Wohnnutzung südlich der Köthener Straße und zu dem im östlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Mischgebiet.

Zielstellung ist es, eine deutliche Zensur zwischen dem Kernbereich des Industrie- und Gewerbegebietes und den Wohnnutzungen zu schaffen. Weiterhin soll dem Charakter der umgebenden Nutzungen, die durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt sind, Rechnung getragen werden. Gleichfalls ermöglicht die Festsetzung einer GRZ unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO eine erwünschte stärkere Durchgrünung.

GRZ von 0,6

Teilgebiete 2, 5 (G_{E,e}) und 14, 15 (M_I)

Die für die eingeschränkten Gewerbeflächen der Teilgebiete 2 und 5 ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,6 liegt unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze. Diese Teilgebiete grenzen direkt an die Kleingartenanlage, die auch künftig bestehen bleiben soll. Mit der festgesetzten geringeren Grundflächenzahl soll im Übergangsbereich zu den Kleingärten eine stärkere Durchgrünung der Gewerbeflächen erreicht werden und somit ein verträglicher Übergang zu den dahinterliegenden Industrie- bzw. Gewerbegebieten erzielt werden.

In den Teilgebieten 14 und 15 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Mischgebiete voll ausgeschöpft. Basis dieser Festsetzung ist der hier vorhandene Überbauungsgrad.

GRZ von 0,5

Teilgebiet 13 (MI)

Die im Teilgebiet 13 ausgewiesene Grundflächenzahl liegt knapp unter der in Mischgebieten zulässigen Obergrenze nach BauNVO. Ziel ist es, die hier vorhandenen aufgelockerten Baustrukturen mit den großen Grünflächen im hinteren Bereich der Grundstücke zu erhalten.

GRZ von 0,4

Teilgebiet 12 (GE_e)

Die im Teilgebiet 12 festgesetzte Grundflächenzahl liegt deutlich unter der nach BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete. Das Umfeld dieses Plangebietes ist im Norden gekennzeichnet durch größere Grünflächen mit dichtem Gehölzbestand. Im Osten befindet sich mit dem Standort des St.-Joseph-Krankenhauses ein weiterer stark durchgrünter Bereich. Das Teilgebiet selbst besitzt einen wertvollen zusammenhängenden Grünbereich, der erhalten werden soll und weist vom Bestand her eine Grundflächenzahl von 0,25 auf. Für das südlich angrenzende Mischgebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,5 geplant. Damit ist auch hier eine stärkere Durchgrünung gesichert. Um dem Bestand Rechnung zu tragen und die Durchgrünung zu sichern, auch im Hinblick auf die Umgebung, wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 für das Teilgebiet 12 festgesetzt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher zulässigen Maß nicht erhöht wird. Basis für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung bildet u. a. die historisch gewachsene Situation. Große Teile der Gewerbeflächen des Plangebietes waren ursprünglich stark überbaut. Erst durch Rückbaumaßnahmen entstanden Freiflächen, auf denen sich eine Spontanvegetation herausgebildet hat. Diese Freiflächen sind im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Gebietes entstanden und dienen der Vorbereitung von Neuansiedlungen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen werden einerseits die historisch gewachsene Situation reflektiert und andererseits die Obergrenzen nach § 17 BauNVO auch nicht überschritten.

Baumassenzahl

Baumassenzahl von 10,0

Teilgebiete 1, 3, 4, 6.2, 9.1, 10 (GE_e)

Die Festsetzung der Baumassenzahl von 10,0 in den GI_e- und 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 Abschirmung der Gebäude ergibt sich insbesondere für die Kleingartennutzung und die Wohnnutzung eine Minderung der Lärmbelastung.

Des Weiteren trägt die Festsetzung der Obergrenze i. V. m. der Obergrenze der Grundflächenzahl zu einer effektiven Flächennutzung des industriellen/gewerblichen Kernbereiches bei.

Baumassenzahl von 8,0

Teilgebiet 6.1 (GE_e)

Das Teilgebiet 6.1 befindet sich direkt im Westen der Kleingartenanlage. Mit Rücksicht auf den Fortbestand der Kleingartenanlage soll das Maß der baulichen Nutzung unter den zulässigen Obergrenzen liegen. Die Ausnutzung eines Grundstückes spiegelt sich nicht nur in der Grundflächenzahl sondern auch in der Baumassenzahl wider. Da die vorhandene Grundflächenzahl im Teilgebiet 6.1 bereits an der Obergrenze nach BauNVO liegt und entsprechend im Bebauungsplan auch festgesetzt ist, wurde bewusst eine geringere Baumassenzahl ausgewiesen.

Baumassenzahl von 7,0

Teilgebiete 7.1, 8, 9.2, 11 (GE_e)

Um dem Charakter der gegenüberliegenden Wohnbebauung an der Köthener Straße Rechnung zu tragen, wurde für die v. g. Teilgebiete eine Baumassenzahl unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze festgesetzt. Zugleich sollen die in den Teilgebieten 9.2 und 11 ausgewiesenen Baumassenzahlen einen harmonischen Übergang von den nördlich angrenzenden Bauflächen mit einer Baumassenzahl von 10,0 zu der Wohnnutzung hin gewährleisten.

Baumassenzahl von 6,0

Teilgebiete 2, 5 (GE_e)

Mit Rücksicht auf den Weiterbestand der Kleingartenanlage sollen die Teilgebiete 2 und 5 nicht so stark überbaut werden. Deshalb wurde analog zur festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 auch eine Baumassenzahl deutlich unter der für Gewerbegebiete zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt.

Baumassenzahl von 4,0

Teilgebiet 12 (GE_e)

Das Teilgebiet 12 weist ein geringes Maß der baulichen Nutzung auf und fügt sich so harmonisch in das durch größere Grünstrukturen geprägte Umfeld ein. Diese Strukturen sollen erhalten bleiben. Hinzu kommt, dass die ehemalige Villa unter Denkmalschutz steht und sich evtl. neue Gebäude in ihrer Baumasse deutlich unterordnen sollen. Deshalb wurde eine Baumassenzahl deutlich unter der zulässigen Obergrenze festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl 1,2

Teilgebiete 14, 15 (MI)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 1,2 entspricht der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze.

Um die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben zu fördern, wurden, korrespondierend zur Grundflächenzahl, auch für die Geschossflächenzahl die Obergrenzen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird einerseits dem Gebäudebestand Rechnung getragen und andererseits auch eine Erweiterung bis an diese Grenze grundsätzlich ermöglicht.

Geschossflächenzahl 1,0

Teilgebiet 13 (MI)

Die Bebauung innerhalb des Teilgebietes 13 weist vom Bestand her eine geringe Dichte auf. Diese soll erhalten bleiben. Um dem Charakter der bestehenden Bebauung Rechnung zu tragen, wurde eine Geschossflächenzahl von 1,0 und damit unter der zulässigen Obergrenze festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Für die Mischgebiete im Geltungsbereich wurde die Zahl der Vollgeschosse auf das Höchstmaß von 2 Geschossen begrenzt. Damit wird dem Bestand innerhalb dieser Teilgebiete Rechnung getragen. Außerdem wird mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse im Teilgebiet 15 dem Charakter der vorhandenen Bebauung auf der Südseite der Köthener Straße entsprochen.

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 öffentlichen Erschließungsstraßen und in den Bereichen der Wohnnutzung sowie der Kleingärten wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Oberkante baulicher Anlagen 10 m

Teilgebiete 2, 5, 7.1, 6.1 teilweise

Diese Teilgebiete bzw. Teilfläche des TG 6.1 grenzen direkt an die Kleingartenanlage, die erhalten bleiben soll.

Um die Aufenthaltsqualität in den Gärten, besonders der in den Randbereichen, nicht durch hohe Baukörper zu beeinträchtigen, wurde eine Oberkante von maximal 10 m festgesetzt.

Oberkante baulicher Anlagen 12 m

Teilgebiete 8, 9.1, 9.2, 11, 12

Diese Teilgebiete liegen direkt an den öffentlichen Straßen.

Ziel der Höhenbegrenzung für diese Teilgebiete ist es, ein Verhältnis von Straßenraumbreite zu Gebäudehöhen zu sichern, welches für den Nutzer noch erlebbar ist. Des Weiteren sollen sich neue Baukörper, insbesondere im Bereich der Köthener Straße, in Bezug auf ihre Höhe, in die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung auf der Südseite einfügen.

Oberkante baulicher Anlagen 15 m

Teilgebiete 3, 4, 6.1 teilweise, 10

Das Teilgebiet 3 grenzt unmittelbar an das Mischgebiet TG 13 und das Gewerbegebiet TG 12 an.

Mit der festgesetzten maximalen Oberkante baulicher Anlagen wird einerseits dem Bestand Rechnung getragen, andererseits für die Wohnnutzungen noch vertretbare Gebäudehöhen festgeschrieben.

Die im Teilgebiet 4 festgesetzte Oberkante resultiert aus den in der Umgebung festgesetzten Höhen.

Zielstellung ist es, für das Plangebiet eine harmonische Höhenentwicklung zu gewährleisten. Für den nordwestlichen Teil des TG 6.1 wurde eine Oberkante von 15 m, für den südöstlichen Teil eine Oberkante von 10 m festgesetzt.

Ziel dieser Höhenstaffelung ist die Schaffung einer verträglichen Höhenentwicklung von der Kleingartenanlage über das Teilgebiet 6.1 bis hin zum Teilgebiet 6.2, für das keine Begrenzung für Höhen baulicher Anlagen erfolgte.

Auch die für das Teilgebiet 10 festgesetzte Oberkante von 15 m soll einen wohlproportionierten Übergang zu den Höhen in den angrenzenden Teilgebieten gewährleisten.

Für die Teilgebiete 1 und 2 wurden bewusst keine Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen getroffen. Diese Gebiete befinden sich entlang der Bahnlinie und besitzen für die öffentlichen Haupteinschließungsräume bzw. für umliegende sensiblere Nutzungen eine geringere Bedeutung. Hinzu kommt, dass diese Gebiete als Industriegebiete ausgewiesen wurden, in denen ein möglichst großer Spielraum für Ansiedlungen geschaffen werden soll.

Textliche Festsetzung 2.1.1

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

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

Textliche Festsetzung 2.1.2

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 den Teilgebieten 1, 3, 4, 6.1, 6.2, 9.1, 10 und 14 wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Damit soll potenziellen Ansiedlern ein möglichst großes Maß an Freiheitsgraden gewährt sowie eine effektive Nutzung der Flächen gesichert werden. Dies entspricht der vorhandenen Struktur teils mit Gebäudelängen über 50 m und Grenzbebauung.

Da diese Teilgebiete nicht in den öffentlichen HAUPTERSCHLIEßUNGSBEREICHEN liegen, sind keine städtebaulich negativen Folgen zu erwarten.

Die festgesetzte offene Bauweise in den Teilgebieten 2, 5, 8, 11 und 12 basiert auf dem Bestand bzw. der Lage an der Kleingartenanlage. Insbesondere für die Teilgebiete 2 und 5, die an die Kleingartenanlage angrenzen, soll eine aufgelockerte Städtebaustruktur, d. h., Gebäudelängen unter 50 m ermöglicht und eine Riegelbildung verhindert werden.

Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise im Teilgebiet 15 wird dem Bestand Rechnung getragen. Die hier vorhandene städtebauliche Struktur soll auch künftig erhalten werden.

In den Teilgebieten 7.1 und 9.2 wurden folgende abweichende Bauweisen festgesetzt:

„a₁“ - abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 135 m zulässig,

„a₂“ - abweichend von der offenen Bauweise sind auch Gebäudelängen bis 85 m zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird der bestehenden Situation Rechnung getragen. Damit werden die hier vorhandenen Gebäude, die Gebäudelängen über 50 m aufweisen und in einem guten baulichen Zustand sind, gesichert.

Für das Teilgebiet 13 wurde eine Bebauung nur mit Doppelhäusern festgesetzt. Damit soll die vorhandene straßenraumprägende städtebauliche Situation aufrecht erhalten werden.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Um eine große Flexibilität auf den einzelnen Grundstücken zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche großzügig ausgewiesen.

Basis für die Festsetzung der Baugrenze/Baulinie entlang der öffentlichen Straßenräume bilden sowohl der vorhandene Gebäudebestand, erhaltenswerte Grünstrukturen, als auch das Zielkonzept hinsichtlich der Entwicklung von Grünstrukturen.

Baugrenzen

Die Baugrenze im Norden der Teilgebiete 1 und 3 verläuft im Abstand von 3 m zu den entlang der Bahnlinie festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. zum Gewässerschonstreifen des sogenannten Kraftwerksgrabens und der zum Erhalt festgesetzten Grünfläche im Nordosten des Plangebietes. Ziel ist es, dass sich die Gehölze auch im Falle einer Bebauung auf der Baugrenze noch gut entwickeln können. Im Bereich des offenen Grabens im Teilgebiet 1 wird die Baugrenze im Abstand von 3 m zum Gewässerschonstreifen, der im Norden bepflanzt werden soll, festgesetzt. Damit soll eine Beeinträchtigung des Gewässers und der Fläche zum Anpflanzen durch die Errichtung baulicher Anlagen vermieden werden.

Die östliche Baugrenze des Teilgebietes 3 basiert auf dem vorhandenen Gebäudebestand. Die südliche Baugrenze des TG 3 berücksichtigt die vorhandene Grundstückszufahrt zum Teilgebiet 1 und zum südlichen Bereich des TG 3. Diese Zufahrten sind im Baulastenverzeichnis eingetragen und dürfen demzufolge nicht überbaut werden.

Die Baugrenze auf der Westseite der Uthmannstraße orientiert sich unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Grünstreifens am vorhandenen Gebäudebestand.

In der Köthener Straße, im Abschnitt zwischen Uthmannstraße und der Straße „Hinteres Loos“, erfolgte die Ausweisung der Baugrenze auf der Gebäudeflucht des neu errichteten Verbrauchermarktes bzw. im Abstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie. Das Zurücksetzen der Baugrenze im Einmündungsbereich Köthener Straße/ Straße „Hinteres Loos“ ergibt sich in Fortsetzung der in den Teilgebieten 7.1 und 7.2 festgesetzten Baugrenze entlang der Köthener Straße.

Die Baugrenzen entlang der Straße „Hinteres Loos“ liegen 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie. Hintergrund hierfür ist die beabsichtigte Wirkung des städtebaulichen Raumes in Bezug auf Straßenraumbreite zu möglichen Gebäudehöhen.

Die nördliche Baugrenze der Teilgebiete 6.1 und 6.2 berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand auf dem Privatgrundstück entlang der Straße „Hinteres Loos“. Dies trifft gleichfalls auf die südwestliche Baugrenze der TG 6.1 und 6.2 zu. Auch hier soll der Baumbestand erhalten werden. Damit keine erhebliche Beeinträchtigung der Pflanzungen erfolgt, wurde die Baugrenze im Abstand von 3,0 m zu den Flächen zum Erhalt ausgewiesen. Die östliche Baugrenze des TG 6.1 wurde in einem Abstand von 5,0 m zur Fläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt. Auch hier sollen die Gehölzbestände nicht beeinträchtigt werden.

Die nördliche Baugrenze im Teilgebiet 7.1 orientiert sich, dort wo vorhanden, am Gebäudebestand.

Entlang der Otto-Mader-Straße wurde die Baugrenze nicht auf der bestehenden Gebäudeflucht fortgeführt, sondern ab der nördlichen Gebäudekante um 5 m zurückversetzt. Hintergrund ist der vorhandene Baumbestand, der in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt werden soll.

Im östlichen Abschnitt der Taube wurde die Baugrenze im Abstand von 3 m zum Gewässerschonstreifen festgesetzt. Damit soll zum Schutz des Gewässers eine zusätzliche Pufferzone geschaffen werden.

Auch auf der Nordseite der Taube wurde zum Schutz des Gewässers und des Pflanzstreifens die Baugrenze der Teilgebiete 5 und 8 im Abstand von 3 m zum Gewässerschonstreifen festgesetzt.

Die westliche Baugrenze im Teilgebiet 5 wurde um 5 m hinter das Pflanzgebot zurückversetzt. Hintergrund hierfür ist, dass die baulichen Anlagen nicht zu weit an die bestehende Kleingartenanlage heranrücken sollen.

Die Baugrenze im Teilgebiet 12 wurde entlang des öffentlichen Straßenraumes im Abstand von 8,0 m ausgewiesen. Damit wird auf die vorhandene Villa Bezug genommen.

Des Weiteren wurden bei der Ausweisung der Baugrenze der zu erhaltende Grünbestand und Möglichkeiten einer sinnvollen Bebauung berücksichtigt.

Die Baugrenze im Teilgebiet 13 verläuft entlang der Langefeldstraße auf der vorhandenen Gebäudeflucht und entlang der Hünefeldstraße in der Verlängerung der Baugrenze TG 12. Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde die nördliche Baugrenze bewusst auf die nördliche Grundstücksgrenze gelegt, wodurch die Möglichkeit geschaffen wird, durch die Errichtung baulicher Anlagen eine Abschirmung der Grundstücksflächen vor Lärm zu erzielen. Durch die Festsetzung einer Abgrenzungslinie wird die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile mit Wohngebäuden ausgeschlossen. Damit soll verhindert werden, dass für die Gewerbebetriebe noch weitere Einschränkungen entstehen.

In den Teilgebieten 14 und 15 orientieren sich die ausgewiesenen Baugrenzen am vorhandenen Gebäudebestand. Eine hintere Baugrenze wurde in diesem Quartier nicht festgesetzt, da sich eine solche aus dem Bestand heraus nicht ableiten lässt.

Baulinie

Im Teilgebiet 15 wurde entlang der Köthener Straße eine Baulinie festgesetzt. Zielstellung ist es, die in diesem Abschnitt vorhandenen Baufluchten in der gewachsenen Ortslage Dessau-Alten zu sichern, da diese deutlich ausgeprägt sind und im Zusammenhang mit dem Bestand auf der Südseite ein entscheidendes städtebauliches Element darstellen.

Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 3.2

In allen Teilgebieten sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 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 baulichen Anlagen mit deren Gebäudehöhen zu sichern. 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 sind nicht zu erwarten, da die überbaubare Grundstücksfläche großzügig ausgewiesen wurde.

6.1.5. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Gewässerschonstreifen

Bei den im Plangebiet vorhandenen Gewässern Taube und Kraftwerksgraben handelt es sich gemäß Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) um Gewässer 2. Ordnung.

Nach § 94 des Wassergesetzes Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) sind bei Gewässern zweiter Ordnung Gewässerschonstreifen von 5,0 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, einzuhalten.

Die Gewässerschonstreifen wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Nach § 94 (2) Nr. 5 WG LSA ist die Errichtung von nicht standortgebundenen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wegen und Plätzen innerhalb des Gewässerschonstreifens nicht zulässig.

Dem wurde mit der Aufnahme folgender Textlicher Festsetzung i. S. der nachrichtlichen Übernahme entsprochen:

Textliche Festsetzung 4.1

Innerhalb der entlang der Gewässer gekennzeichneten Flächen (Gewässerschonstreifen) gelten die Regelungen des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt.

Im Einzelfall kann die Wasserbehörde gemäß § 94 (3) WG LSA eine Ausnahmegenehmigung erteilen.

Grundwassermessstellen

Im Plangebiet sind drei Grundwassermessstellen vorhanden. Diese sind im Rahmen der Überwachung der Grundwasserpegelstände von wesentlicher Bedeutung und sollen deshalb auch künftig bestehen bleiben.

Zwecks Sicherung dieser Grundwassermessstellen wurde folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

a) Textliche Festsetzung 4.2

Die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundwassermessstellen sind nicht überbaubar. Ihre Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

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 untersetzt:

- Sicherung vorhandener Grünstrukturen und Einbindung in einen Grünzug

- Verbesserung des Durchgrünungsgrades
- Renaturierung der Taube und des Kraftwerksgrabens
- Prüfung und ggf. Sanierung von Altlasten
- Prüfung von Entsiegelungsmöglichkeiten

Als Leitbild wird im Landschaftsplan für die Siedlungsbereiche die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie 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.

Innerhalb des Plangebietes besteht die Zielstellung für die Industrie- und Gewerbegebiete darin, große zusammenhängende Baufelder auszuweisen. Eine Mindestbegrünung der Bauflächen ist jedoch zu sichern.

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 Grünstrukturen benannt. Der vorhandene Baumbestand ist zu sichern und zu erhalten. Des Weiteren sollen Pufferzonen zwischen der Kleingartenanlage und der gewerblichen Nutzung geschaffen werden.

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
- Schutzgüter Mensch und Landschaft
 - Sicherung der Wohnnutzung
 - Erhalt der Kleingartenanlage
 - Gewährleistung der Schutzansprüche der im Plangebiet und daran angrenzend vorhandenen sensiblen Nutzungen (Kleingarten und Wohnen)
 - Sicherung des Grünbestandes am nordöstlichen Rand des Plangebietes
 - Entwicklung von Landschaftselementen zur Bereicherung des Landschaftsbildes

- Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft
 - Sicherung des Bodens als Puffer-, Filter- und Speicherzone
 - Minimierung der Bodenneuversiegelung
 - Vermeidung von Bodenverunreinigungen
 - Anlegen ausreichend großer Baumscheiben zwecks Regenerierung des Bodens
 - Sicherung der im Plangebiet vorhandenen offenen Gewässer (Tauben, Kraftwerksgraben) und Berücksichtigung der Gewässerschonstreifen an diesen Gewässern
 - Anpflanzen von Bäumen und Anlegen von Gehölzflächen mit mikroklimatischen Wohlfahrtswirkungen (z. B. Reinigung der Luft, Staubbinding, Verminderung der Einstrahlung und Aufheizung, Erhöhung der Luftfeuchte durch Verdunstung)

Weiterhin ergeben sich aus grünplanerischer Sicht folgende grundsätzlichen Zielstellungen, um die Auswirkungen der Neuordnung des Gebietes auf den Planungsraum zu mindern:

- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grünflächen (z. B. Artenwahl, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge)
- sorgfältige Einfügung baulicher Anlagen in die vorhandene Situation
- Schaffung von Grünbereichen auch innerhalb bestehender Industrie- und Gewerbeflächen.

Aus grünplanerischer Sicht ist eine Randbegrünung durch Erhalt bereits vorhandener Strukturen und deren Ergänzung anzustreben. Hervorzuheben ist insbesondere der vorhandene Baumbestand auch in Verbindung mit den Gehölzflächen, der das Betrachtungsgebiet prägt und von daher dauerhaft zu erhalten ist.

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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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 5.0

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, breitfugiges Pflaster o. ä.) und sichert noch eine problemlose Befahr- und Begehrbarkeit.

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 und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

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. Ein großer Teil westlich der Uthmannstraße ist nach Rückbau der Altanlagen des ehemaligen Kraftwerkes brachgefallen. Aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzungen sind innerhalb der industriell/gewerblich genutzten Bauflächen des Plangebietes, bis auf eine Fläche im Teilgebiet 12, keine größeren, zusammenhängenden Grünflächen vorhanden.

Im Bebauungsplan werden Flächen zur Erhaltung sowie zur Anpflanzung und Erhaltung festgesetzt. Diese Flächen betreffen sowohl private und öffentliche Grünflächen als auch Flächen innerhalb einzelner Baugebiete. Die in den Baugebieten ausgewiesenen Flächen zur Erhaltung bzw. zu Anpflanzung und Erhaltung werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Damit können sie nicht überbaut werden, jedoch in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen werden.

Neben den v. g. Flächen zur Erhaltung sind auch einzelne vorhandene vitale Bäume und Baumreihen sowohl aus grünordnerischer als auch aus städtebaulicher Sicht von Bedeutung.

Die vorhandenen Ansätze aufgreifend, wurde ein grünordnerisches Konzept entwickelt, dass den geplanten Nutzungen Rechnung trägt.

Hierzu wurden folgende Festsetzungen getroffen:

a) Textliche Festsetzung 7.1

Erhaltung von Bäumen

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

Die vorhandenen und als vital eingeschätzten Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt oder in eine flächige Festsetzung eingebunden. Die Bedeutung dieser Bäume ist aus ökologischer und teilweise auch aus städtebaulicher Sicht herzuleiten.

b) Textliche Festsetzung 7.2

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Fläche E 1 ist zu erhalten. Die Fläche ist insgesamt der Sukzession zu überlassen.

Auf dieser Fläche ist bereits ein sehr dichter Baum- und Strauchbestand entwickelt, der über diese Festsetzung langfristig gesichert werden soll. Pflegemaßnahmen sind nicht notwendig und auch aufgrund der Dichte des Bestandes nicht möglich. Insofern ist die Fläche der Sukzession zu überlassen.

c) Textliche Festsetzung 7.3

Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Fläche E 2 ist in ihrem derzeitigen parkartigen Charakter zu erhalten.

Eine Teilfläche des Gartens der Villa Hünefeldstraße 3 weist einen alten Baumbestand auf, der diesem Bereich einen parkartigen Charakter vermittelt. Um diesen Charakter auch lang-

fristig zu erhalten, wurde diese Fläche mit einem Erhaltungsgebot gesichert. Die Abgrenzung orientiert sich am Bestand sowie den Nutzungen und ist von daher der Sache nach angemessen.

d) Textliche Festsetzung 7.4

Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen A/E 1 und A/E 3 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vorhandene Gehölze zu erhalten. Ergänzend sind Anpflanzungen zur Entwicklung einer Gehölzreihe vorzunehmen.

Innerhalb der Fläche A/E 3 sind Zuwegungen mit wassergebundener Befestigung bis zu den Einrichtungen der Stadtwerke zulässig.

Das Entwicklungsziel für diese Flächen ist eine Baum-Strauch-Hecke. Dieses leitet sich aus dem Bestand ab. Entlang des Kraftwerksgrabens bzw. der Taube sind bereits Gehölze vorhanden. Da für Pflegearbeiten der Graben zugänglich sein muss, ist nur einseitig eine begleitende Gehölzreihe festgesetzt worden. Die Breite des Pflanz- und Erhaltungsgebotes entspricht mit 5 m dem gesetzlich festgelegten Gewässerschonstreifen.

Nach einem Hinweis der Stadtwerke wurde ergänzend die Zulässigkeit einer Zuwegung zu Einrichtungen der Stadtwerke festgesetzt. Da diese Zuwegung nur für Wartungsarbeiten benötigt wird, ist eine Befestigung max. mit einer wassergebundenen Decke angemessen.

e) Textliche Festsetzung 7.5

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche A/E 2 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind unter Erhalt vorhandener Gehölze ergänzend Bäume und Sträucher anzupflanzen. Vorhandene Befestigungen bzw. Gebäude sind vorher zurückzubauen.

An der Uthmannstraße ist bereits eine Hecke ausgebildet, die erhalten werden soll. Ergänzende Anpflanzungen sind vorrangig im südlichen Teil nach Rückbau der baulichen Anlagen notwendig. Eine Erweiterung bis zur Köthener Straße ist aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen Nutzungen (Wohnhaus Uthmannstraße 15) nicht möglich.

f) Textliche Festsetzung 7.6

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche A/E 4 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt ein Rückbau der Garagen und Befestigungen unter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes entlang der Taube. Eine Pflege oder ein Rückschnitt der Gehölze entlang der Taube ist nur zulässig, soweit das für Pflegemaßnahmen im Gewässerlauf bzw. für Erhaltungsmaßnahmen an den vorhandenen Leitungen notwendig ist.

Innerhalb der Fläche ist ein Regenrückhaltebecken möglichst naturnah anzulegen. Im Randbereich der Fläche ist eine mindestens zweireihige Baum-Strauch-Hecke unter Einbeziehung vorhandener Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiese extensiv zu pflegen.

Innerhalb der Fläche A/E 4 ist eine Zuwegung in wassergebundener Bauweise bis zum Regenrückhaltebecken zulässig.

Im Bestand sind auf dieser Fläche Gehölze an der Taube, Garagen mit den notwendigen Zufahrtsflächen und eine ungenutzte, sich ruderal entwickelte Fläche vorhanden. Für die Entwässerung des Gebietes soll auf dieser Fläche ein Regenrückhaltebecken eingeordnet werden. Auf der verbleibenden Fläche soll, in Fortführung des Bestandes an der Taube eine Baum-Strauch-Hecke zur Randeingrünung der Fläche entwickelt werden. Als Randeingrünung ist eine zweireihige Hecke ausreichend. Die darüber hinaus verbleibende Fläche ist extensiv zu pflegen, d. h. die Mahd sollte auf 2 Pflegegänge pro Jahr begrenzt werden. Damit wird ein für Insekten und körnerfressende Vögel interessanter Lebensraum geschaffen.

Im südöstlichen Bereich der Fläche verlaufen verschiedene Leitungen, die auch im Bestand schon von Gehölzen überwachsen sind. Bei notwendigen Arbeiten an diesen Leitungen ist ein Rückschnitt der Hecke auf ein notwendiges Mindestmaß zu begrenzen, um weiterhin eine durchgängige Gehölzstruktur entlang der Taube zu gewährleisten.

g) Textliche Festsetzung 7.7

Auf der in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche A/E 5 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt unter Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, eine Baum-Strauch-Hecke zu entwickeln. Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen.

Ziel dieses Pflanz- und Erhaltungsgebotes ist es, ein Zäsurgrün zwischen der Kleingartenanlage und der gewerblichen Nutzung im TG 6 zu entwickeln. Ausgehend vom bereits vorhandenen Bestand sind ergänzend Bäume und Sträucher zu pflanzen, um über einen kurzen Entwicklungszeitraum eine dichte Hecke auszubilden. Da sich die Hecke naturnah entwickeln soll, wird sie der Sukzession überlassen.

h) Textliche Festsetzung 7.8

Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen A/E 6 und A/E 7 zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen erfolgt nach Rückbau von Versiegelungen und unter Erhalt des vorhandenen Baumbestandes die Anpflanzung von Bäumen mit dem Ziel, eine Baumreihe zu entwickeln. Abgängige Bäume sind innerhalb der festgesetzten Fläche zu ersetzen. Die Fläche unter den Bäumen ist mit Rasen zu begrünen.

Innerhalb dieser Flächen bzw. im Randbereich ist ein alter Baumbestand vorhanden, der eine markante Zäsur darstellt. Da es sich dabei überwiegend um Pappeln handelt, die ihr Lebensalter erreicht haben, sollen abgängige Bäume innerhalb des Pflanz- und Erhaltungsgebotes ersetzt werden.

i) Textliche Festsetzung 7.9

Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen P 1 und P 2 zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke anzupflanzen. Die Fläche unter den Sträuchern kann mit

Landschaftsrasen angesät werden. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Entlang der Gleistrasse soll zur Randeingrünung des Plangebietes eine Strauchhecke entwickelt werden. Aufgrund der Sicherheitsbestimmungen der Bahn sollten keine Bäume gepflanzt werden. Der Abstand zwischen den Pflanzreihen wurde mit 3 m groß bemessen, damit sich die Sträucher gut entwickeln können und sich auch durch Sukzession weitere Gehölze ansiedeln können.

Eine Landschaftsrasenansaat erleichtert die Entwicklungspflege der Gehölze. Eine Mahd ist in den ersten zwei Jahren notwendig, damit die Gehölze gut anwachsen können. Eine Landschaftsrasenansaat ist dafür nicht unbedingt notwendig, es ist auch eine Mahd der sich durch Sukzession entwickelnden Kräuter und Gräser möglich. Mit einer Ansaat kann das Artenspektrum der Krautschicht und damit der Pflegeaufwand beeinflusst werden. Insofern wird diese Maßnahme empfohlen.

Eine Pflege der Gehölze ist notwendig, um aus Sicherheitsgründen den Verkehrsraum der Gleisanlagen freizuhalten. Darüber hinaus sollte eine Pflege aber unterbleiben, um das Entwicklungsziel (freiwachsende Hecke) zu erreichen.

j) Textliche Festsetzung 7.10

Auf den in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Fläche P 3 zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens zweireihige Strauchhecke anzupflanzen. Die Fläche unter den Sträuchern kann mit Landschaftsrasen angesät werden. Die Fläche ist der Sukzession zu überlassen. Pflegemaßnahmen sind im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Analog zur Maßnahme A/E 5 soll auch an der östlichen Grenze entlang der Kleingartenanlage eine Hecke zur Abschirmung entwickelt werden. Diese wird jedoch auf der gewerblichen Baufläche festgesetzt, da sie darüber hinaus dem Ausgleich von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt dient. Die Hecke sollte zweireihig ausgebildet werden, damit sie sich sehr dicht entwickeln kann, um die abschirmende Wirkung auch zu erzielen.

k) Textliche Festsetzung 7.11

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

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig vermindern sie den 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 m² hat in etwa die Größe eines Stellplatzes. Sie ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen. Der lichte Abstand von mindestens 2,0 m sichert eine halbwegs gleiche Kronenausbildung und entspricht einer Stellplatzbreite unter Abzug der Borde einschließlich deren Rückenstützen (gemäß den Festlegungen der VOB, Teil C, DIN 18318 vom Oktober 2006).

l) Textliche Festsetzung 7.12

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.

Werden Stellplätze errichtet, die sich unmittelbar an den Straßenraum anschließen und beträgt der Abstand zwischen den Stellplätzen und 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.

m) Textliche Festsetzung 7.13

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 7.11 auf den Stellplätzen zu pflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen. In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.

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

n) Textliche Festsetzung 7.14

Erhaltung von Bepflanzungen

Alle gemäß Pkt. 7.4 bis 7.13 festgesetzten Gehölzbestände sind zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind die Gehölzbestände in räumlichem Bezug zum bisherigen Wuchsstandort unter Berücksichtigung bestehender Kronenräume, Abstände zu Gebäuden, Wegen und Leitungen durch standortheimische Arten zu ersetzen. Der zu erhaltende Ge-

hölzbestand ist vor schädigenden Einflüssen (Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzung u. a.) gem. DIN 18920 zu schützen.

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

6.3. Verkehrserschließung

6.3.1. Straßen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Köthener Straße (B 185), die Hünefeldstraße und die Otto-Mader-Straße. Die Hünefeldstraße wurde im Zuge der Erschließung des Flugplatzgeländes einschließlich der Anbindung an die Köthener Straße ausgebaut. Auch für die Otto-Mader-Straße erfolgte ein kompletter Ausbau.

Die innere Erschließung des Gebietes wird über die Straße "Hinteres Loos" und die Uthmann- und Langefeldstraße gewährleistet. Des Weiteren gibt es nördlich der Wohnbebauung Langefeldstraße eine private Zufahrt, über die mehrere, im inneren Bereich des Plangebietes liegende Grundstücke erschlossen werden.

Die Köthener Straße, die außerhalb des Plangebietes liegt, besitzt für das vorhandene Verkehrsaufkommen eine ausreichende Dimensionierung. In Abhängigkeit von der weiteren Entwicklung der Gewerbeflächen entlang der Erschließungsstraße „Hinteres Loos“ ist jedoch im Einmündungsbereich in die Köthener Straße evtl. ein Knotenausbau erforderlich. Die hierfür benötigten Flächen, die im Geltungsbereich liegen, wurden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzt. Während sich der Teil westlich der Einmündung in städtischem Besitz befindet, ist der Teil östlich der Einmündung in Privatbesitz. Zur Umsetzung dieser Maßnahme ist somit ein Flächenerwerb einer Teilfläche des Flurstückes 144/17 durch die Stadt notwendig.

Für die Straße „Hinteres Loos“ soll die Option für einen Straßenausbau offengehalten werden. Konkrete Planungen liegen jedoch noch nicht vor. Demzufolge wurden die in diesem Bereich vorhandenen öffentlichen Flächen insgesamt als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Breite lassen sich hier neben den benötigten Verkehrsflächen auch notwendige Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers der Straßenverkehrsfläche und bei Bedarf Straßenbeleitgrün einordnen. Nach Realisierung des Ausbaus besteht die Möglichkeit, die nicht benötigten Flächen den angrenzenden Grundstücken zu übertragen. Somit ist die ausgewiesene Verkehrsfläche „Hinteres Loos“ im Sinne einer Flächenfreihaltung zu verstehen.

In der Straße „Hinteres Loos“ gibt es gegenwärtig keine Wendemöglichkeit im öffentlichen Raum. Deshalb soll am nördlichen Ende des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils der Straße „Hinteres Loos“ eine Wendeschleife für Lastzüge eingeordnet werden. Die hierfür benötigten Flächen befinden sich bis auf einen sehr geringen Teil im westlichen Bereich in städtischem Besitz. Bei Umsetzung der Maßnahme ist somit der Erwerb einer geringen Teilfläche des Flurstückes 2332 notwendig.

Des Weiteren gibt es am westlichen Ende eine private Fläche (Flurstück 4513), die in Dreieckform in die angrenzenden städtischen Flächen hineinragt.

Diese sollte in die künftige Verkehrsfläche integriert werden, wofür ebenfalls ein Flächenerwerb erforderlich ist.

Die Otto-Mader-Straße ist bis zur Zufahrt „Raab Karcher“ voll ausgebaut. Es ist vorgesehen, diese in nordwestliche Richtung über die Bahnstrecke hinweg fortzuführen. Die notwendigen Flächen sollen über den Bebauungsplan gesichert werden. Da gegenwärtig noch keine konkreten Planungen vorliegen, wurde das gesamte städtische Grundstück als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Zwecks Querung der Bahnlinie ist aus Gründen der Verkehrssicherheit die Errichtung eines Brückenbauwerkes notwendig. Auf der Grundlage von Erfahrungswerten zum Flächenbedarf erfolgte die Flächensicherung im Bebauungsplan über die Festsetzung als Verkehrsfläche.

Bis auf zwei Teilflächen, die sich im Besitz der DVV Stadtwerke bzw. in Privateigentum befinden, ist der überwiegende Teil der Flächen im Besitz der Stadt Dessau-Roßlau. Dadurch ist zwecks Realisierung ein Flächenerwerb von Teilen der Flurstücke 2327 und 2326 notwendig.

Die Uthmannstraße soll auch künftig als Anliegerstraße erhalten bleiben und wurde dementsprechend als Verkehrsfläche festgesetzt. Ein Ausbau ist mittel- bis langfristig vorgesehen. Im Zuge des Straßenausbaus sollte jedoch ein rechtwinkliger Anschluss an die Köthener Straße erfolgen.

Gegenwärtig wird auf der Westseite der Uthmannstraße lediglich das Wohngrundstück über diese erschlossen. Die Erschließung der angrenzenden, derzeit nicht genutzten Gewerbeflächen erfolgte über eine Zufahrt nördlich der Wohngrundstücke der Langefeldstraße.

Um die Mischgebiete an der Langefeld- und Uthmannstraße von übermäßiger Zusatzbelastung durch Verkehr freizuhalten und die festgesetzte Gehölzfläche nicht unnötig zu unterbrechen, sollte die Erschließung der Gewerbefläche an der Uthmannstraße auf das notwendige Maß begrenzt werden. Weiterhin möglich ist auch die bisherige Erschließung über das Privatgrundstück im Norden. Hierfür wurden im Grundbuch die entsprechenden Baulasten eingetragen.

Die Langefeldstraße bleibt ebenfalls als Anliegerstraße erhalten. Für den mittel- bis langfristig geplanten Ausbau sind die erforderlichen Flächen vorhanden. Diese wurden ebenfalls als Verkehrsflächen dargestellt.

Die bisherige Zufahrt auf das ehemalige Kraftwerksgelände, unmittelbar an der Einbindung in die Uthmannstraße, wird wegen ihrer verkehrstechnisch unbefriedigenden Lösung aufgegeben. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Verbrauchermarktes ist eine neue Zufahrt östlich der Stellplätze des Marktes geplant.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind darüber hinaus keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

Wesentlich von Bedeutung für die innere Erschließung des Gebietes ist eine private Zufahrtsstraße, die nördlich des Mischgebietes (TG 13) verläuft. Über diese Straße wird die Anbindung mehrerer sogenannter „Hinterliegergrundstücke“ an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. Zwecks Sicherung der Erschließung sind im Baulastenverzeichnis die entsprechenden Dienstbarkeiten in Form von Geh- und Fahrrechten enthalten.

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

6.3.2. Fußwege / Radwege

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

Die in der Otto-Mader-Straße vorhandenen Fuß- und Radwege sollen im Zuge der Verlängerung in nordwestliche Richtung ebenfalls fortgeführt werden. Hier stehen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche die notwendigen Flächen zur Verfügung.

Die ausgewiesene Verkehrsfläche der Straße „Hinteres Loos“ weist im Abschnitt zwischen Wendeeinrichtung und Köthener Straße eine Breite von 12,0 m aus. Bei einer Fahrbahnbreite ca. 6,0 m stehen somit noch ausreichend Flächen für die Einordnung von Fußwegen zur Verfügung. Ein gesonderter Radweg erscheint aufgrund der absehbaren künftigen Verkehrsbelegung nicht notwendig. Hier kann die Straße von den Radfahrern mit genutzt werden.

In der Uthmann- und der Langefeldstraße, die die Funktion von Anliegerstraßen besitzen, ist ein gesonderter Radweg ebenfalls nicht notwendig. Hier kann auch die Fahrbahn durch die Radfahrer problemlos genutzt werden. Bei einer Breite zwischen 6,5 m und 10 m kann hier mindestens ein einseitiger Gehweg eingeordnet werden.

Entlang der Köthener Straße ist im Abschnitt zwischen Otto-Mader-Straße und Hünefeldstraße lediglich ein einseitiger Fußweg auf der Südseite vorhanden. Dies stellt derzeit kein Problem dar. Im Zusammenhang mit der Realisierung des Verbrauchermarktes auf der Nordseite der Köthener Straße, innerhalb des Plangebietes, ergeben sich jedoch neue Fußwegebeziehungen, insbesondere zu den Mischgebieten im Osten. Da die Köthener Straße sich nicht im Geltungsbereich befindet, können diesbezüglich keine Regelungen getroffen werden. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, innerhalb des vorhandenen Straßenraumes mindestens einen kombinierten Geh- und Radweg auf der Nordseite zu realisieren.

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.

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.

Bis auf die Wohnnutzung an der Köthener Straße und die Kleingartenanlage stehen die notwendigen Flächen auf den Grundstücken zur Verfügung. Inwieweit die Stellplätze für die Kleingärten auf dem Gelände selbst untergebracht werden können, kann derzeit nicht beurteilt werden. Grundsätzlich könnte auch eine Fläche im Bereich des angrenzenden ehemaligen Sportplatzes zwecks Ausweisung von Stellplätzen für die Kleingartenanlage in Betracht gezogen werden. Hier wäre jedoch ein Flächenerwerb notwendig.

Für die Wohnbebauung an der Köthener Straße besteht aufgrund der geschlossenen Bauweise und der Einordnung der Gebäude direkt an der Grenze zum öffentlichen Verkehrsraum keine Möglichkeit der Unterbringung von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken. Hier müssen Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

6.3.4. Bahnanlagen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Bahnlinie Dessau - Köthen. Ursprünglich führten mehrere Anschlussgleise in das Plangebiet. Diese wurden von den damals ansässigen Betrieben genutzt. Mit der Aufgabe zahlreicher Nutzungen im Plangebiet Anfang der 1990er-Jahre und der Nachnutzung der Flächen durch andere Unternehmen wurden die vorhandenen Gleisanlagen zurückgebaut.

Prinzipiell besteht jedoch die Möglichkeit, Teilbereiche des Plangebietes an das Netz der Deutschen Bahn AG anzubinden, was auch aus verkehrspolitischer Sicht sinnvoll wäre.

Hierzu wären dann ggf. privatrechtliche Regelungen z. B. über Eintragungen im Baulastenverzeichnis notwendig.

Demzufolge wurden diesbezüglich auch keine Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes zum Entwurf befinden sich keine Flurstücke der Deutschen Bahn AG mehr innerhalb des Geltungsbereiches.

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 ca. 100 m östlich der Einmündung der Otto-Mader-Straße. Darüber hinaus wird das Plangebiet jenseits der Köthener Straße von der Straßenbahn (Linie 3 - Junkerspark) tangiert. Somit ist eine ausreichende Anbindung an das Netz des ÖPNV gegeben.

6.4. Immissionsschutz

6.4.1. Lärm

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation, das heißt, der unmittelbaren Benachbarung von Industrie, Gewerbe, Wohnnutzung, Jugendklub und Kleingartenanlage ist der Immissionsschutz von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wurden bereits zu Beginn der Planung Untersuchungen zum Lärmschutz beauftragt. Mit Datum vom Oktober 2009 liegt ein Schalltechnisches Gutachten zu dem Bebauungsplan Nr. 104 - B, erstellt durch Bonk - Maire - Hoppmann GbR, vor. Dieses bildet in Abstimmung mit der zuständigen Immissionsschutzbehörde die Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfes.

Zielstellung des Schalltechnischen Gutachtens war es, wegen der verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen im Plangebiet und auch unmittelbar daran angrenzend, für die im Geltungsbereich vorhandenen Flächen maximal zulässige Emissionskontingente zu ermitteln. Dabei sollten Möglichkeiten zur weiteren 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

Aufgrund der im Plangebiet bzw. daran angrenzend vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen ist die Inanspruchnahme der industriellen und gewerblichen Flächen im Plangebiet in Bezug auf Lärm von vornherein eingeschränkt.

Im Rahmen des Gutachtens war zu ermitteln, welche emissionsseitigen Beschränkungen für die geplanten GE- und GI-Gebiete im Bebauungsplan festzusetzen sind, um den Schutzanspruch der vorhandenen sensiblen Nutzungen (Kleingarten, Wohnnutzung) zu gewährleisten.

Ausgangspunkt des Schalltechnischen Gutachtens war die Ermittlung der Geräuschsituation durch die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen mittels Betriebsbefragungen, bei denen ggf. 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.

Neben der Vorbelastung durch vorhandene Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes war auch die Geräuschvorbelastung durch die in der Nachbarschaft des Plangebietes gelegenen Gebiete zu berücksichtigen.

Der Schutzanspruch der einzelnen betroffenen Bauflächen wurde mit den zuständigen Behörden abgestimmt. So wurde für die vorhandenen Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der bestehenden Nutzungen und der daraus resultierenden gewachsenen Gemengelage die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugrunde gelegt. Dies entspricht auch der Ausweisung im Bebauungsplan.

Für die südlich der Köthener Straße, außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 115 gelegene Wohnbebauung wird unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen ebenfalls von einer Gemengelagesituation ausgegangen und der Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt.

Unter dem Aspekt der „Gemengelage“ wurde auch die bestehende Nachbarschaft zwischen der Kleingartenanlage im Plangebiet und den benachbarten Gewerbebetrieben betrachtet. Demzufolge wird für die Kleingartenanlage der Schutzanspruch eines Mischgebietes angenommen.

Für das Wohngebäude Hünefeldstraße 3 (ehemals Betriebsleiterwohnung) wurde in Analogie zur Beurteilung im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 121 auf den Schutzanspruch eines GE-Gebietes abgestellt.

In Übereinstimmung mit dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 104 - A wurde für das Gelände des St.-Joseph-Krankenhauses die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes zugrunde gelegt.

Für die vorhandene Wohnnutzung im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 115 wird entsprechend der vorgenommenen Gebietsausweisung von einem Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen.

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 wurden die Gewerbeflächen des gesamten Plangebietes mit den typischen Emissionswerten eines uneingeschränkten Gewerbegebietes belegt, d. h.,

tags	$L_{W''} = 65 \text{ dB(A)}$
nachts	$L_{W''} = 50 \text{ dB(A)}$

Die Berechnung ergab, dass die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 an den schutzbedürftigen Nutzungen Wohnbebauung Langefeld- und Uthmannstraße, St.-Joseph-Krankenhaus sowie der Wohnbebauung südlich der Köthener Straße deutlich überschritten werden. Deshalb wurden in einem zweiten Rechenmodell für die einzelnen Teilflächen niedrigere Emissionskontingente unter Beachtung der vorhandenen Nutzungen in Ansatz gebracht (eingeschränkte Gewerbegebiete).

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.

Mit der Ausweisung von maximal zulässigen Emissionskontingenten für die einzelnen Teilgebiete erfolgt eine Einschränkung hinsichtlich der industriellen/gewerblichen Nutzung. So ergeben sich insbesondere für die Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) erhebliche Einschränkungen. So ist eine Nutzung im Wesentlichen nur innerhalb von Betriebsgebäuden möglich. Ein intensiver Fahrverkehr auf dem Grundstück bzw. vergleichbare Nutzungen (Ladetätigkeiten im Freien o. ä.) ist unter Beachtung der festgesetzten flächenbezogenen Emissionskontingente nicht zu realisieren.

Die Festsetzung der relativ niedrigen Pegelwerte für die Nachtzeit ist demnach sinnvoll, da über diesen Kennwert unmittelbar Anforderungen an ggf. kontinuierlich betriebene Kühl- oder Lüftungselemente abgeleitet werden können.

Emissionskontingentierung

Für die gewerblich genutzten Teilgebiete werden Emissionskontingente (L_{EK}) auf der Grundlage der DIN 45691 festgesetzt.

Textliche Festsetzung 1.5

In allen Teilgebieten GE_e und GI_e 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.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Teilgebiet	Gebietsnutzung	L _{EK} , tags dB (A)/m ²	L _{EK} , nachts dB (A)/m ²
1	GI _e	62,0	50,0
2	GE _e	60,0	46,0
3	GE _e	58,0	37,0
4	GE _e	60,0	53,0
5	GE _e	55,0	43,0
6.1	GE _e	60,0	47,0
6.2	GI _e	62,0	53,0
7.1	GE _e	50,0	30,0
8	GE _e	50,0	30,0
9.1	GE _e	60,0	48,0
9.2	GE _e	58,0	38,0
10	GE _e	60,0	45,0
11	GE _e	50,0	30,0
12	GE _e	50,0	30,0

Um die Bestimmtheit der Regelungen für spätere Genehmigungsverfahren von Einzelvorhaben sicher zu stellen gilt:

Textliche Festsetzung 6.1.1

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfungsmaße (frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2, Herausgeber Deutsches Institut für Normung, Beuth Verlag Berlin, Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Flächenschalleistungspegels zugerechnet werden.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind als „Beurteilungspegel“ i. S. der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 26.8.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm; GMBI. 1998 S. 503 ff) zu verstehen. Dem gemäß ist bei einem schalltechnischen Nachweis nach dem im Anhang A zu dieser Verwaltungsvorschrift beschriebenen Verfahren vorzugehen.

Bezüglich der nachfolgend angesprochenen Begriffe und Verfahren wird auf DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Herausgeber Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag Berlin, Dezember 2006) verwiesen. Eine Umverteilung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist zulässig wenn nachgewiesen wird, dass der aus dem festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel resultierende Gesamt-Immissionswert L_{GI} nicht überschritten wird.

Die Berechnung der aus den festgesetzten Emissionskontingenten resultierenden Immissionswerte L_1 ist gemäß Nr. 7.3.2 der ISO 9613-2 nach dem alternativen Verfahren für eine Mittenfrequenz $f = 500$ Hz und einer mittleren Quellhöhe $h_Q = 3$ m über GOK sowie unter Beachtung der meteorologischen Korrektur für C_o (tags) = 3,2 dB(A) und C_o (nachts) = 1,9 dB(A) durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

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 die in der untenstehenden Tabelle (Spalte 3) aufgeführten Beurteilungspegel, wobei die jeweils ungünstigste Fassadenseite bzw. Geschoss ausgewählt wurde.

Diesen nach Modell IV des Schalltechnischen Gutachtens berechneten Tag- und Nachtwerten werden die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, angehobene Orientierungswerte unter Berücksichtigung der Gemengelagesituation und die Planwerte, die alle auf die Immissionsorte einwirkenden Geräusche von Betrieben und Anlagen im Plangebiet erfasst, gegenübergestellt und die jeweiligen Unter- bzw. Überschreitungen ausgewiesen.

Anf.-punkt	Bau-gebiet	Beurteilungspegel L _r a)		Orientierungswert b)		Orientierungswert c)		Planwert d)	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
A1	MI	47,6	33,6	60 (-12,4)	45 (-11,4)	60 (-12,4)	45 (-11,4)	54 (- 6,4)	39 (- 5,4)
A2	MI	46,8	32,9	60 (-13,4)	45 (-12,1)	60 (-13,4)	45 (-12,1)	54 (- 7,2)	39 (- 6,1)
A3	WA*	54,1	40,3	55 (- 0,9)	40 (+ 0,3)	60* (- 5,9)	45* (- 4,7)	54 (+ 0,1)	39 (+ 1,3)
A4	WA*	55,9	41,0	55 (+ 0,9)	40 (+ 1,0)	60* (- 4,1)	45* (- 4,0)	54 (+ 1,9)	39 (+ 2,0)
A5	WA	49,8	37,1	55 (- 5,2)	40 (- 2,9)	55 (- 5,2)	40 (- 2,9)	53 (- 3,2)	37 (+ 0,1)
A6	WA	48,2	36,2	55 (- 6,8)	40 (- 3,8)	55 (- 6,8)	40 (- 3,8)	53 (- 4,8)	37 (- 0,8)
I1	MI	55,6	40,4	60 (- 4,4)	45 (- 4,6)	60 (- 4,4)	45 (- 4,6)	54 (+ 1,6)	39 (+ 1,4)
I2	MI	56,2	41,3	60 (- 3,8)	45 (- 3,7)	60 (- 3,8)	45 (- 3,7)	54 (+ 2,2)	39 (+ 2,3)
I3	MI	52,7	39,0	60 (- 7,3)	45 (- 6,0)	60 (- 7,3)	45 (- 6,0)	54 (- 1,3)	39 (± 0,0)
I4	MI	49,3	29,6	60 (-10,7)	45 (-15,4)	60 (-10,7)	45 (-15,4)	54 (- 4,7)	39 (- 9,4)
I5	MI	59,1	43,1	60 (- 0,9)	45 (- 1,9)	60 (- 0,9)	45 (- 1,9)	54 (+ 5,1)	39 (+ 4,1)
K1	G (KG)*	55,6	43,6	55 (+ 0,6)	40 e)	60* (- 4,4)	45* e)	54 (+ 1,6)	39 e)
K2	G (KG)*	54,1	41,1	55 (- 0,9)	40 e)	60* (- 5,9)	45* e)	54 (+ 0,1)	39 e)
K3	G (KG)*	60,1	47,4	55 (+ 5,1)	40 e)	60* (+0,1)	45* e)	54 (+ 6,1)	39 e)
K4	G (KG)*	57,2	44,8	55 (+ 2,2)	40 e)	60* (- 2,8)	45* e)	54 (+ 3,2)	39 e)

Alle Pegelangaben in dB(A)

- a) Beurteilungspegel (Immissionspegel) durch B-Plan Nr. 104 - B (Modell IV)
- b) Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005
- c) Orientierungswerte unter Berücksichtigung der Gemengelagensituation
- * Gemengelage
- d) Planwert nach DIN 45691
- e) kein erhöhter Schutzanspruch zur Nachtzeit
- (...) Klammerwerte als Maß der Über- oder Unterschreitung der Orientierungs- bzw. Planwerte durch den Beurteilungspegel

Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen stellt sich die Immissionssituation im Umfeld des geplanten „Industrie- und Gewerbegebietes Köthener Straße, Teilgebiet B“ wie folgt dar:

Die Immissionsorte (A1) und (A2) (östlich benachbartes MI-Gebiet im Bebauungsplan Nr. 104 - A) sind für die Beurteilung der aus dem Bebauungsplan Nr. 104 - B *plangegeben* zu erwartenden Geräuschimmissionen von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund des relativ großen Abstandes zu den Geräusch emittierenden GE- und GI-Flächen werden die hier maßgeblichen Orientierungswerte um mehr als 10 dB(A) unterschritten, so dass auch unter Beachtung der hier anzunehmenden Geräusch-Vorbelastung durch weitere Gewerbe- und

Industriegebiete (Bebauungspläne Nr. 121, 104 - A, 102) eine Überschreitung der Orientierungswerte ausgeschlossen werden kann.

An den Aufpunkten im Bereich der Wohnbebauung südlich der Köthener Straße (A3) und (A4) wurden die Orientierungswerte nach DIN 18005 geringfügig überschritten. Für die zum Teil erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte an den Rändern zur Kleingartenanlage (K1), (K3) und (K4) sind die Emissionen aus den TG 2 und TG 6.1 pegelbestimmend. Für die Kleingartenanlage wurden keine Orientierungs- bzw. Planwerte in der Nachtzeit vorgegeben, da aufgrund der zeitlich eingeschränkten Nutzung hier kein erhöhter Schutzanspruch besteht.

Wegen der historischen Nachbarschaftssituation im Bereich der Wohnbebauung Köthener Straße (A3) und (A4) und der Kleingartenanlage (K1) - (K4) wird im Sinne der TA Lärm unter dem Gesichtspunkt einer gewachsenen Gemengelage auf den um 5 dB(A) höheren Orientierungswert für Mischgebiete abgestellt. Dabei wurden bis auf die zu vernachlässigende Überschreitung am südwestlichen Rand der Kleingartenanlage (K3) die Orientierungswerte an den anderen Aufpunkten zum Teil deutlich unterschritten.

Unter Beachtung der Gemengelagesituation können den berechneten Immissionspegeln auch so genannte Planwerte gegenübergestellt werden. Bei diesen Werten ist die (plangegebene) Geräusch-Vorbelastung aus den im Umfeld durch die Bebauungspläne Nr. 121, 104 - A und 102 ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten zu berücksichtigen. Im Idealfall ergibt sich für die Aufpunkte (A5) und (A6) ein Planwert von 53 dB(A) tags bzw. 37 dB(A) nachts und für die anderen betrachteten Immissionsorte ein Planwert von 54 dB(A) tags bzw. 39 dB(A) nachts.

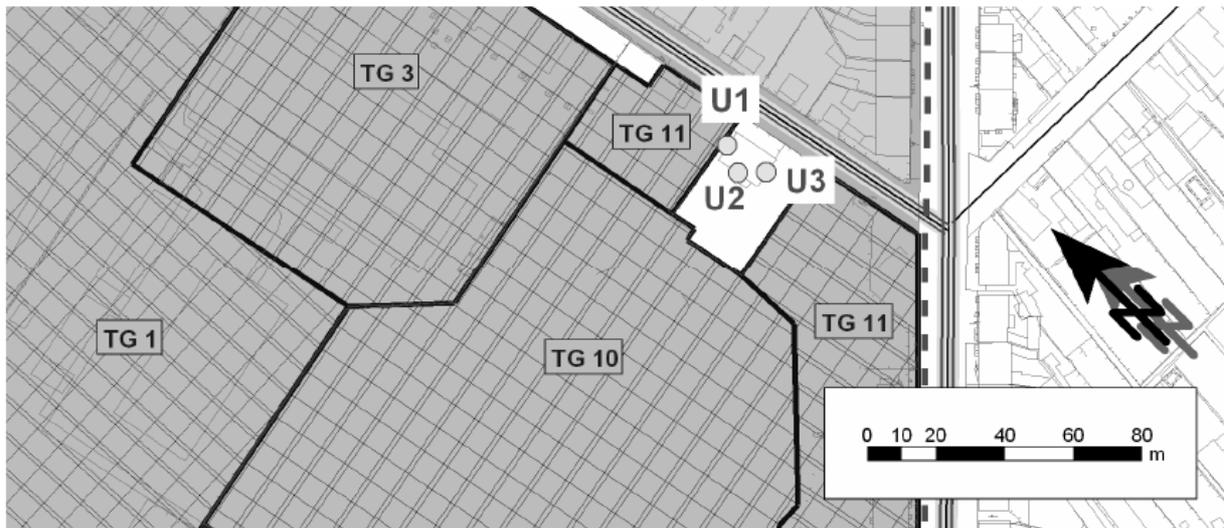
In den Aufpunkten (A3) und (A4) erreicht der Beurteilungspegel nachts einen Wert, der den Planwert um bis zu 2 dB(A) überschreitet.

Aufgrund des geringen Abstandes zum angrenzenden Plangebiet wird die Immissionsbelastung der Aufpunkte (A3) - (A5) wesentlich durch die Teilflächen TG7, TG8, TG9.2 und TG11 bestimmt. Im Bereich der Aufpunkte (I1) ff trifft dies auf die unmittelbar angrenzenden Teilgebiete TG 3, TG 11 und TG 12 zu. Insoweit wird die Immissionsbelastung in den angesprochenen Bereichen wesentlich durch die innerhalb des Plangelungsbereiches auftretenden Geräuschemissionen bestimmt werden. Die Vorbelastung durch Geräusche aus den umliegenden GE- und GI-Gebieten (Bebauungspläne Nr. 121, 102 und 104 - A) schöpft in diesen Punkten die jeweils maßgeblichen Orientierungswerte nicht aus bzw. unterschreitet diese deutlich, so dass eine Überschreitung des Planwertes um rund 2 - 3 dB(A) hier als unkritisch angesehen werden kann.

Die Planwertüberschreitungen im Bereich der Kleingartenanlage (K1) - (K4) sind ebenfalls als unkritisch anzusehen, da unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der Kleingartenanlage (Gemengelage) die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten werden.

Für den Immissionsort (I5) ergibt sich aufgrund der exponierten Lage im Nordwesten des Mischgebietes eine Überschreitung des Planwertes um 4 - 5 dB(A). Insbesondere wegen des erforderlichen Bestandsschutzes der Firma TSR wird die Grenze schutzbedürftiger Nutzungen (Büros, Wohnungen) im TG 13 auf den zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandenen Bestand zurückgenommen und festgesetzt, dass dort nur die in MI-Gebieten zulässigen, nicht schutzbedürftigen Nutzungen realisiert werden dürfen.

Immissionsbelastung Uthmannstraße 15

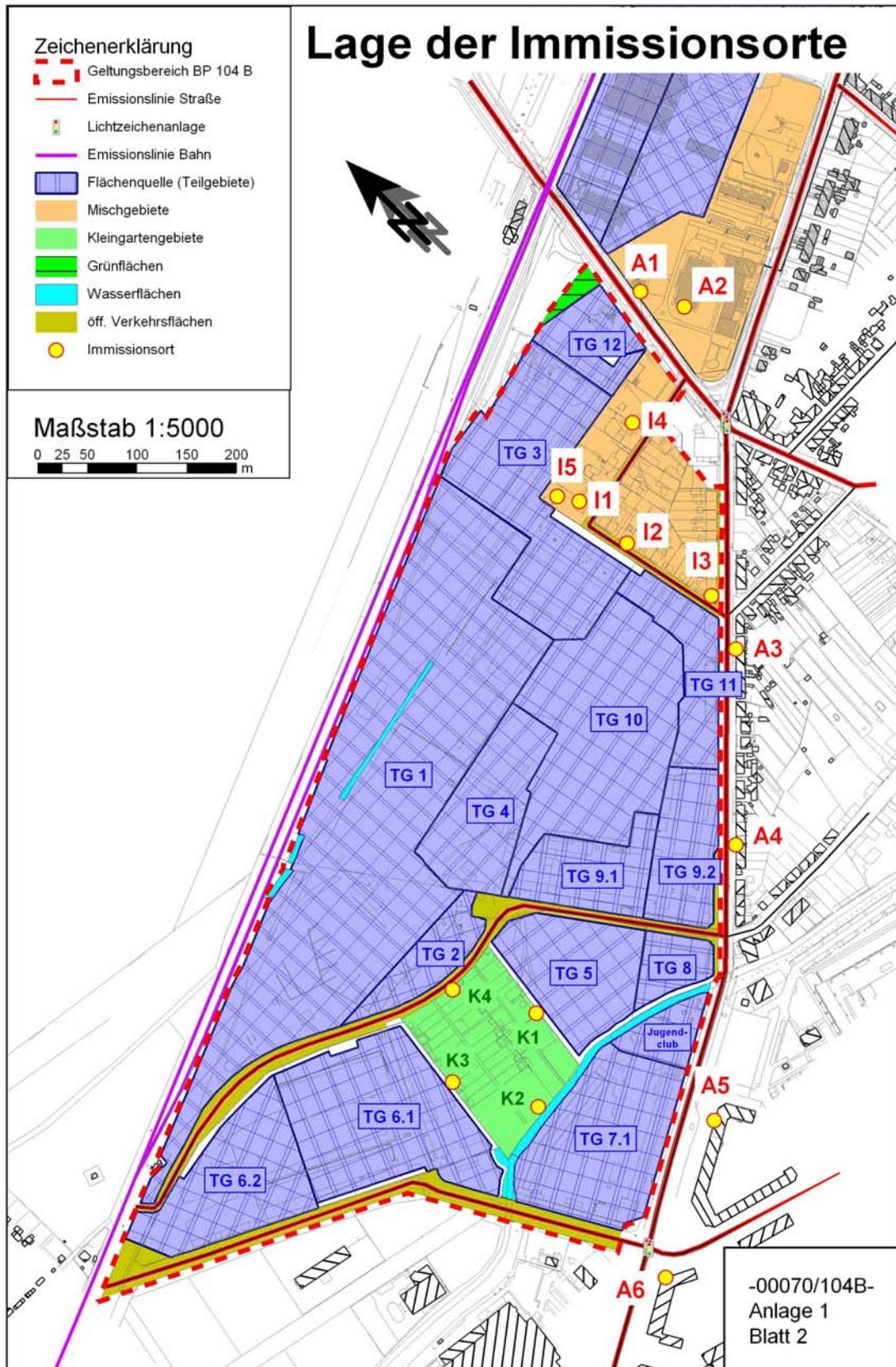


Bezogen auf das im Sinne einer „Fremdkörperfestsetzung“ in der Bestandsnutzung geschützte Wohngebäude Uthmannstraße 15 ergeben sich entsprechend Schalltechnischem Gutachten an den mit U1 bis U3 gekennzeichneten Immissionsorten die folgenden Immissionsbelastungen:

Aufpunkt	Stockwerk	Hausseite	L _r (tags)	L _r (nachts)
U1	EG	Nord	55,2	41,1
	1. OG		55,7	41,6
U2	EG	West	55,6	41,8
	1. OG		56,8	42,7
U3	EG	Süd	52,6	37,9
	1. OG		53,3	38,6

alle Pegelangaben in dB(A)

Aus diesen Ergebnissen ist unmittelbar ersichtlich, dass auch unter Beachtung einer ggf. bestehenden Vorbelastung aus angrenzenden Bebauungsplänen im weiteren Umfeld des betrachteten Wohnhauses sowie bei Ansatz der durch die übrigen Modelle beschriebenen Emissionskontingentierung davon ausgegangen werden kann, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten und die nach dem Planungsrecht maßgeblichen Orientierungswerte für Gewerbegebiete deutlich unterschritten werden.



aus Schalltechnischem Gutachten (Bonk - Maire - Hoppmann GbR) v. Oktober 2009

Richtungssektoren

Da westlich und nördlich des Plangebietes ausgedehnte Industrie- und Gewerbegebiete mit einem geringen Schutzanspruch angrenzen und sich schutzbedürftige Nutzungen erst in einem Abstand von mehr als 1 km (Südrand von Klein Kühnau) befinden, können im Hinblick auf die Schallabstrahlung in dieser Richtung die Emissionskontingente erhöht werden.

Textliche Festsetzung 6.1.2

Für die zeichnerisch dargestellten Richtungssektoren (s. u.) erhöhen sich die Emissionskontingente um ein Zusatzkontingent von 5 dB(A).

Richtungssektoren mit Zusatzkontingent:

A	Teilflächen TG 1, TG 2, TG 4 und TG 6.2:	290° bis 055°
B	Teilfläche TG 10:	290° bis 005°
C	Teilflächen TG 8, TG 9.1 und TG 9.2:	325° bis 005°
D	Teilflächen TG 3 Nordteil ^{a)} und TG 12:	290° bis 005°
E	Teilflächen TG 3 Südteil ^{b)} und TG 11:	260° bis 350°
F	Teilfläche TG 6.1:	290° bis 008°
G	Teilfläche TG 5:	008° bis 045°

a) nördlich der Nordgrenze des MI-Gebietes

b) südlich der Nordgrenze des MI-Gebietes

Richtungssektoren mit einem Zusatzkontingent haben eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Nutzbarkeit relativ stark eingeschränkter GE-/GI-Gebiete. Damit ist das tatsächlich nutzbare Emissionskontingent höher als das im Bebauungsplan festgesetzte Emissionskontingent. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über entsprechende Schallschutznachweise zu präzisieren und festzustellen. Von dieser Möglichkeit macht derzeit das Unternehmen TSR Recycling, welches auf einer Teilfläche im Teilgebiet 3 angesiedelt ist, Gebrauch. So wurden auf dem Grundstück aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden, zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung, realisiert.

6.4.1.2. Verkehrslärm

Zur Berechnung der Straßenverkehrslärmimmissionen wurden Verkehrsmengenangaben für das Jahr 2010 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.

Straßenlärm

Aus den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Berechnungen ist ersichtlich, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete in großen Teilen der Gebiete TG 13 - 15 (geplantes MI-Gebiet) überschritten werden. Eine Unterschreitung dieser Anhaltswerte für die städtebauliche Planung nach Beiblatt 1 zu DIN 18005 ergibt sich lediglich in den Teilbereichen, in

denen die abschirmende Wirkung der bereits vorhandenen Baukörper in die Berechnungen eingestellt wurde. Der durch Lärmkarten abgebildete Einfluss der Gebäude auf die Verkehrslärmsituation innerhalb des Plangebietes macht deutlich, dass Lage und Ausrichtung der Baukörper den Schutz der so genannten „Außenwohnbereiche“ sicherstellen können. Dabei hat die aus schalltechnischer Sicht besonders anzusprechende geschlossene Bebauung entlang der Köthener Straße eine wesentliche Bedeutung für den Schutz der hieran nördlich angrenzenden Bau- und Freiflächen.

Bei der Bemessung des passiven Schallschutzes sind die Lärmpegelbereiche III bis V zu beachten. (Der Verlauf der Grenzen der einzelnen Lärmpegelbereiche (Isophone) ist in die Planzeichnung übernommen worden.) Dabei gelten die hohen Anforderungen des Lärmpegelbereiches V insbesondere an den der Köthener Straße zugewandten Hausseiten der im Süden des Teilgebietes TG 15 vorhandenen Bebauung (geplantes Mischgebiet) sowie für den Ostrand des Teilgebietes TG 13. In dem zuletzt angesprochenen Bereich ist zurzeit noch keine Bebauung vorhanden. Im Hinblick auf künftige Bauvorhaben sollte darauf hingewiesen werden, dass im angesprochenen Bereich bei der Realisierung von Wohnungen oder vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen die im Lärmpegelbereich V zu beachtenden Anforderungen zu erhöhten Aufwendungen für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegenüber Außenlärm führen können.

Bis zu einem Abstand von rund 30 m zur Köthener Straße bzw. rund 20 m zur Hünefeldstraße werden auch die Orientierungswerte für GE-Gebiete überschritten, so dass in diesen Zonen entweder auf die Realisierung der in GE-Gebieten „ausnahmsweise zulässigen“ Wohnungen verzichtet werden sollte oder ebenfalls Regelungen zum passiven Schallschutz Eingang in den Bebauungsplan finden sollten. Da die im letztgenannten Fall zu beachtenden Lärmpegelbereiche von der Art des Baugebietes unabhängig sind wären hier dieselben Lärmpegelbereiche resp. „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu beachten wie im Mischgebiet.

Um dem Schutzanspruch 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 nicht mit einem vertretbaren Aufwand umsetzbar. Deshalb wurden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm in Form nachfolgender textlicher Festsetzungen vorgesehen.

Textliche Festsetzung 6.2

Für Wohnungen, Büros o. ä. im Bereich der Köthener Straße und der Hünefeldstraße sind im Falle von Neubauten oder baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 gemäß nachstehender Tabelle vorzusehen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Lärmpegelbereich (LPB)	$R'_{w,res}$ *) Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$R'_{w,res}$ *) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	$R'_{w,res}$ *) Büroräume o. ä.
70 bis 75	V	50 dB	45 dB	40 dB
65 bis 70	IV	45 dB	40 dB	35 dB
60 bis 65	III	40 dB	35 dB	30 dB
55 bis 60	II	35 dB	30 dB	30 dB
bis 55	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 und Hünefeldstraße 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.

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

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

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche sind an der der Köthener Straße bzw. Hünefeldstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen; ausnahmsweise ist eine geschlossene Einfriedung (bei Terrassen) oder Verglasung (bei Balkonen, Loggien etc.) zulässig.

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

Für die anderen Straßen im Plangebiet sind keine erheblichen Erhöhungen der Verkehrsbelastung zu erwarten, die Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen hätten.

Die Uthmannstraße tangiert ein Mischgebiet und erschließt Teile des Teilgebietes 3, welches für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Da es sich dabei nur um eine Fläche von geringer Größe handelt und über den relativ geringen festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel verkehrsintensive Nutzungen wie z. B. Betriebe der

Lagerwirtschaft nicht realisierbar sind, ist keine unzulässige Erhöhung des Anliegerverkehrs zu erwarten.

Die Erschließung der Teilgebiete 1 und 3 über das private Fahrrecht nördlich des Teilgebietes 13 ist keine öffentliche Straße. Damit ist der Fahrzeuglärm, der von diesem Bereich ausgeht, auch kein Verkehrslärm, der der Beurteilung nach der 16. BImSchV mit ihren deutlich höheren Grenzwerten unterliegt, sondern Gewerbelärm, der im Rahmen der ausgewiesenen Emissionskontingente (L_{EK}) zu berücksichtigen ist. Damit wird der Lkw-Fahrverkehr, besonders nachts, stark eingeschränkt.

Dieser Nutzungseinschränkung könnte nur mit aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand), die allein durch die Grundstücksbesitzer der nutznießenden Grundstücke in den Teilgebieten 1 und 3 zu finanzieren sind, abgemindert werden.

Schienenlärm

Da die DB AG für bestehende Bahnstrecken regelmäßig jeweils nur die aktuelle Streckenbelastung und nicht die Prognosebelastung mitteilt, wurde die Streckenbelastung der DB-Strecke Dessau - Köthen aus dem Schalltechnischen Gutachten von 2001 übernommen. Dem gemäß wurden den Berechnungen die folgenden Emissionspegel $L_{W,E}$ zugrunde gelegt:

tags	64,7 dB(A)
nachts	51,1 dB(A)

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

Im Hinblick auf zulässige Nutzungen im Gewerbegebiet, die einem höheren Schutzanspruch unterliegen, sind in Abhängigkeit von deren Lage und Stellung auf dem Grundstück passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die entsprechenden Regelungen wurden über die Textliche Festsetzung 6.1 getroffen.

6.4.2. Luft

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 - B liegen im Amt 83 keine gesonderten 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewertet werden.

In Auswertung des Jahresberichtes 2007 der Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau (Messstation Heidestraße) wird 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 2007 (1,16) gegenüber 2006 (1,36) verbessert hat; er liegt weiterhin im langjährigen Bereich der „schwachen Belastung“;
- die landes- und bundesweiten Ozon- und Schwebstaub-Episoden auch zu erhöhten Immissionswerten im Stadtgebiet Dessau führten;

- sich die Belastung mit Sedimentationsstaub im gesamten Stadtgebiet Dessau wieder stark verringert hat.

Die spezielle Auswertung der Sedimentationsstaubbelastung ergab für den Bereich des Bebauungsplan-Gebietes für das Jahr 2007 eine Belastung von $36 \text{ mg}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$, dabei werden auch mögliche Staubbelastungen durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe (z. B. Asphaltmischanlage, Brecheranlage, Schrottplatz) mit erfasst. Der Jahresdurchschnittswert ist geringer als im Vorjahr und liegt erheblich unterhalb des Immissionswertes der TA Luft in Höhe von $350 \text{ mg}/(\text{m}^2 \cdot \text{d})$.

Auch in Auswertung der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen (Messstationen Albrechtsplatz und Lessingstraße) wird eine sichere Einhaltung der bestehenden Richt- bzw. Grenzwerte für die Luftschadstoffbelastung bestätigt.

Der Jahresmittelwert für den verkehrsrelevanten Luftschadstoff Benzol beträgt $1,6 \text{ mg}/\text{m}^3$ und liegt damit bereits jetzt deutlich unter dem ab dem Jahr 2010 einzuhaltenden Immissionsgrenzwert in Höhe von $5 \text{ mg}/\text{m}^3$.

Daraus kann für das Bebauungsplan-Gebiet, das einem deutlich geringeren Verkehrsaufkommen ausgesetzt ist, abgeleitet werden, dass auch hier keine verkehrsrelevante Luftschadstoffbelastung zu erwarten ist. Mögliche Luftbelastungen durch Gewerbebetriebe im Plangebiet werden durch immissionsschutzrechtliche Auflagen in den Genehmigungsbescheiden auf das zulässige Maß begrenzt.

6.5. Örtliche Bauvorschriften

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

6.5.1. Werbeanlagen

a) Textliche Festsetzung 1.1

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

b) Textliche Festsetzung 1.2

Werbeanlagen gemäß § 10 Abs. 1 BauO LSA sind in den MI-Gebieten nur an der Stätte der Leistung bis zu einer max. Größe von 2 m^2 zulässig.

In den GE_e/GI_e-Gebieten dürfen Werbeanlagen nicht mehr als 30 % der jeweiligen Fassadenfläche einnehmen.

c) Textliche Festsetzung 1.3

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

d) Textliche Festsetzung 1.4

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 Festsetzungen 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 Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich an gleichgelagerten Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen der Stadt Dessau-Roßlau. 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.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 104 - B befinden sich mehrere altlastverdächtige Flächen.

Diese Flächen wurden im Ergebnis einer historischen Erkundung einer schutzgutbezogenen Erstbewertung zur Ermittlung des Gefährdungspotenzials und zur Ableitung des weiteren Handlungsbedarfes unterzogen.

Flächen, soweit die Besorgnis bestand, dass von ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit, ausgehen oder zu erwarten waren, wurden daraufhin einer orientierenden Erkundung unterzogen.

Untersuchte Standorte

- **TSR Recycling GmbH & Co. KG Dessau, ehemals Metallaufbereitung Halle GmbH
Vorgänger: MAB Werk Dessau-Alten**
 1. Gefährdungsabschätzung des TRR-Betriebes Dessau von 12/01, erstellt durch Thyssen Entsorgungstechnik GmbH, Dr.-Ing. Rethage
 2. Ergänzende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung des TRR-Betriebes Dessau vom 28. 02. 1992, erstellt durch Thyssen Entsorgungstechnik GmbH, Dr.-Ing. Rethage

3. Gutachten zur Beweissicherung der Umweltsituation der Dr. Thomas Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse vom Juni 1998
4. Stellungnahme zu ergänzenden Boden-, Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen für Umwelt-System-Analyse mbH vom November 1998
5. Grundwassermonitoring der Dr. Thomas Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse vom 22. 07. 1999

Ein weitergehender Untersuchungsbedarf besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand für diese Fläche innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Des Weiteren besteht eine Freistellung von der Haftung für Umweltschäden gem. Artikel 1 § 4 UmwRG vom 30. 09. 2002.

Ergebnis: kein weiterer Handlungsbedarf.

- **DVV - Kraftwerk**

Errichtet: 1942
Stillgelegt: 1988/89 erfolgte die endgültige Stilllegung des Kraftwerkes
Abriss: 2001

Altlastuntersuchung - Heizwerk Dessau-Alten - vom 05. 09. 1996, erstellt durch die Baustoff-Service GmbH, Abt. Lagerstätten/Altlasten.

Die am Standort durchgeführte Altlastenuntersuchung ergab keine Hinweise auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen am Standort.

- **Teilflächen des ehemaligen Tabakkontors Dresden und MAB Halle, Niederlassung Dessau**

Durchführung einer Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Autoverwertung INTRA in Dessau, Hünefeldstraße, vom 13. 08. 1996, erstellt durch die GUT Gesellschaft für Umweltschutz-Technik mbH

Ergebnis: kein weiterer Handlungsbedarf.

Ein weitergehender Untersuchungsbedarf besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand für die restlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht.

Fazit:

In Auswertung der o. g. Unterlagen sowie der vorliegenden Grundwasseruntersuchungen und der vorgesehenen Nutzung sind nach derzeitigem Erkenntnisstand innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen vorhanden, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, die einer Kennzeichnung bedürfen.

6.6.2. Fundmunition

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Daher muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von

Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg überprüfen zu lassen.

6.6.3. Gewässer

Die Taube, die das Plangebiet im Südwesten von West nach Ost durchquert und der sogenannte „Kraftwerksgraben“ im Norden des Plangebietes sind Gewässer zweiter Ordnung.

Der im Plangebiet verlaufende Abschnitt der Taube ist Bestandteil des noch nicht abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens „Umgestaltung des Vorflut-Entwässerungskomplexes Dessau-Alten“, für den eine Beräumung und Vertiefung vorgesehen ist. Eine Veränderung der Lage des Gewässers ist nicht vorgesehen.

Der Verlauf wurde entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Weiterhin wurde der Bereich, für den das Planfeststellungsverfahren gilt, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Nach § 94 des Wassergesetzes Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2006 (GVBl. Nr. 15 v. 20. 04. 2006, S. 249) sind bei Gewässern zweiter Ordnung Gewässerschonstreifen von 5,0 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, einzuhalten. Diese wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Nach § 94 (2) Nr. 5 WG LSA ist die Errichtung von nicht standortgebundenen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wegen und Plätzen innerhalb der Gewässerschonstreifen nicht zulässig. Im Einzelfall kann die Wasserbehörde aber gemäß § 94 (3) WG LSA eine Ausnahme genehmigung erteilen. Dies trifft sowohl für die Taube als auch für die weiteren Gräben im Plangebiet zu.

6.6.4. Denkmalschutz

Die Villa Hünefeldstraße 3 steht unter Denkmalschutz und wurde daher in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Das Gebäude wurde um 1910 als Ziegelputzbau in barockisierenden Jugendstilformen errichtet. Der symmetrisch gegliederte Bau mit Mansarddach zeichnet sich außerdem durch eine repräsentative Eingangsgestaltung mit Freitreppe und Säulenportal aus.

Weitere Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.6.5. Archäologie

Das Plangebiet ist von archäologischer Relevanz. In unmittelbarer Nähe wurden wiederholt Nachweise einer urgeschichtlichen bis mittelalterlichen Besiedelung erbracht. Es muss damit gerechnet werden, dass trotz der intensiven neuzeitlichen Nutzung des Geländes im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes archäologische Funde zu Tage treten und Befunde angetroffen werden.

Daher bedürfen Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Gelände einer denkmalrechtlichen Genehmigung, welche bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen ist.

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.

6.6.6. Baugrund

- Geologie und Bergwesen

Den Zielen des Bebauungsplanes stehen Umwelt- und hydrologische sowie ingenieurgeologische Belange nicht entgegen.

Von tieferem Untergrund ausgehende geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt. Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt nicht vor.

In Auswertung der Schichtenverzeichnisse der Datenbank der FUGRO-HGN GmbH kann für den engeren Untersuchungsraum folgende idealisierte Schichtenfolge abgeleitet werden:

- 0 bis ca. 1,2 m unter Gelände Auffüllungen
- bis ca. 1,4 m unter Gelände Auelehm
- bis ca. 10 m unter Gelände Fein- bis Mittelsande.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine betriebenen bzw. in Stilllegung befindlichen Deponien, die der Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde unterfallen.

Vor der Neubebauung einzelner Flächen wird empfohlen, Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

- Hydrologische Verhältnisse

Die hydrologischen Verhältnisse im Untersuchungsraum wurden im Ergebnisbericht der FUGRO-HGN GmbH vom 20.10.2009 die vorliegenden Daten (Schichtenverzeichnisse und Messungen des Grundwasserstandes) und die Werte einer aktuellen Stichtagsmessung aufgezeigt.

- Ermittlung des Spitzenzuflusses von den versiegelten Flächen des Bebauungsplanes nach einem Bemessungsniederschlag entsprechend ATV-Regelwerk A118 zur Ermittlung der örtlichen Versickerungsmengen bzw. Einleitung in die Taube. Die Starkniederschläge werden aus dem Kostra-Atlas abgeleitet.
- Darstellung der flächenbezogenen örtlichen Versickerungsfähigkeit unter Berücksichtigung der geologischen Untersuchungsergebnisse, Grundwasserflurabstände und anfallenden Niederschlagsmengen. Die Möglichkeiten einer Versickerung werden unter Berücksichtigung des einzuhaltenden Mindestgrundwasserflurabstandes, der flächenhaften Verbreitung der Mächtigkeit des Auelehms bzw. Auffülle sowie der angetroffenen Durchlässigkeiten dargestellt. Dabei werden, sofern hydrogeologisch erforderlich, räumlich versickerungsfähige Bereiche und weniger gut geeignete Bereiche differenziert.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 104 - B liegt eine von Ost nach Nordwest gerichtete Grundwasserströmung vor.

In Auswertung des Schichtenverzeichnisses steht im Liegenden ein hydraulisch leistungsfähiger Grundwasserleiter mit einer Mächtigkeit von ca. 15 m an. Die Durchlässigkeitsparame-

ter (K_f -Werte) des Grundwasserleiters stehen einer Versickerung von Regenwasser nicht entgegen.

In Bereichen von Versickerungsanlagen muss allerdings der über den Sanden abgelagerte Auelehm bzw. das Auffüllmaterial gegen sickerfähiges Material ausgetauscht werden. Damit wird gleichzeitig abgesichert, dass keine Schadstoffe aus u. U. verunreinigten Auffüllmaterialien in den Grundwasserleiter eingetragen werden können.

Der Grundwasserflurabstand liegt nordöstlich der Straße Hinteres Loos zwischen 2 m und 3 m, womit hier die Forderung des Regelwerkes DWA A - 138 erfüllt wird. Flurnahe Grundwasserstände liegen südwestlich der Straße Hinteres Loos, vor allem aber im Bereich der Taube vor. Der Oberflächenwasserstand der Taube hat annähernd die gleiche Höhenlage wie der Grundwasserstand. Erhöhte Wasserstände der Taube in der Vergangenheit sind mit lokalen Einleitungen bzw. durch Starkregenereignisse entstanden.

Wegen der Grundwasserverhältnisse aber auch aus ökologischer Sicht ist eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet erforderlich.

Messungen des Grundwasserstandes liegen in zwei Messstellen seit 1994 vor. Dies sind die Messpunkte Pegel 8 und Pegel 3. Diese Messstellen wurden 1994 im Rahmen des Aufbaus des Messnetzes in Dessau-Alten errichtet und mit Datenloggern ausgerüstet. Durch eine Veränderung der Straßenführung im Kreuzungsbereich Hünefeldstraße mit der Köthener Straße wurde Mitte 1999 die Messstelle Pegel 8 durch eine Ersatzmessstelle (Pegel 8E) ersetzt. Weitere Messstellen in Alten können für aktuelle Stichtagsmessungen mit verwendet werden und erfassen die Bedingungen im Anstrombereich des Bebauungsplanes Nr. 104 - B.

Im Bereich des engeren Untersuchungsraums wurden 1998 weitere Messstellen errichtet (RVD 1 bis 3/98). Von diesen liegen keine durchgehenden Messreihen vor. Eine Messstelle im Südtail des angrenzenden Flugplatzgeländes vervollständigt die Datenbasis. Diese wurde 1998 abgeteuft.

Eine Pegellatte ist in der Taube am Westrand des Gebietes an dem Durchlass der Otto-Mader-Straße vorhanden.

Messpunktübersicht

RW_KR	HW_KR	NAME	ID- Dbank	GOK mNHN		LAGE
4512783.30	5743409.02	Pegel 03	103	58.79	59.27	Otto-Mader-Straße, vor den Garagen rechts der Taube
4513868.31	5744049.02	Pegel 04	120	58.28	58.795	Köthener Straße, Einfahrt zum Möbelhaus
4513478.31	5743867.02	Pegel 08 E	135	58.85	59.34	Ersatz-GWM für Pegel_8 (Sept. 99) Hünefeldstraße
4512983.30	5743569.02	RVD 1/98	4338	57.93	58.78	am Sportplatz vor Holz- Fahrtmann
4513223.30	5743789.02	RVD 2/98	4339	58.39	59.23	altes Kraftwerkgelände Köthener Straße
4513803.31	5744039.02	RVD 3/98	4340	58.62	59.28	Imbiss Köthener Straße
4512733.30	5743829.03	HY DES FL 01/98	1190	58.14	58.68	Flugplatz Dessau, Weg nördlich der Bahnlinie
4512773.30	5743439.02	P-Latte 14	3013		54.63	Taube an der Raab-Karcher Brücke

7. Stadttechnische Erschließung

Grundlage der nachfolgenden Aussagen bildet der mit Schreiben der DVV vom 20. Oktober 2008 übergebene 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 Hünefeldstraße, der Köthener Straße und der Otto-Mader-Straße sind Leitungen DN 150, in der Uthmannstraße und der Langefeldstraße Leitungen DN 100 vorhanden.

Das Trinkwassernetz ist in allen v. g. Straßen erneuert worden.

Des Weiteren gibt es im südlichen Abschnitt der Straße „Hinteres Loos“ vom Asphaltmischwerk bis zur Einmündung in die Köthener Straße zwei private Trinkwasserleitungen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes.

Über diesen Leitungsbestand erfolgt die Versorgung des Plangebietes.

Im Zuge eines Ausbaus der Straße „Hinteres Loos“ sollte die Verlegung einer öffentlichen Trinkwasserleitung mit Anbindung an die Köthener Straße erfolgen.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass auch im Fall weiterer Ansiedlungen auf den derzeit nicht genutzten Flächen im Plangebiet der Bedarf über das vorhandene Leitungsnetz 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

Die Versorgung mit Löschwasser wird auch künftig nur für den Grundschatz aus dem Trinkwassernetz erfolgen. Der darüber hinausgehende Objektschutz ist anderweitig abzusichern. Hydranten sind im öffentlichen Versorgungsnetz in der Regel als Unterflurhydranten ausgeführt. Über die Anordnung von Überflurhydranten ist separat zu entscheiden. Der Abstand der Hydranten soll 100 m nicht überschreiten.

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. Als Standort in der Straße Hinteres Loos bietet sich u. a. der Wendebereich an.

Nach Arbeitsblatt W 405 sind 96 m³/h (26,6 l/s) Löschwasser für Gewerbegebiete und Industriegebiete bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung bereitzustellen. Das setzt in den GI-Teilgebieten feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen voraus. Zur Erläuterung des Sinngehaltes der Begriffe wird auf die DIN 4102 verwiesen.

Bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung (Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) erhöht sich der Löschwasserbedarf für GI-Gebiete auf 192 m³/h (53,2 l/s).

Für den Grundschatz ist die Speisung aus dem Trinkwassernetz jederzeit gegeben.

Kann die Deckung des Bedarfs für einzelne Nutzer (Objektschutz) nicht 100 %ig gesichert werden, ist auf der Grundlage der Belegung (Art der jeweiligen Nutzung) zu prüfen, inwieweit und in welchem Umfang die Errichtung von Löschwasserspeichern notwendig ist. In die Überlegungen sollten auch Regenwassersammlung bzw. Brauchwassernutzung einbezogen werden.

7.2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes soll künftig im Trennsystem erfolgen. Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser sollte in Abhängigkeit der hydrologischen Verhältnisse vorzugsweise versickert werden.

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.

Bis auf die Straße „Hinteres Loos“ sind in allen öffentlichen Straßen des Plangebietes und den daran angrenzenden Straßen Schmutzwasserleitungen vorhanden. Über diese Leitungen wird das anfallende Schmutzwasser der angrenzenden Grundstücke entsorgt.

Für die Bereiche im Inneren des Plangebietes besteht derzeit keine Anbindung an das öffentliche Schmutzwassernetz. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt noch über eine vollbiologische Kleinkläranlage (Teilgebiet 4) und über Kleinklä- bzw. -abflusslose Sammelgruben.

Künftig sollen alle Verbraucher aus dem Plangebiet an die Schmutzwasserleitung in der Köthener Straße angeschlossen werden.

Der überwiegende Teil der bestehenden Leitungen wurde in den vergangenen Jahren im Zuge der Sanierungsmaßnahmen erneuert. 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:	36 ha x 0,5 l/s x ha	= 18,0 l/s
Fremdwasser + 20 %		= 5,0 l/s

Danach beträgt der Schmutzwasseranfall überschlägig	= 23,0 l/s
	=====

7.2.2. Regenwasser

Im Zuge des qualifizierten Trennsystems soll das Regenwasser gemäß § 3 der Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Dessau-Roßlau (Abwassersatzung) vom 01.01.2008 grundsätzlich auf den Grundstücken beseitigt werden, soweit dies am konkreten Standort möglich ist und durch entsprechende Gutachten nachgewiesen werden kann. Ansonsten ist die Ableitung in das öffentliche Netz vorzusehen.

Das Plangebiet ist regenwasserseitig nicht voll erschlossen. Lediglich in der Köthener Straße und der Otto-Mader-Straße sowie in der Hünefeldstraße im Abschnitt von der Köthener Straße bis zur Einmündung in die Langefeldstraße sind Regenwasserleitungen vorhanden.

Die Leitung in der Köthener Straße ist sanierungsbedürftig und lediglich aus dem Bestand heraus punktuell belastbar.

Die Regenwasserleitungen gehören zur Straßenbaulast und sind nur zur Aufnahme des Niederschlagswassers der Straße dimensioniert.

Das Plangebiet gehört zu den Stadtteilen mit höchstem Grundwasserstand. Somit ist eine Versickerung von Oberflächenwasser auch künftig nur eingeschränkt möglich. Um ein weiteres Ansteigen nicht zu forcieren, soll der Grundsatz gelten, dass die effektive Grundwasserneubildungsrate nicht höher sein sollte, als unter naturbelassenen Verhältnissen zu erwarten wäre.

Entsprechend des Ergebnisberichtes der FUGRO-HGN GmbH vom September 2009 wurden in den Teilgebieten nördlich der Straße Hinteres Loos (Teilfläche 1) die Anforderungen des Regelwerkes DWA-A 138 bezüglich der Versickerung von Regenwasser erfüllt. Der Grundwasserflurabstand als auch die Durchlässigkeitsbedingungen im Grundwasserleiter steht einer Versickerung von Regenwasser nicht entgegen. Der über den Sanden und Kiesen anstehende Auelehm bzw. die Auffülle muss in Bereichen der Versickerungsanlagen gegen sickerfähiges Material ausgetauscht werden.

Wegen teilweiser flurnaher Grundwasserstände sind die Bedingungen für die Versickerung des Regenwassers südwestlich der Straße Hinteres Loos als kritisch einzuschätzen.

Im Bereich der TG 6.1 und TG 6.2 (Teilfläche II A) kann wegen fehlender Messwerte die Richtweite der flurnahen Grundwasserstände nicht bewertet werden.

Im nördlichen Bereich der TG 5 und TG 8 (Teilfläche II B) kann lokal Regenwasser versickert werden.

Im Bereich des TG 7 (Teilfläche II C) müssen die Bedingungen differenziert bewertet werden. Im Bereich der Kreuzung der Otto-Mader-Straße mit der Köthener Straße steht das Grundwasser flurfern an. Geprüft werden sollte hier, wie bestehende Kanalsysteme für die Ableitung des Regenwassers genutzt werden können.

Je näher man zur Taube kommt, umso geringer werden auch die Grundwasserflurabstände. Hier ist eine Versickerung nicht möglich. In dem Bereich, welcher südlich der Taube liegt, ist auch eine Nutzung der Kanalisation mit in Betracht zu ziehen.

Bei der Erschließung sollte daher beachtet werden, dass bei der Planung alle technischen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, mit denen der Versiegelungsgrad verringert wird, damit eine Reduzierung der anfallenden Regenwassermengen gegeben ist.

Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 104 - B erforderlich. Diese umfasst eine Kombination bzw. ein Verbundsystem aus Mulden (Speicherung, Versickerung), Rigolen und Zwischenspeichern. Auch eine lokale Nutzung der Kanalisation ist im Südteil in Betracht zu ziehen. Eine Zwischenspeicherung wird besonders für die Teilflächen II als erforderlich angesehen.

Zur Speicherung des Regenwassers im Interesse der Abflussverzögerung wird deshalb nördlich der Taube eine Fläche für den Bau eines Regenrückhaltebeckens im Bebauungsplan ausgewiesen.

Zu beachten ist auch, dass bei einer teilweisen Nutzung des anfallenden Regenwassers für Betriebsprozesse oder auch für Löschwasser eine positive Beeinflussung der Wasserhaushaltsbedingungen gegeben ist.

Entsprechend des Ergebnisberichtes der HGN sollte der Kraftwerksgraben für die Ableitung von Regenwasser aus dem Plangebiet nicht genutzt werden. Da der Graben nach dem WG LSA als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft ist, muss dennoch die Zugänglichkeit mit entsprechender Technik zu Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen gesichert werden.

Der kurze Taubeabschnitt im Südwesten des Bebauungsplanes könnte für eine Ableitung von Wasser genutzt werden. Dem stehen jedoch Bedenken hinsichtlich möglicher Vernäsung in Dessau-Alten entgegen. Alle bisherigen Maßnahmen im Bereich der Taube hatten das Ziel, die Wasserführung der „Alttaube“ in Alten zu reduzieren. Über eine Nutzung der Taubeumleitung sollte das Wasser von den bebauten Gebieten ferngehalten werden. Eine Einleitung von Wasser aus dem Bereich des Bebauungsplanes in die Taube sollte daher nicht in Betracht gezogen werden.

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 zuständigen Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau zu beantragen.

Unter Beachtung der schon dokumentierten Flächenaufteilung des Untersuchungsraumes ergeben sich die in der folgenden Tabelle aufgeführten Mengen, die im Planzustand von dem Gebiet abfließen.

Arbeitsblatt DWA-A 118											
DWA-Regelwerk Abwasser und Abfall e. V.											
Berechnung Regenabfluss		Planzustand									
		T									
		0.5	1	2	5	10	20				
r10(n) [l/(s*ha)]	96.4	133.4	170.4	219.3	256.2	1293.2					
r15(n) [l/(s*ha)]	79.5	108.3	137.2	175.3	204.2	233.0					
Regendauer	10 min										
Fläche	Größe (ha)	Nutzung	Anteil der befestigten Fläche [%]	Spitzenabflussbeiwert s	Q [l/s]	Q [m³/s]					
1	0.37	Wasserflächen	0	0	0	0.000					
2	22.875	Überbaubare Fläche nach GRZ	80	0.74	2884	2.884					
3	2.47	Straßenflächen	100	0.92	387	0.387	3.27			Anteil Gewerbe- und Straßenflächen	
4	2.1	Grünflächen	10	0.09	32	0.032					
5	5.74	Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche (ohne A/E-Flächen)	20	0.18	176	0.176					
6	1.68	Anpflanz- und Erhaltungsgebote	10	0.09	26	0.026					
Summe	35.2				3505.69	3.51				Gesamt	

Entscheidend für die weiteren Aussagen ist die Wassermenge, die von den Flächen 1 und 2 abgeführt werden muss. Die Abflussmenge von diesen Flächen beträgt 3.27 m³/s.

7.3. Energieversorgung

7.3.1. Elektroenergie

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Mittelspannungs- und Niederspannungsleitungen versorgt. Diese verlaufen sowohl im öffentlichen Raum als auch teilweise über Privatgrundstücke. Für alle Leitungen, die nicht im öffentlichen Bereich liegen, wurden zwecks Sicherung Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 6 Trafostandorte. Davon sind die Trafostationen in der Uthmannstraße (südliches Ende) und in der Otto-Mader-Straße für die öffentliche Versorgung von Bedeutung. Diese wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Bei den übrigen Trafostationen handelt es sich um betriebseigene Einrichtungen. Derzeit sind am Bestand der Anlagen keine Veränderungen geplant.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie 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 den öffentlichen Straßenräumen befinden sich Hoch- und Niederdruckleitungen, über die das Plangebiet gastechnisch versorgt wird.

Netzerweiterungen sind derzeit nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. Prinzipiell ist innerhalb des Plangebietes bei Bedarf eine umfassende Versorgung möglich.

Für die Leitungen, die über Privatgrundstücke verlaufen, wurden zwecks Sicherung Leitungsrechte festgesetzt.

7.3.3. Fernwärme

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

Innerhalb des Plangebietes ist ein umfangreicher Bestand an Fernwärmeleitungen vorhanden, die auch Versorgungsfunktionen über das Plangebiet hinaus besitzen.

Von der Wärmeübertragerstation WÜST 31 verläuft eine weitere Fernwärmeverteilerleitung in das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 104 - B zur Nordseite der Köthener Straße, welche den Jugendklub versorgt.

Zur Sicherung des Leitungsbestandes, der über Privatgrundstücke verläuft, wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

Eine zusätzliche Versorgung mit Fernwärme, z. B. im Fall von Neuansiedlungen, ist durch eine 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 - B umfasst eine Fläche von **35,18 ha**, die sich wie folgt differenziert:

8.1. Bauflächen

8.1.1. Mischgebiete

Mischgebiete gesamt	2,08 ha
davon Teilgebiet 13	0,88 ha
Teilgebiet 14	0,78 ha
Teilgebiet 15	0,42 ha

8.1.2. Gewerbegebiete (eingeschränkt)

Gewerbegebiete gesamt 17,81 ha

davon Fläche zum Anpflanzen

davon Teilgebiet 2	0,62 ha	
Teilgebiet 3	2,73 ha	
Teilgebiet 4	1,37 ha	0,14 ha
Teilgebiet 5	1,47 ha	0,11 ha
Teilgebiet 6.1	2,52 ha	0,41 ha
Teilgebiet 7.1	2,05 ha	
Teilgebiet 8	0,46 ha	0,05 ha
Teilgebiet 9.1	0,96 ha	
Teilgebiet 9.2	0,98 ha	
Teilgebiet 10	3,14 ha	
Teilgebiet 11	0,85 ha	0,03 ha
Teilgebiet 12	0,66 ha	0,07 ha

8.1.3. Industriegebiete (eingeschränkt)

Industriegebiete gesamt	9,93 ha		davon Fläche zum Anpflanzen
davon Teilgebiet 1	8,18 ha		0,77 ha
Teilgebiet 6.2	1,75 ha		0,17 ha

8.1.4. Grundstück für Gemeinbedarf

Jugendklub	0,39 ha
------------	---------

8.2. Verkehrsflächen

8.2.1. Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen gesamt	2,47 ha
davon Köthener Straße	0,10 ha
Otto-Mader-Straße (einschl. Verlängerung)	1,03 ha
Hinteres Loos	1,06 ha
Uthmannstraße	0,15 ha
Langefeldstraße	0,13 ha

8.3. Wasserflächen

Wasserflächen gesamt	0,37 ha
davon Taube	0,25 ha
Kraftwerksgraben	0,12 ha

8.4. Grundstück für Ver- und Entsorgungsanlagen

Bereich Regenrückhaltebecken	0,20 ha
------------------------------	---------

8.5. Grünflächen

8.5.1. Private Grünflächen

Kleingartenanlage	1,83 ha
-------------------	---------

8.5.2. Öffentliche Grünflächen

Grünfläche gesamt	0,10 ha
-------------------	---------

9. Planverwirklichung

9.1. Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Die zur geplanten öffentlichen Verkehrserschließung benötigten Flächen befinden sich, bis auf wenige Teilbereiche, im Besitz der Stadt.

Zwecks Realisierung der Fortführung der Otto-Mader-Straße ist im Bereich des Bahnübergangs ein Brückenbauwerk vorgesehen. Da derzeit noch keine konkreten Planungen vorliegen, wurde der Flächenbedarf anhand von Erfahrungswerten ermittelt und in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesen. Daraus ergibt sich die Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstückes 2325 in der Flur 1 und einer Teilfläche des Flurstückes 2326 in der Flur 1. Für die Errichtung des Regenrückhaltebeckens nordöstlich der Otto-Mader-Straße wird das Flurstück 2322 in der Flur 1 in Anspruch genommen. Der Erwerb dieses Grundstücks durch die Kommune ist zu sichern.

Im Einmündungsbereich der Straße „Hinteres Loos“ in die Köthener Straße soll eine Fläche für einen evtl. Knotenausbau gesichert werden. Ein Teil der benötigten Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt, ein Teil ist in Privatbesitz. Zwecks Umsetzung der Maßnahme wäre somit der Erwerb eines Teils des Flurstückes 144/17 in der Flur 2 durch die Kommune notwendig.

Zwecks Realisierung der Wendemöglichkeit in der Straße „Hinteres Loos“ ist ein weiterer geringfügiger Flächenerwerb durch die Stadt notwendig. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstückes 2332 in der Flur 1.

In der Straße „Hinteres Loos“ ragt kurz vor dem Bahnübergang eine kleine Privatfläche (Flurstück 45/3 in der Flur 1) in die geplante Straßenverkehrsfläche. Auch für diese Fläche ist ein Grunderwerb durch die Kommune erforderlich.

An der Südostecke des Plangebietes grenzt an die bestehende Bebauung ein Privatgrundstück, Flurstück 160/4 in der Flur 2, an. Dieses umfasst einen Teil des öffentlich genutzten Fußweges, der direkt entlang der Bebauung verläuft. Dieser Fußweg soll bestehen bleiben. Dementsprechend wurde auch der Teil des Flurstückes 160/4 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Zwecks Sicherung ist ein Flächenerwerb durch die Stadt notwendig.

Im Einmündungsbereich Otto-Mader-Straße/Köthener Straße wurden ehemals städtische Flächen an einen Privateigentümer verkauft. Dabei handelt es sich auch um Grünflächen, die an den Fußweg der Otto-Mader-Straße angrenzen und für die Erschließung des Gebietes nicht notwendig sind. Diese Nutzungsänderung wurde in der Planzeichnung bereits berücksichtigt.

In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass sich durch den Verkauf der Flächen auch Nutzungsänderungen für die angrenzende Teilfläche im Bebauungsplan Nr. 115 ergeben.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt sind für einzelne Grundstücke Baulasten eingetragen. Dabei handelt es sich um Überfahrtsrechte, Erklärungen zur Behandlung einzelner Flurstücke als ein einziges Grundstück, eine Vereinbarung zur Übernahme von Abstandsflächen und zur Nutzung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Aufgrund der Regelung durch Eintragung in das Baulastenverzeichnis erfolgte keine gesonderte Übernahme in den Bebauungsplan Teil A (Planzeichnung).

Für über Privatgrundstücke 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 Grundstückes und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist es erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird.

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

9.2. Kostenschätzung / Kostentragung

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

Verlängerung der Otto-Mader-Straße *	ca. 6.300 m ² x 80,00 €/m ²	=	504.000,00 €
Ausbau der Straße „Hinteres Loos“ einschl. Wendeeinrichtung	ca. 8.400 m ² x 80,00 €/m ²	=	672.000,00 €
Ausbau der Kreuzung Köthener Straße/ „Hinteres Loos“	ca. 500 m ² x 80,00 €/m ²	=	40.000,00 €
Straßenbeleuchtung 1 Stck./250 m ²	60 Stck. x 1.500,00 €/Stck.	=	90.000,00 €
Bepflanzung im öffentlichen Straßen- raum Hinteres Loos	ca. 2.300 m ² x 25,00 €/m ²	=	57.500,00 €
			<u>1.363.500,00 €</u>
Unvorhergesehenes	20 %	= ca.	272.700,00 €
			<u>1.636.200,00 €</u>
	Gesamtkosten netto	= ca.	1.636.200,00 €
	+ 19 % Mehrwertsteuer	=	<u>310.878,00 €</u>
	Gesamtkosten brutto	=	1.947.078,00 €
	Gerundet	=	<u>1.950.000,00 €</u> =====

* Hierin nicht enthalten sind die Kosten für das Brückenbauwerk und für das Regenrückhaltebecken.

Weitere Kosten kommen für den erforderlichen Flächenerwerb hinzu.

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 der Wohnnutzung mit den zugehörigen Außenanlagen, dem Gemeinbedarfsgrundstück mit dem Jugendklub, dem Grundstück für das Regenrückhaltebecken und der Kleingartenanlage sind verschiedene industrielle und gewerbliche Nutzungen vorhanden. Ein großer Teil der Flächen, insbesondere im Zentrum des Plangebietes, wird derzeit nicht genutzt. So liegen, bis auf ein genutztes Gebäude, die Flächen des ehemaligen Tabakkontors und der Bereich des ehemaligen Kraftwerkes, der rückgebaut wurde, brach. Auf diesen Flächen hat sich eine Ruderalflur herausgebildet.

Mit der Realisierung der Planung werden vorhandene potenzielle Lebensräume für Flora und Fauna in Bau- und Verkehrsflächen sowie Flächen für grüngestalterische Maßnahmen umgewandelt. Das zukünftig anzutreffende Artenspektrum wird sich auch weiterhin aus Arten siedlungstoleranter Vertreter und Lebensgemeinschaften zusammensetzen.

Mit der Ausweisung der Bau- und Verkehrsflächen ist eine direkte Inanspruchnahme und damit eine weitgehende Zerstörung von Gehölz- und krautigen Vegetationsbeständen verbunden. Primär sind hier Ruderalflächen, aber auch Einzelbäume und Baumgruppen betroffen.

Die zwischen den Gehölzbeständen und den sie umgebenden freien Flächen bestehenden Funktionszusammenhänge werden weiter gestört oder gänzlich beseitigt. Bei der Beurteilung der Eingriffe muss jedoch berücksichtigt werden, dass die Funktionszusammenhänge in weiten Teilen des Plangebietes bereits schon eingeschränkt sind.

Zur Minderung und zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden die im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Grünbestände gesichert. Durch die Pflanzung von standortgerechten, vorwiegend einheimischen Gehölzen auf den privaten Grundstücken wird eine Strukturierung des Gehölzbestandes erreicht, die den entstehenden Verlust an Vegetationselementen und -strukturen ausgleicht und zur Bereicherung des Landschaftsbildes beiträgt.

Der Boden wird infolge der Flächeninanspruchnahme und -versiegelung weiter negativ beeinflusst. Der Versiegelungsgrad, der in den rückgebauten Bereichen momentan sehr gering ist, wird sich somit insgesamt wieder erhöhen. Bei der Beurteilung ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Schutzgut Boden bereits stark vorgeprägt ist und innerhalb des Altstandortes kein natürlich gewachsener Boden mehr vorhanden ist.

Als Minimierungsmaßnahme zur Begrenzung des Versiegelungsgrades wurde festgesetzt, dass Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind.

Die Versickerung von Oberflächenwasser wird auch künftig nur eingeschränkt möglich sein. Gegenüber dem ursprünglich vorhandenen hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet wird es nur zu einer begrenzten Zunahme der Versiegelung kommen. Daher ist hinsichtlich des anfallenden Oberflächenwassers festzustellen, dass keine erheblichen Veränderungen eintreten werden.

Eine Verbesserung der Situation im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der sich gegenüber der ursprünglichen Situation, d. h., vor Rückbau großer Teilbereiche, durch die Planung nicht wesentlich verändert hat, nicht zu erwarten.

Aufgrund der möglichen weiteren Überbauung im Plangebiet wird auch das Kleinklima beeinträchtigt, d. h., die Funktionen der offenen Flächen gehen verloren. Es kommt zu einer länger anhaltenden Erwärmung der bebauten und versiegelten Flächen und zu thermischen Belastungen der angrenzenden Umgebung. Da sich das Gebiet innerhalb des Stadtgebietes befindet und auch die Umgebung einen sehr hohen Überbauungsgrad aufweist, sind diese Beeinträchtigungen zu vernachlässigen.

Die Beeinträchtigung des Mikroklimas im Bereich der Bauflächen werden durch eine Durchgrünung des Gebietes teilweise kompensiert. Durch die getroffenen grünordnerischen Maßnahmen 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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das gesamte Plangebiet Baurecht geschaffen.

Basis zur Aufstellung des Bebauungsplanes bildet der genehmigte und rechtswirksam vorliegende Flächennutzungsplan des Stadtteiles Dessau, der für das Plangebiet unterschiedliche Nutzungen vorsieht. Der überwiegende Teil ist als gewerbliche Fläche dargestellt. Die bestehende Kleingartenanlage nördlich der Taube ist als Grünfläche mit der Zwecksbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt. Am östlichen Rand des Plangebietes wurde im Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche ausgewiesen.

Der Bebauungsplan ist darauf ausgerichtet, die vorhandenen Nutzungen im Plangebiet zu sichern. Den im Gebiet ansässigen Unternehmen sind neben der Bestandssicherung Entwicklungsperspektiven eingeräumt. Dadurch können die Wettbewerbsfähigkeit gewährleistet und Arbeitsplätze gesichert werden.

Weiterhin werden mit der Planung für die ehemals gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet städtebauliche Rahmenbedingungen für eine Reaktivierung geschaffen. Die Wiedernutzbarmachung von Industriebrachen bietet den Vorteil, dass auf eine Inanspruchnahme von unbebautem Gelände auf der „grünen Wiese“ verzichtet werden kann. Dadurch wird die Ressource Boden geschont. Durch Neuansiedlungen entstehen neue städtebauliche Strukturen, die sich positiv auf die Weiterentwicklung des Stadtteils auswirken.

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage, d. h. dem unmittelbaren Nebeneinander von schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Kleingartenanlage) und Industrie- bzw. Gewerbe mussten im Zuge der Planaufstellung 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 Festsetzungen bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gesunde Wohnverhältnisse für die Bewohner im Plangebiet und auch für die daran angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen, Standort des St.-Joseph-Krankenhauses) 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 Verkaufs- und Ausstellungsfläche (siehe textliche Festsetzung 1.6) für Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Gewerbetreibenden getroffen. Basis bildete hier das Einzelhandelsgutachten und das Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau.

Mittels der für das Teilgebiet 11 getroffenen „Fremdkörper“-Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde der nach Baunutzungsverordnung mögliche Spielraum ausgenutzt. Mit der Festsetzung in Bezug auf die Beschränkung der „freien“ Wohnnutzung auf den Bestand bzw. eine Erneuerung wird die gewerbliche/industrielle Nutzung an einem, über Jahrzehnte genutzten Standort gewährleistet und damit dem Schutzanspruch der gewerblich/industriellen Nutzung Rechnung getragen.

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

10.3. Ortsbild

Gegenwärtig sind im überwiegenden Teil der öffentlichen Straßenräume keine zusammenhängenden raumbildenden Strukturen vorhanden. Ursache hierfür sind neben z. T. fehlenden Baufluchten und Baumreihen auch größere, unbebaute Bereiche.

Lediglich im östlichen Teil des Plangebietes sind entlang der Köthener Straße zwischen Hünefeldstraße und Uthmannstraße deutlich ausgeprägte Raumstrukturen vorhanden, die das Ortsbild im Zusammenhang mit der Bebauung auf der Südseite der Köthener Straße deutlich prägen. Um diese Struktur zu sichern, wurde entlang der bestehenden Gebäude eine Baulinie ausgewiesen.

Durch eine Ansiedlung entlang der öffentlichen Straßen entstehen bauliche Anlagen, die für die Raumbildung von städtebaulicher Bedeutung sind. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und der Festsetzung von Baugrenzen wird für die Erschließungsräume ein Verhältnis von Straßenraumbreite zu Gebäudehöhe gesichert, welches für den Nutzer noch erlebbar ist. Der Abstand der Baugrenze zum Straßenraum leistet hier ebenfalls einen Beitrag.

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

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

10.4. Verkehr

Im Plangebiet 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 dem Ausbau der Straße „Hinteres Loos“ und der Einordnung der Wendeeinrichtung wird die innere Erschließung des Gebietes verbessert und eine Möglichkeit zum Wenden für größere Lkw im öffentlichen Raum geschaffen.

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 kommen. Die zu erwartenden Lärmbelastungen durch Straßenverkehrslärm werden nicht zu einer wahrnehmbaren Erhöhung des Lärms führen, da die o. g. Straße bereits schon eine erhebliche Belastung aufweist.

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

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

In Bezug auf das Wohnumfeld werden sich für die Bevölkerung nur geringfügige Veränderungen ergeben. Mit Realisierung des Verbrauchermarktes an der Köthener Straße wurden die leerstehenden ehemaligen Wohngebäude abgebrochen und das Gelände einer neuen Nutzung zugeführt. Durch die Neubebauung erfolgte eine Aufwertung dieses Bereiches.

Hinsichtlich der Immissionsbelastung durch Abfallverwertungs- und -behandlungsanlagen wird sich die Situation im Plangebiet nicht verschlechtern, da die Ansiedlung weiterer solcher Anlagen ausgeschlossen wurde.

10.6. Wirtschaft

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die im Plangebiet vorhandenen Industrie- und 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.

Für die nicht genutzten Bereiche werden neue Möglichkeiten einer gewerblichen Nutzung eröffnet, die planungsrechtlich gesichert sind.

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

Mittels der Ausweisung von Emissionskontingenten wird den schutzbedürftigen Nutzungen angrenzender Gebiete unter Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten auf derzeit noch brachliegenden Flächen im Plangebiet entsprochen.

Durch die getroffenen Festsetzungen zur Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche werden die Standortentwicklungen im Einzelhandel auf der Basis des Einzelhandelsgutachtens und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dessau-Roßlau gesteuert. Damit wird ein Beitrag für eine langfristige wirtschaftliche Tragfähigkeit der bestehenden Nahversorgungszentren geleistet und somit die urbanen Kerne gestärkt.

Positive Auswirkungen der Planung liegen neben der planungsrechtlichen Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Nutzungen auch in der dauerhaften Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Grundsätzlich negative Auswirkungen der Planung sind nicht zu erwarten.

10.7. Städtischer Haushalt

Die finanziellen Mittel zum Ausbau der Verkehrserschließung, der Schmutz- und Regenwasserentsorgung und dem erforderlichen Grunderwerb 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Fehlentwicklungen zugunsten einzelner Nutzungen vermieden, Brachflächen unter dem Aspekt der gerechten Bodennutzung reaktiviert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Durch das Belassen des Gebietes in der Anwendung des § 34 BauGB könnte es zu Fehlentwicklungen, insbesondere in Bezug auf Einzelhandel, auch im Umfeld des Plangebietes kommen. Dies soll über die Schaffung von rechtswirksamem Planungsrecht verhindert werden.

Weitere Planungsziele sind der Erhalt der bestehenden Wohnnutzung, des Jugendklubs Zoberberg, der Dauerkleingärten und der im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe und Unternehmen.

Des Weiteren sollen für die zurzeit brachliegenden Flächen planungsrechtliche Randbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der Schutzansprüche vorhandener Nutzungen festgesetzt werden.

Die äußere Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Köthener Straße, der Hünefeldstraße sowie der Otto-Mader-Straße. Die innere Erschließung wird über die Straße Hinteres Loos, die Langefeld- und die Uthmannstraße gewährleistet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *MI*: Innerhalb der Teilgebiete 13, 14 und 15 sind die Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt.
- *GE_e*: Innerhalb der Teilgebiete 2, 3, 4, 5, 6.1, 7.1, 8, 9.1, 9.2, 10, 11 und 12 sind die Bauflächen als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
- *GI_e*: Innerhalb der Teilgebiete 1 und 6.2 sind die Bauflächen als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.
- Das Teilgebiet 7.2 erhielt infolge seiner Nutzung als Jugendklub die Festsetzung als Grundstück für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Zweckbestimmung *Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung*“
- Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung werden Einschränkungen vorgenommen.
- Die Grundflächenzahl wird für die Teilgebiete differenziert zwischen 0,4 und 0,8 festgesetzt.
- *Maß der baulichen Nutzung*: Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ, die Baumassenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt.
- *Bauweise*: Für die Teilgebiete 2, 5, 7.2, 8, 11 und 12 wurde eine offene Bauweise, für die Teilgebiete 7.1 und 9.2 eine abweichende Bauweise und für das Teilgebiet 15 eine geschlossene 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	32,71 ha
Verkehrsfläche	2,47 ha
Ver- und Entsorgungsfläche	0,20 ha
Wasserfläche	0,37 ha
Grünflächen	1,93 ha
Bruttobauland	35,18 ha

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

Für das Verfahren des Bebauungsplanes 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich in großen Teilen um einen ehemaligen Industrie- und Gewerbestandort. Der überwiegende Teil der Gewerbefläche wird nachgenutzt, die restlichen Flächen liegen nach z. T. erfolgtem Rückbau brach.

Der östliche Teil des Plangebietes ist neben kleineren Gewerbebetrieben auch von Wohnnutzung geprägt. Im Süden des Geltungsbereiches schließt sich weitere Wohnbebauung an. Durch Nachnutzung eines ehemals im Sinne von Betriebswohnungen genutzten Gebäudes in der Uthmannstraße 15 hat sich zwischenzeitlich, in Kenntnis der Gemengelage, eine freie Wohnnutzung angesiedelt. Diese Nutzungen sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplan-Gebietes an der Bahnlinie Dessau - Köthen und den städtischen Haupteerschließungsstraßen sowie den vorhandenen Nutzungen war die Lärmproblematik von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wurde bereits 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 im Jahr 2001. Aufgrund dessen, dass sich bis auf die genehmigte Errichtung eines Verbrauchermarktes an der Köthener Straße keine gravierenden Veränderungen hinsichtlich der Nutzung innerhalb des Plangebietes und auch daran angrenzend ergeben haben, konnten die wesentlichen Ergebnisse des Gutachtens für den Vorentwurf herangezogen werden. Diese Vorgehensweise erfolgte in Abstimmung mit der zuständigen Behörde. Im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs zum Bebauungsplan ist aber auch wegen der Einführung neuer DIN-Vorschriften eine Überarbeitung des Schalltechnischen Gutachtens erfolgt.

In den vergangenen Jahren gab es seitens der Bewohner der Langefeldstraße und der Uthmannstraße Beschwerden über Lärmbelastungen ausgehend von der TSR-Recyclinganlage. Deshalb wurden zwecks Lärminderung auf dem Grundstück des Unternehmens 3 Lärmschutzwände errichtet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass nunmehr keine Lärmbelastungen über das zulässige Maß hinaus bestehen.

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.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Abfallbehandlungsanlagen. Diese liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnnutzung in den Mischgebieten. Hinsichtlich des Umgangs mit dem Abfall gab es in der Vergangenheit Beschwerden seitens der Anwohner. Deshalb sollen weitere Konflikte, die durch eine Häufung derartiger Anlagen im Plangebiet entstehen könnten, vermieden werden.

Bei den Grünflächen, die der Erholung dienen, handelt es sich um die Dauerkleingartenanlage „An der Taube“ und die Hausgärten der Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete. Der Schutzanspruch dieser Nutzungen ist in die Planung einzustellen.

Das Wohnumfeld der im östlichen Teil gelegenen Wohnnutzung wird durch die nördlich und westlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen (zwei Abfallverwertungsanlagen) beeinträchtigt. Die überwiegend aus Seecontainern errichteten Lärmschutzwände tragen wesentlich zur Minderung der Lärmbelastungen bei. Wegen ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zur Wohnnutzung, in Verbindung mit der aus Gründen des Lärmschutzes notwendigen Höhe und des gewählten Farbanstrichs stellen sie für die Nutzer der Grundstücke eine visuelle Beeinträchtigung dar. Jedoch ist hier der Schutz vor Lärm von höherer Wertigkeit.

Die westlich an die Mischgebiete angrenzenden Flächen sind derzeit geprägt durch ein ungeordnetes Umfeld. Neben ungenutzten z. T. ruinösen Gebäuden befinden sich hier auch meterhohe Ablagerungen von Altreifen und weitere Brachflächen. Der auf der Westseite der Uthmannstraße vorhandene Grünstreifen leistet einen Beitrag zur Abschirmung und trägt somit zur Minderung der Defizite bei.

Die Aufenthaltsqualität in den Kleingärten „An der Taube“ ist wegen der Lage inmitten eines Industrie- und Gewerbegebietes beeinträchtigt. Der Fortbestand der Kleingartenanlage soll dennoch gewährleistet werden. Im Zuge der Planung sollen Möglichkeiten zur Verbesserung der bestehenden Situation aufgezeigt werden.

Bewertung

Das Plangebiet ist geprägt durch verschiedene unterschiedliche Nutzungen. Aufgrund des jahrzehntelangen Nebeneinanders von Wohnen, dem Jugendklub, der Kleingartenanlage und dem Gewerbe waren schon immer Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen vorhanden. Nach dem Rückbau des ehemaligen Kraftwerkes kam es zu einer Verringerung der Lärmbelastung durch Gewerbelärm.

Sowohl von den im Plangebiet vorhandenen Industrie- und Gewerbebetrieben als auch durch Neuansiedlungen auf den freien Flächen kann es wieder zu einer Erhöhung der Lärmbelastung kommen. Hier sind insbesondere Lärmemissionen, die durch Produktionslärm sowie Werksverkehr verursacht werden, von Bedeutung. Um dem Schutzbedürfnis der sensiblen Nutzungen (Wohnen und Kleingärten) Rechnung zu tragen und die Beeinträchtigungen

auf das zulässige Maß zu begrenzen, sind im Bebauungsplan auf der Grundlage des Fachgutachtens 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 werden auch künftig die Flächen der Kleingartenanlage und der Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete von Bedeutung sein.

Zur Aufwertung des Wohnumfeldes und Stärkung der Aufenthaltsqualität in den Gärten sollen insbesondere die grünordnerischen Maßnahmen beitragen.

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. Kleingärten und Hausgärten werden jedoch nicht entsprechend der Biotoptypen (Rasen, Wege, Beetflächen usw.) differenziert dargestellt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Standort, der bereits seit Jahrzehnten gewerblich und industriell genutzt wird. Entlang der Uthmannstraße und Langefeldstraße ist auch Wohnnutzung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorhanden. Die gewerblich-industriell genutzten Flächen werden überwiegend nachgenutzt. Größere Brachflächen sind zwischen der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Kraftwerksgraben vorhanden sowie im zentralen Bereich nach dem Abriss des Heizkraftwerkes Alten. Insofern stellt sich das Plangebiet sehr differenziert dar.

Die derzeit industriell-gewerblich genutzten Flächen (Raab Karcher, Asphaltwerk usw.) sind fast vollständig versiegelt. Lediglich in den Randbereichen oder gebäudebegleitend sind Grünflächen ausgebildet. Hinsichtlich der Wertigkeit für Natur und Landschaft sind diese Flächen überwiegend mit einer ökologisch geringen Bedeutung einzuschätzen. Es handelt sich dabei um artenarme Scherrasenflächen und Ruderalfluren, wobei sich diese teilweise auch nach Unterlassen der Pflege eingestellt haben.

Innerhalb der brachgefallenen Flächen im nördlichen Bereich des Betrachtungsgebietes hat sich in Abhängigkeit von den Bodenverhältnissen eine großflächige Ruderalflur herausgebildet.

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

Hervorzuheben sind die Flächen nordöstlich des Plangebietes. Hier ist zwischen Gleisanlagen der DB AG und der Hünefeldstraße ein bereits dichter Gehölzbestand ausgebildet. Die Sukzession schreitet in diesem Bereich sehr schnell, auch auf unbefestigten Wegeflächen, voran. Lediglich die Zufahrt von der Hünefeldstraße ist noch zu erkennen. Im rückwärtigen Bereich, der wegen der Unzugänglichkeit nur mit dem Luftbild erfasst werden konnte, sind auch Befestigungen noch vorhanden. Dieser Gehölzbestand befindet sich überwiegend außerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Flurstückes 129 ist ein als sehr wertvoll einzuschätzender Gehölzbestand ausgebildet. Nach Süden schließt sich der parkartige Garten des Grundstückes Hünefeldstraße 3 an, wobei im nördlichen Bereich der Charakter durch eine intensivere Nutzung zurückgedrängt wird. Ortsbild prägend ist jedoch der große, alte Baumbestand.

Ein weiterer durch Bäume geprägter Bereich befindet sich an der Uthmannstraße. Im Rahmen der Abrissmaßnahmen des Kraftwerkes sind zum einen Bäume gefällt als auch die Flächen unter den Bäumen beeinträchtigt worden. Hier stellen sich nunmehr krautige Arten wieder ein.

Im Hinblick auf das Arteninventar der Hausgärten bzw. Kleingartenanlage ist festzustellen, dass diese vielfältig genutzt werden. Diese Gärten werden durch Wege gegliedert. Neben Scherrasenflächen und Blumenbeeten werden Teilflächen auch als Grabeland genutzt. Hervorzuheben ist der Bestand an Obstbäumen.

Innerhalb des Plangebietes gibt es lediglich an der Köthener Straße zwischen Taube und Otto-Mader-Straße sowie an der Otto-Mader-Straße straßenbegleitende Bäume. Jedoch werden die Bäume an der Köthener Straße nicht für den Straßenraum als Gestaltelement wirksam, da diese zurückgesetzt stehen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ehemalige Gleistrassen. Die Gleise sind zwar zurückgebaut, eine Sukzession hat in diesem Bereich bereits eingesetzt und ist teilweise jedoch noch in einem sehr frühen Stadium.

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 spezielle Kartierung bedingen.

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

Für die Fauna wertvolle Sukzessionsflächen auf den Brachen unterliegen zunehmend der Ruderalisierung und damit der Verbuschung, so dass sich Arten, die hier zeitweise einen Lebensraum gefunden haben (z. B. Steinschmätzer, der sein Nest auf Grasbüscheln anlegt) wieder verdrängt werden. Insofern unterliegen diese Brachflächen mit fortschreitender Sukzession auch einer Veränderung der vorkommenden Tiere.

Insbesondere in der Kleingartenanlage ist von einem Vorkommen von heimischen Singvögeln auszugehen, die diesen Bereich als Brut- und Lebensraum nutzen.

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 sind jedoch die Kleingärten und die Hausgärten, die sich durch einen alten Baumbestand auszeichnen. Darüber hinaus sind Gehölzflächen vorhanden, die einen artenreichen und teilweise alten Baumbestand aufweisen.

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 und Vielfalt als Gebiet mit geringer bis mittlerer 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 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 durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Insbesondere im zentralen Bereich des Plangebietes sind Gebäude und Verkehrsflächen nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut worden, dennoch ist auch 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 Kleingartenanlage. Jedoch sind auch hier Veränderungen durch die Nutzung zu verzeichnen.

Größere „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. Beispielhaft zu nennen sind die Flächen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, die nach Rückbau der Gleise brachgefallen sind.

In den Bereichen ohne anthropogene Beeinflussung ist unter der Mutterbodenschicht Auelehme mit einer Mächtigkeit von 0,3 bis 1,3 m vorhanden. Darunter steht bis max. 10,0 m unter Gelände pleistozäner Sand auf Schluff bis Feinsand tertiären Ursprungs an.

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei dem Standort um ein Altindustrialgebiet, so dass mit Altablagerungen zu rechnen ist. Die bekannten Altlastenverdachtsflächen wurden einer beprobungslosen Erstbewertung (d. h. einer Untersuchung des Bodens/Grundwassers in Bereichen mit erwarteten Gefährdungspotenzialen) unterzogen. Flächen, von denen anzunehmen war, dass eine Gefährdung der Umwelt zu erwarten war, wurden einer orientierenden Erkundung unterzogen. Folgende Flächen sind untersucht worden:

- TSR Recycling GmbH & Co. KG Dessau
Ergebnis: kein weiterer Handlungsbedarf
Freistellung von der Haftung für Umweltschäden gemäß Artikel 1 § 4 UmwRG vom 30. 09. 2002
- DVV-Kraftwerk
Ergebnis: keine Boden- und Grundwasserverunreinigungen

- Tabakkontor Dresden und MAB Halle, Niederlassung Dessau
Ergebnis: kein weiterer Untersuchungsbedarf

Innerhalb des TG 1 ereignete sich 2008 ein Brand in einem Reifenlager. Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen unterhalb der Brandfläche wurden schädliche Bodenveränderungen festgestellt, deren Beseitigung angeordnet worden ist. Großflächige Nutzungseinschränkungen sind daraus aber nicht zu erwarten.

Ein weiterer Untersuchungsbedarf besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand für die weiteren Flächen innerhalb des Plangebietes nicht. In Auswertung der o.g. Unterlagen sowie der vorliegenden Grundwasseruntersuchungen und der vorgesehenen Nutzung ergeben sich nach derzeitigem Erkenntnisstand innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, die einer Kennzeichnung bedürfen.

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 nur noch sehr kleinflächig 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

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 3,0 m unter OK ansteht. Eine Grundwassermessstelle nördlich der Bahn (HY DES FL 01/98), und somit außerhalb des Plangebietes gelegen, weist einen MHGW von 1,95 m mit einer Differenz zwischen Min. und Max. von 0,80 m auf. Für eine Messstelle in Alten (NW-Br. 14.1) 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 Nordwesten.

Am Standort ist oberflächennah, unmittelbar unter dem Auelehm bzw. der Auffüllung ein durchgehender, ganzjährig wasserführender Grundwasserleiter ausgebildet.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Taube. Sie tritt an der Köthener Straße nordöstlich des Jugendklubs in das Plangebiet ein und fließt in westlicher Richtung zwischen der Kleingartenanlage und dem Garagenkomplex. Die Taube entwässert in die Saale. Sie ist

gemäß Wassergesetz Sachsen-Anhalt ein Gewässer 2. Ordnung und hat für die Entwässerung der Stadt eine wesentliche wasserwirtschaftliche Bedeutung. Innerhalb des Plangebietes wird die Taube für das Ortsbild nur untergeordnet wirksam. Lediglich an der Köthener Straße bzw. Otto-Mader-Straße ist sie erlebbar. In dem dazwischen liegenden Abschnitt ist sie aufgrund der angrenzenden Nutzungen (Kleingartenanlage, Garagenkomplex) bzw. vorhandener Gehölze nicht einsehbar. Angaben zur Gewässergüte innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Durch die Stadt Dessau-Roßlau wird zurzeit ein Planfeststellungsverfahren zur „Umgestaltung des Vorflut-Entwässerungskomplexes Dessau-Alten“ durchgeführt. Die Taube ist Bestandteil dieses Verfahrens, welches noch nicht abgeschlossen ist. Der planfestzustellende Geltungsbereich umfasst die Taube einschließlich der Böschungen und des beidseitigen, an der Böschungsoberkante jeweils angrenzenden 5 m breiten Gewässerschonstreifens.

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Plangebietes der sogenannte Kraftwerksgraben. Dieser befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes und ist teilweise offen und teilweise verrohrt. Der Graben fließt in westlicher Richtung und mündet außerhalb des Betrachtungsraumes in die Taube. Auch dieser Graben stellt ein Gewässer 2. Ordnung dar. Der Kraftwerksgraben diente als Vorflut der Entwässerung des Gebietes. Die Flächen über den verrohrten Abschnitten werden anderweitig genutzt (Lageflächen usw.), so dass keine Aussagen zur Funktionsfähigkeit des Grabens in diesem Bereich vorliegen.

Bewertung

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

Im Hinblick auf die Oberflächengewässer ist festzustellen, dass der Kraftwerksgraben innerhalb des Plangebietes überwiegend verrohrt ist und nur abschnittsweise als offener Graben vorhanden ist. Er ist als naturfern einzuschätzen. Gemäß der Untersuchungen durch HGK (2009) zur Entwässerungssituation in diesem Gebiet ist der Kraftwerksgraben stark zugewachsen und die vorhandenen Durchlässe zum Teil verschüttet, so dass ein Abfluss von Oberflächenwasser derzeit nicht gegeben ist.

Die Taube, die sich nur teilweise innerhalb des Plangebietes befindet, weist keinen natürlichen Verlauf mehr auf. Jedoch wird sie überwiegend von einer Gehölzreihe begleitet, so dass sie einen naturnahen Charakter vermittelt.

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, das durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht.

Der gesamte innerstädtische Bereich Dessaus ist aufgrund des Versiegelungsgrades als Wärmeinsel zu betrachten. Auch das Plangebiet befindet sich in dieser Wärmeinsel. Hervorzuheben sind die lokale Bedeutung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Bahnlinie bzw. Köthener Straße, die gemäß Landschaftsplan 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 2007 der Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau (Messstation Heidestraße) wird durch die untere 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 2007 (1,16) gegenüber 2006 (1,36) verbessert hat, er liegt weiterhin im langjährigen Mittel im Bereich der „schwachen Belastung“;
- die landes- und bundesweiten Ozon- und Schwebstaub-Episoden auch zu erhöhten Immissionswerten im Stadtgebiet von Dessau führten;
- sich die Belastung mit Sedimentationsstaub im gesamten Stadtgebiet von Dessau stark verringert hat.

Die spezielle Auswertung der Sedimentationsstaubbelastung ergab für den Betrachtungsraum für das Jahr 2007 eine Belastung von 36 mg/(m²*d), dabei werden auch mögliche Staubbelastungen durch bereits vorhandene Gewerbebetriebe (z.B. Asphaltmischanlage, Brecheranlage, Schrottplatz) mit erfasst. Der Jahresdurchschnittswert ist geringer als im Vorjahr und liegt erheblich unterhalb des Immissionswertes der TA Luft in Höhe von 350 mg/(m²*d).

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.

Daraus kann für das Plangebiet, das einem deutlich geringeren Verkehrsaufkommen ausgesetzt ist, abgeleitet werden, dass auch hier keine verkehrsrelevante Luftschadstoffbelastung zu erwarten ist. Mögliche Luftbelastungen durch Gewerbebetriebe im Plangebiet werden durch immissionsschutzrechtliche Auflagen in den Genehmigungsbescheiden auf das zulässige Maß begrenzt.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung. Jedoch tragen die unversiegelten, spärlich bewachsenen Flächen lokalklimatisch zur Kaltluftentstehung bei. Lufthygienische Wohlfahrtswirkungen gehen insbesondere von den flächig ausgebildeten Gehölzbeständen aus.

11.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild ist die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform von Natur und Landschaft. Es setzt sich zusammen aus den Komponenten Relief, Vegetations- und Gewässerstrukturen, der realen Nutzung, Siedlungskomponenten und den vorhandenen Raum- und Blickbeziehungen. Dabei wird das Landschaftsbild der heutigen Kulturlandschaft stark anthropogen beeinflusst.

Für eine Bewertung des Landschaftsbildes sind relativ homogene Landschaftsbildtypen abzugrenzen und hinsichtlich ihrer spezifischen Ausprägung sowie ihrer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholungseignung zu beurteilen.

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 dem Nebeneinander von gewerblicher Nutzung, der Wohnnutzung an der Langefeld-/Uthmannstraße, der Gemeinbedarfsfläche mit dem Jugendklub sowie der Kleingartenanlage mit einer Erholungsnutzung.

Im Hinblick auf die gewerbliche Bebauung ist darauf zu verweisen, dass in der Ausgangssituation überwiegend flache Baukörper die öffentlichen Straßenräume prägen. Da das Heizkraftwerk bereits zurückgebaut ist, stellt sich die Fläche als Brachfläche dar, die auch von der Köthener Straße einsehbar ist.

Im Hinblick auf das Ortsbild, aber insbesondere für die Erholungseignung des Gebietes sind die Hausgärten und die Kleingartenanlage zu nennen. Die Hausgärten der Grundstücke an der Uthmannstraße und der Langefeldstraße sind weder von der Köthener noch von der Hünefeldstraße aus erlebbar. Zum einen unterbindet die Zeilenbebauung an der Köthener Straße und zum anderen der Abstand zur Hünefeldstraße die Wirkung für den Straßenraum. Die Erholungsnutzung dieser Hausgärten ist auf eine private Nutzung begrenzt.

Die Kleingartenanlage ist über die Straße „Hinteres Loos“ zu erreichen. Eine öffentliche Nutzung ist zumindest durch die Gaststätte gegeben.

Eine große Bedeutung für das Ortsbild hat das Grundstück Hünefeldstraße 3. Es handelt sich dabei um eine denkmalgeschützte Villa, die teilweise in einen parkartigen Garten eingebettet ist. Der nordöstliche Bereich des Grundstückes ist zwar für Stellplätze umgenutzt worden, die Bedeutung für den Straßenraum ist auch im Hinblick auf die Freiflächen des Krankenhauses (auf der östlichen Seite der Hünefeldstraße gelegen) sehr groß.

Das Stadtbild prägen darüber hinaus die Baumreihen entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze von Raab Karcher.

Von einer Erholungseignung kann für die Freiflächen am Jugendklub (Köthener Straße 63 a) ausgegangen werden. Eine heckenartige Gehölzfläche verhindert die Einsehbarkeit von der Köthener Straße und unterstützt gleichzeitig die Bedürfnisse der Nutzer nach Rückzugsmöglichkeiten.

Hinsichtlich einer Erholungsnutzung sind auch Freiflächen auf den gewerblich genutzten Grundstücken zu betrachten. Auch für die Außenwirkung eines Gewerbestandortes sind

attraktiv gestaltete Freiflächen von großer Bedeutung. Für das Betrachtungsgebiet zu nennen wären die Freifläche an der Köthener Straße 64 sowie die Freiflächen auf dem Grundstück der Wirtschaftsakademie Dr. P. Rahn & Partner GmbH. Die Aufenthaltsqualität auf dem erstgenannten Grundstück ist aufgrund einer fehlenden Attraktivität und durch die starke Verkehrsbelastung der Köthener Straße sehr eingeschränkt. An der Wirtschaftsakademie werden hingegen abwechslungsreiche Freiflächen für den Aufenthalt gestaltet.

Bewertung

Das Planungsgebiet besitzt für die Erholungseignung eine mittlere Bedeutung. Für die Erholung werden die Dauerkleingärten sowie die Hausgärten genutzt. Die weiteren Flächen werden industriell-gewerblich genutzt und sind von daher für die Erholung lediglich im Hinblick auf das Arbeitsumfeld zu betrachten. Jedoch konnten nur sehr wenige Freiflächen mit einer Aufenthaltsqualität festgestellt werden. Dies resultiert vorrangig aus den vorhandenen Nutzungen, der Armut an gliedernden Landschaftsstrukturen sowie den akustischen Beeinträchtigungen durch nahe gelegene Verkehrs- bzw. Bahntrassen. Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit existieren nicht. Der Bereich ist durch den Altindustriestandort geprägt und weist keine naturräumlichen Eigenarten auf.

11.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Bis auf die Villa in der Hünefeldstraße 3 sind im Plangebiet keine weiteren Kultur- und Bodendenkmale vorhanden. Die Villa wurde im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesen. Östlich des Plangebietes befindet sich mit dem Altbau des St.-Joseph-Krankenhauses ein weiteres, unter Denkmalschutz stehendes, Gebäude. Diese Gebäuden waren im Zuge der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

Sachgüter bestehen in Form der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen baulichen Anlagen (inkl. der Verkehrsflächen) von denen einzelne Gebäude aufgrund ihres Bauzustandes nur bedingt nachnutzbar sind.

Bewertung

Bei der unter Denkmalschutz stehenden Villa handelt es sich um ein architektonisch wertvolles, freistehendes Gebäude, welches von Großgrün umgeben ist. Durch entsprechende Festsetzungen soll gesichert werden, dass die bestehende städtebauliche Situation erhalten bleibt. Negative Auswirkungen infolge der Planung sind somit nicht zu erwarten. Das östlich des Plangebietes vorhandene Denkmal des Altbaus des St.-Joseph-Krankenhauses wird durch die Planung nicht berührt. Der Abstand für mögliche Bebauungen ist so groß, dass ebenfalls keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Wegen des Bauzustandes einzelner Gebäude kann ein Abriss nicht ausgeschlossen werden. Mit der Beseitigung dieser städtebaulichen Missstände werden Möglichkeiten zur Aufwertung des Gebietes eröffnet.

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 Schutzgü-

ter, 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 entlang der Köthener Straße und die Zweckbauten beeinflussen das Orts- und Landschaftsbild negativ. An der Hünefeldstraße hingegen treten Grünstrukturen stärker in Erscheinung.

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 Gewerbe- und Verkehrsimmissionen festgestellt werden. Beachtet werden müssen die gesundheitlichen Aspekte aufgrund der schützbedürftigen Wohnfunktion innerhalb des Plangebietes und benachbarter Häuser (Köthener Straße).

11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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 industrieller und gewerblicher Nutzungen ist infolge des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohnen, Jugendklub, Kleingärten und Industrie bzw. Gewerbe in der bestehenden Gemengelage eine Zunahme der bestehenden 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 in die vorliegende Bauleitplanung eingearbeitet.

Die Ansiedlung weiterer Unternehmen im Plangebiet führt auch zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens. Die daraus resultierende Lärmentwicklung unterliegt auf den Gewerbeflächen dem angesiedelten maximal zulässigen Emissionskontingent. In den Berechnungen des Schalltechnischen Gutachtens wird nachgewiesen, dass es zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte kommt.

Hinsichtlich der höheren Lärmbelastungen auf den öffentlichen Straßen ist zu berücksichtigen, dass diese Straßen bereits schon eine erhebliche Belastung aufweisen und die Zunahme im Vergleich nur gering und für den Menschen kaum wahrnehmbar ist.

Ohne eine Regelung über den Bebauungsplan ist auf der Grundlage von § 34 BauGB die Ansiedlung weiterer Unternehmen der Abfallverwertungs- und -beseitigungsbranche zulässig. Ziel der Planung ist es, eine Häufung derartiger Anlagen im Plangebiet zu vermeiden. Dies erfolgt durch die getroffene Festsetzung zum Ausschluss von Anlagen zur Verwertung, Beseitigung und Lagerung von Abfällen und sonstigen Stoffen gemäß Nr. 8 der Anlage des UVP-Gesetzes. Durch diesen Ausschluss wird eine zusätzliche Beeinträchtigung insbesondere der Wohnnutzung im Plangebiet vermieden.

Mit der Planung wird die Basis zur Verbesserung der Verkehrserschließung gelegt. Im Zuge des Ausbaus der Straße „Hinteres Loos“ soll eine Verkehrsfläche zum Wenden für größere Lkw im öffentlichen Raum geschaffen werden. Dies wurde im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Die Reaktivierung von innerstädtischen Gewerbeflächen gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, da keine weiten Flächen im Außenbereich versiegelt und somit dem Naturhaushalt entzogen werden.

Das Wohnumfeld wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Durch die bauliche Nutzung insbesondere der brachliegenden Flächen entlang der öffentlichen Erschließungsräume entstehen neue städtebauliche Räume. Im Zusammenhang mit den notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden neue Grünflächen geschaffen. Dies führt insgesamt auch zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes.

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der ökologisch und städtebaulich bedeutsame Baum- und Gehölzbestand 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 7,06 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 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 des Plangebietes.

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. 18,29 ha versiegelt bzw. teilversiegelt. Mit Umsetzung der Planung können ca. 25,88 ha versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad wird sich demnach innerhalb des Plangebietes um ca. 21 % 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

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.

Die Taube als natürliches Oberflächengewässer sowie der Kraftwerksgraben als teilweise offenes Gewässer werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen, so dass keine Eingriffe zu verzeichnen sind.

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.

Somit liegt hinsichtlich der lufthygienischen Verhältnisse kein Eingriffstatbestand vor.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung

Durch die 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 industriell-gewerbliche sowie gemischte Nutzungen geprägt sein. 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 die Kleingartenanlage und die Hausgärten auch künftig keine Bedeutung besitzen.

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. Dies wird über die getroffene Festsetzung, insbesondere auch über die Ausweisung eines Gebäudes, das unter Denkmalschutz steht, gewährleistet.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes können archäologische Funde zu Tage treten und Befunde angetroffen werden, so dass denkmalrechtliche Genehmigungen zur Wahrung archäologischer Belange erforderlich werden.

Somit sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

11.3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist ein über Jahrzehnte historisch gewachsener Standort, der geprägt ist von dem unmittelbaren Nebeneinander von gewerblicher/industrieller Nutzung und Wohnnutzung, Jugendklub, sowie Dauerkleingärten. Somit handelt es sich bei dem Gebiet um eine Gemengelage mit den daraus resultierenden Immissionskonflikten. Schon aus dem Bestand heraus sind Lärmkonflikte, aber auch Nutzungskonflikte hinsichtlich der Abfallverwertungs- und -behandlungsanlagen, vorhanden, die sich in Beschwerden von Bürgern äußern.

Mit der Planung sollen Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt und planungsrechtlich festgesetzt werden. Dies erfordert eine komplexe Betrachtungsweise.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Probleme weitgehend ungelöst bzw. würden sich ggf. durch zusätzliche Ansiedlungen weiter verschärfen.

Eine Steuerung ist nur bedingt möglich, da die Probleme nur im jeweiligen Bauantrag isoliert betrachtet werden.

Für die brachgefallenen Teilbereiche besteht nach § 34 BauGB Baurecht, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen. Damit wäre neben der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben auch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelseinrichtungen unter dem Schwellenwert zulässig. Dies steht im Widerspruch zur künftigen Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau, wie sie im Zentrenkonzept und im Einzelhandelsgutachten festgeschrieben wurde.

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine fachgerechte Steuerung von Einzelhandelseinrichtungen zum Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche nicht möglich.

Weiterhin könnte sich im Plangebiet auch ein einzelner Betrieb ansiedeln, der das gesamte noch zur Verfügung stehende Immissionskontingent ausschöpft, wodurch Erweiterungen vorhandener Unternehmen oder Neuansiedlungen erschwert oder sogar unmöglich gemacht werden.

Im Zuge der Beurteilung nach § 34 BauGB könnte eine Ausbreitung bzw. ein Heranrücken der Wohnnutzung an die gewerbliche Nutzung nicht ausgeschlossen werden. Damit verbunden wäre eine Verschärfung der bereits bestehenden Konflikte.

Somit sind erhebliche Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung zu erwarten.

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

11.4.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 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, Jugendklub, Dauerkleingärten 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 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 die Einhaltung der zulässigen Immissionswerte an den schutzwürdigen Nutzungen. Detaillierte Aussagen sind im Punkt 6.4.1.1. 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. Das Schalltechnische Gutachten vom Oktober 2009 weist für diesen Bereich des Mischgebietes Belastungen durch Verkehrslärm unter Pkt. „Anlage 3“ aus.

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

Grundsätzlich sind in Bezug auf Lärmbelastungen keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zum Ausschluss von Anlagen zur Verwertung, Beseitigung und Lagerung von Abfällen getroffen. Dadurch wird eine Häufung derartiger Anlagen und eine zusätzliche Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Plangebiet vermieden.

In den Industriegebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausgeschlossen. Der Ausschluss ist durch die erhöhte Lärmbelastung begründet. Damit wird verhindert, dass sich im Plangebiet weitere schutzbedürftige Nutzungen ansiedeln, für die die Orientierungs- bzw. Grenzwerte nicht eingehalten werden können.

Das Wohnumfeld wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Durch die bauliche Nutzung der freien Flächen entstehen neue städtebauliche Räume. Über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird eine stärkere Durchgrünung gewährleistet.

11.4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1a 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. Darüber hinaus werden insbesondere wertvolle Gehölzbestände für den dauerhaften Erhalt festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen ist ein vollständiger Ausgleich möglich. Die rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im Pkt. 11.4.7. enthalten.

Die konkreten Festsetzungen sind 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 (Kleingartenanlage, Hausgärten) an. Auch derzeit unbebaute Bereiche waren mit Gebäuden und Nebenanlagen bestanden. Von daher ist einzuschätzen, dass mit Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten sind.

Auf die mit der erneuten 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 (z. B. TG 2, TG 12 und TG 5).

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 (§ 1a Abs. 2) nachgekommen wird. Insofern wird der Eingriff verringert bzw. ausgeglichen.

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

Mögliche Luftbelastungen durch Neuansiedlungen von Gewerbebetrieben im Plangebiet werden durch immissionsschutzrechtliche Auflagen in den Genehmigungsbescheiden auf das zulässige Maß begrenzt.

Somit sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

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 Gehölzfläche z. B. an der Hünefeldstraße und straßenbegleitender Bäume 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. Um Beeinträchtigungen der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zu vermeiden, wurden insbesondere Festsetzungen zur Höhenbegrenzung von Gebäuden und zum Erhalt von Grünflächen getroffen.

Damit sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

11.4.7. Bilanzierung

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

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS, VPZ überbaubar nach GRZ	0	-	228.750	-	-
BS versiegelte Fläche (Gebäude)	0	43.650	-	-	-
VSB versiegelte Fläche	0	85.100	24.700	-	-
VPX teilversiegelte Fläche	2	3.460	-	6.920	-
VPZ unversiegelte Fläche	0	45.320	-	-	-
VBA Bahnanlage	0	-	-	-	-
FGK Wasserflächen	10	3.700	3.700	37.000	37.000
HHD Gehölzfläche	7	3.530	-	24.710	-
GSB Scherrasen	7	22.410	-	156.870	-
UDY Ruderalflur	5	78.600	-	393.000	-
VPX/UDY Sukzessionsfläche	2	26.940	-	53.880	-
AKE Kleingartenanlage	6	18.300	18.300	109.800	109.800
AKC Hausgärten	6	20.790	9.200	124.740	55.200
HHB Erhaltungsgebot E 1	20		-	-	-
HHB Erhaltungsgebot E 2	20		800	-	16.000
Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche (außer MI)			66.350		
HHB Pflanz- und Erhaltungsgebot A/E 1	16		875	-	14.000
HHB Pflanz- und Erhaltungsgebot A/E 2	16		800	-	12.800
HHB Pflanz- und Erhaltungsgebot A/E 3	16		900	-	14.400
HYA Pflanz- und Erhaltungsgebot A/E 4	16		2.220	-	35.520
HHB Pflanz- und Erhaltungsgebot A/E 5	16		900	-	14.400
HRB Pflanz- und Erhaltungsgebot A/E 6	9		1.350	-	12.150
HRB Pflanz- und Erhaltungsgebot A/E 7	9		1.830	-	16.470
HHB Pflanzgebot P 1	16		3.170	-	50.720
HHB Pflanzgebot P 2	16		4.430	-	70.880
HHB Pflanzgebot P 3	16		725	-	11.600
HEC Erhaltungsgebot E 3	20		700	-	14.000
Bäume (162 Stck.)	13		3.240	-	42.120
Sträucher	17		8.100	-	137.700
Rasen	7		37.110	-	259.770
Summe		351.800	351.800	906.920	924.530
Ergebnis					17.610

* 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.

11.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

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

Standortalternativen wären andere Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Dessau-Roßlau. In Anlehnung an die ursprüngliche gewerbliche Nutzung der überwiegenden Teile des Plangebietes und unter Berücksichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen diese Bereiche als Industrie- bzw. Gewerbegebiete festgesetzt werden. Zielstellung ist es, die vorhandenen Unternehmen am Standort zu sichern. Aufgrund der im Plangebiet und auch daran angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen ergeben sich für diese Flächen jedoch Nutzungseinschränkungen.

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. 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.

Ein völliges „Leerfallen“ ist wegen der vorhandenen Betriebe nicht möglich. Da das Gebiet überwiegend erschlossen ist, bestehen gute Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Unternehmen. So besteht die Möglichkeit, dass sich z. B. Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie Dienstleister, die zurzeit in der Wohnbebauung Alten angesiedelt sind und Konflikte hervorrufen, innerhalb ihres angestammten Einzugsbereiches Ansiedlungsalternativen haben.

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 Industrie- und Gewerbegebieten liegt laut § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bei 0,8 und in Mischgebieten bei 0,6.

Es liegt im Ermessen der Stadt, die GRZ mit 0,8 bzw. 0,6 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 bzw. 0,4.

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 industriell-gewerbliche Vorprägung in Bezug auf den vorhandenen Überbauungsgrad im Plangebiet und im Umfeld zu berücksichtigen. So wurde für einzelne Teilgebiete eine geringere als die zulässige GRZ festgesetzt. Die Begründungen sind dem Punkt 6.1.2 zu entnehmen.

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) liegt ein Schalltechnisches Gutachten vom Oktober 2009 (Bonk - Maire - Hoppmann GbR) vor.

Aufbauend auf der bereits im Jahre 2001 erstellten Schalltechnischen Untersuchung zu diesem Bebauungsplan war die erforderliche Gliederung/Einschränkung des Gewerbe- und Industriegebietes zu überprüfen und neu festzulegen. Eine eventuell erforderliche schalltechnische Einschränkung des GE-/GI-Gebietes wurde im derzeitigen Bebauungsplan durch die Festsetzung höchstzulässiger, flächenbezogener Schallleistungspegel (Emissionskontingente) vorgenommen. Es wurden zur Erleichterung der Ansiedlungen Richtungssektoren ausgewiesen.

Die Verkehrslärmsituation innerhalb des Plangebietes war zu ermitteln und zu beurteilen. Soweit erforderlich waren auch die Festsetzungen zum passiven Schallschutz zu aktualisieren.

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.

Eine Ausnahme bildet das genannte Schallschutzgutachten, das mit Stand Oktober 2009 vorliegt. Um die mit der gegenüber dem Entwurf 2001 geänderten Nutzungsstruktur verbundenen Auswirkungen auf den Lärmschutz zu prüfen, war die o. g. Aktualisierung des Gutachtens zum Entwurf des Bebauungsplanes unbedingt notwendig (siehe oben).

Zur Abklärung der hydrologischen Verhältnisse erfolgte eine Untersuchung durch Fugro-HGN GmbH mit einem Ergebnisbericht vom 20.10.2009 mit folgenden Bearbeitungssachverhalten:

- Aufzeigen der hydrogeologischen Bedingungen im Untersuchungsraum
- Ermittlung des Spitzenzuflusses von den versiegelten Flächen des Bebauungsplanes nach einem Bemessungsniederschlag entsprechend ATV-Regelwerk A118 zur Ermittlung der örtlichen Versickerungsmengen bzw. Einleitung in die Taube.
- Darstellung der flächenbezogenen örtlichen Versickerungsfähigkeit
- Vermessung Abschlaggraben und Kraftwerksgraben

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 sollen zum einen Industrie- und Gewerbegebiete mit einer höchstmöglichen Ausnutzung der Bauflächen und zum anderen Mischgebiete entwickelt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur weiteren Bebauung und industriellen sowie 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 auf Stellplätzen sowie
- die Festsetzung zur Gestaltung der Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen.

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 Pflanz- und Erhaltungsgebote 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 Bauflächen sind 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.

Damit werden die Auswirkungen ausgeglichen.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird das Ziel verfolgt, das Plangebiet durch Schaffung von Grünbereichen in den Randlagen einzurahmen und 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 (Oktober 2009)
Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 104 - B der Stadt Dessau-
Roßlau

- [5] Hyder Acerplan GmbH (1. Dezember 2009)
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 104 - B, Entwurf

- [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)

- [9] Wallraf & Partner, Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung
Zentrenkonzept für die Stadt Dessau-Roßlau

- [10] GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (April 2008)
Einzelhandelsgutachten für das Oberzentrum Dessau-Roßlau

- [11] Fugro-HGN GmbH (20. Oktober 2009)
Ergebnisbericht „Hydrologische Untersuchungen für den Bereich vom B-Plan 104 - B“