



Änderungsplan Nr. 150 – A

„Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße“

Vorentwurf

14. Mai 2012

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 I. Schmidt
Telefon: 03 40/ 2 04 – 11 61

Auftragnehmer:



StadtLandGrün, Stadt- und Landschaftsplanung
Hildegard Ebert, Astrid Friedewald, Anke Strehl
Am Kirchtor 10
06108 Halle/S.
Telefon: 03 45/ 239 772 - 0
Telefax: 03 45/ 239 772 - 22
E-Mail: info@slg-stadtplanung.de

Autor(en) Frau H. Ebert
Telefon: 03 45/ 239 772 - 14
Frau A. Strehl
03 45/ 239 772 - 12

Stand der Planung: **Vorentwurf**

Dipl.-Ing. Arch. für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Erfordernis der Planaufstellung/Ziel der Änderungsplanung	6
2	Lage, räumlicher Geltungsbereich	7
2.1	Lage im Stadtgebiet	7
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation ...	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.1.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.1.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	9
3.2	Sonstige Planungen	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	11
3.4	Verfahren	12
4	Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation	13
4.1	Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse	13
4.2	Baubestand (Nutzungen)	13
4.2.1	Nutzung	13
4.3	Bebauungsform/Gebäudeform	15
4.4	Gebäudehöhen/Geschossigkeit	15
4.5	Gestaltelemente	16
4.6	Denkmale	16
4.7	Verkehrerschließung	16
4.7.1	Straßen	16
4.7.2	Fußwege/Radwege	17
4.7.3	Ruhender Verkehr	17
4.7.4	Öffentlicher Personennahverkehr	17
4.7.5	Bahnanlagen	17
4.8	Stadttechnische Erschließung	18
4.8.1	Wasserversorgung	18
4.8.2	Entwässerung	19
4.8.3	Elektroenergieversorgung	19
4.8.4	Gasversorgung	19
4.8.5	Fernwärme	20
4.8.6	Fernmeldeversorgung	20
4.8.7	Produktenleitung	20
5	Planungskonzept für den Änderungsplan	21
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	21
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	21
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	21
5.4	Planungsalternativen	21

6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	23
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	23
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
6.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	30
6.2	Grünordnung.....	31
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	33
6.2.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	35
6.3	Verkehrerschließung	37
6.3.1	Äußere Erschließung	37
6.3.2	Innere Erschließung.....	37
6.3.3	Fußwege/Radwege	39
6.3.4	Ruhender Verkehr	39
6.3.5	Öffentlicher Personennahverkehr	39
6.4	Immissionsschutz/ Lärm.....	39
6.4.1	Lärm	39
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	44
6.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	44
6.6.1	Altlasten/Altlastverdachtsflächen	44
6.6.2	Fundmunition.....	45
6.6.3	Denkmalschutz.....	45
7	Stadttechnische Erschließung.....	46
7.1	Wasserversorgung.....	46
7.1.1	Trinkwasser	46
7.1.2	Löschwasser	46
7.2	Entwässerung	47
7.2.1	Schmutzwasser	47
7.2.2	Regenwasser	47
7.3	Energieversorgung.....	48
7.3.1	Elektroenergieversorgung.....	48
7.3.2	Gasversorgung.....	48
7.3.3	Fernwärme	48
7.4	Fernmeldeversorgung.....	48
7.5	Abfallentsorgung.....	49
8	Flächenbilanz	49
8.1	Bauflächen.....	49
8.1.1	Gewerbegebiete	49
8.1.2	Industriegebiete.....	50
8.2	Flächen für Versorgungsanlagen	50
8.3	Grünflächen	50
9	Planverwirklichung	50
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	50

10	Wesentliche Auswirkungen des Änderungsplanes	50
10.1	Natur und Landschaft.....	50
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	51
10.3	Ortsbild	52
10.4	Verkehr	52
10.5	Belange der Bevölkerung	52
10.6	Wirtschaft.....	53
10.7	Städtischer Haushalt.....	53

TEIL II Umweltbericht

11	Umweltbericht	54
11.1	Einleitung	54
11.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	54
11.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	55
11.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	55
11.2.1	Schutzgut Mensch	56
11.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	56
11.2.3	Schutzgut Boden	59
11.2.4	Schutzgut Wasser	59
11.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	60
11.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	61
11.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	62
11.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	62
11.2.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	63
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	63
11.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	63
11.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	64
11.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	64
11.4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	64
11.4.2	Schutzgut Mensch	65
11.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	65
11.4.4	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft.....	66
11.4.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	66
11.4.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	66
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	66
11.6	Zusätzliche Angaben.....	67
11.6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	67
11.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	67
11.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	68
	Quellenangabe.....	69

T E I L I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1 Erfordernis der Planaufstellung/Ziel der Änderungsplanung

Für den Standort des ehemaligen Gasgerätewerkes liegt seit 28. Mai 2005 der Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ rechtskräftig vor.

Nach Auflösung des Großbetriebes VEB Gasgerätewerk Dessau wurden nicht betriebsnotwendige Flächen der Dessauer Geräteindustrie GmbH zunächst an die Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben (BvS) übergeben und dann von der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH Berlin erworben.

Auf der Grundlage eines an Kaufinteressen orientierten Nutzungskonzeptes (sowohl im gewerblichen Bereich als auch aus der Freizeitindustrie) wurden mit der erstmaligen Planaufstellung Möglichkeiten zur optimalen Ausnutzung z. T. bereits rückgebauter Flächen untersucht. Nach Betrachtung verschiedener Varianten wurde für den östlichen Teil des Plangebietes eine ergänzende öffentliche Erschließung festgesetzt. Die Verkehrsfläche sollte mittels städtebaulichen Vertrages durch die TLG hergestellt werden. Sie wurde jedoch nur für die unmittelbare Anbindung an die Hermann-Köhl-Straße realisiert.

Zwischenzeitlich verkaufte die TLG den überwiegenden Teil ihrer Fläche an einen Privateigentümer, der wiederum Teilflächen an weitere Eigentümer veräußerte.

Einige der Eigentümer üben auf ihren Grundstücken gewerbliche Nutzungen aus. Sowohl die verkehrliche als auch die technische Erschließung erfolgen gegenwärtig überwiegend noch über das ehemalige Betriebsnetz sowie über private Grundstücke verschiedener Eigentümer.

Unter Berücksichtigung der neuen Situation ist zur Sicherung der Erschließung und damit der gewerblichen Nutzungen am Standort für eine geordnete Entwicklung die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 150 A umfasst den nördlichen und östlichen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 150 mit der öffentlichen Planstraße A, die Teilgebiete TG 2, 3 und 4 sowie die zugehörigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 6,86 ha. Wesentliches Ziel der Planung ist die Neuordnung der Erschließung in diesem Bereich im Zusammenhang mit inzwischen gebildeten Grundstücken verschiedener Eigentümer. Diese soll künftig nicht mehr in öffentlicher Form erfolgen.

Der Änderungsplan wird als selbständiger Plan aufgestellt. Gleichzeitig damit wird der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 150 aufgehoben. Für die übrigen Flächen des ehemaligen Gasgerätewerkes und damit auch den Kernbereich gilt der rechtskräftige Plan Nr. 150 unverändert fort.

2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Dessau-Roßlau (die beiden Städte schlossen sich am 1. Juli 2007 im Rahmen der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt zusammen) ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt. Zum 31. Dezember 2011 hatte die Stadt 85.785 Einwohner.

Das Plangebiet liegt am Westrand der erweiterten Innenstadt von Dessau.

Es wird im Norden von der Bahnlinie Köthen-Dessau, im Osten von der Hermann-Köhl-Straße und im Süden von der Junkersstraße begrenzt.

Das Plangebiet liegt ca. 2,2 km westlich des Stadtzentrums am Kreuzungspunkt zweier Hauptverkehrsstraßen. Bei dem Bereich handelt es sich um den östlichen Ausläufer der ehemaligen Junkerswerke. Nach dem Krieg wurde das Plangebiet weiter industriell und gewerblich genutzt. Mit den Umstrukturierungen nach der Wende fielen Teilbereiche besonders im Norden und Osten des Plangebietes brach. Ein Teil der leer stehenden Gebäude wurde abgerissen.

Nördlich der Bahnlinie schließen sich noch nicht besiedelte Flächen des Bebauungsplanes 121 „Flugplatzgelände“ an. Im Osten befinden sich Industrie- und Gewerbebetriebe, im Süden das Anhaltische Berufsschulzentrum „Hugo Junkers“ sowie weiter westlich der auf einem ehemaligen Kasernengelände entwickelte Golfpark.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 150 A ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung (hier auch mit Bezug auf den Ursprungsplan) sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1.000 zu ersehen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Zunächst erfolgt die Abgrenzung des Ursprungsplanes und des Änderungsbereiches wie folgt identisch:

Im Norden verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der südlichen Begrenzung der Bahnstrecke Köthen-Dessau (Flurstücke 1361/2 der Flur 11 Gemarkung Dessau und 866 der Flur 6 Kleinkühnau) sowie des ehemaligen Anschlussgleises ZAB (Flurstück 9905 der Flur 11). Im Osten bildet die westliche Straßenbegrenzungslinie der Hermann-Köhl-Straße (Flurstück 11757 der Flur 11) den Abschluss. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Junkersstraße (Flurstück 4592/1 der Flur 31 und 1366/2 der Flur 11) gebildet.

Im Westen verläuft der Geltungsbereich des rechtskräftigen Planes entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 213 Golfpark (Flurstücke 9172 und 9173 der Flur 11).

Die Grenze des Änderungsplanes gegenüber dem nicht von den Änderungen betroffenen Teil des B-Plans Nr. 150 verläuft nördlich des Flurstücks 1360/4 sowie nördlich und östlich der Flurstücke 12012 bzw. 12011 der Flur 11.

Der Geltungsbereich des Änderungsplanes bezieht sich damit auf die Flächen entlang der Bahn und der Hermann-Köhl-Straße (ehem. Flurstücke 1360/5 und 9904) mit insgesamt ca. 6,86 ha, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes im Eigentum der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH Berlin waren.

Zur Abrundung wurde das ehemals kommunale Flurstück 11756 unmittelbar südlich der Zufahrt an der Hermann-Köhl-Straße neu in den Geltungsbereich aufgenommen.

Damit umfasst das Plangebiet des Änderungsplanes innerhalb der Gemarkung Dessau, Flur 11 nach aktuellem Katasterstand folgende Flurstücke:

1360/5, sowie die durch Teilung des Flurstücks 9904 entstandenen Flurstücke 11004, 11005, 11006, 11270, 11403, 11756, 11757, 11758, 11759, 11760, 11761, 11762, 11763, 11764, 11765, 11766 und 11767.

Der Bebauungsplan Nr. 150 hatte eine Fläche von insgesamt 15,07 ha. Der Änderungsplan umfasst ca. 6,86 ha.

Die Plandarstellung erfolgt auf der Grundlage eines Auszugs aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster (ALK) des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (Sept. 2011/A18-214-2009-7) sowie der Stadtgrundkarte des Vermessungsamtes der Stadt Dessau-Roßlau mit Stand 10/2011.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28. April 1998 erlassen (GVBl. LSA S. 255) und zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19. Dezember 2007 (GVBl. LSA S. 466).

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben dem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne. Als allgemeiner Grundsatz der Raumordnung werden u. a. die zentralen Orte als Kerne der öffentlichen Daseinsvorsorge benannt.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt wurde am 14. Dezember 2010 von der Landesregierung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Sachsen-Anhalt am 11. März 2011 trat der LEP 2010 in Kraft.

Die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Pkt. 1.2.) und wird neben Magdeburg und Halle (Saale) als Oberzentrum benannt. (Z 36)

„Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, wissenschaftlichen und politischen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln. Mit ihren Agglomerationsvorteilen sollen sie sich auf die Entwicklung ihrer Verflechtungsbereiche nachhaltig auswirken. ... (Z 33)“

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

Zu den Grundsätzen der Entwicklung der Siedlungsstruktur gehört eine Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden. Dies soll u.a. unter Nutzung der vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) erreicht werden. (G 13)

Hinsichtlich der Entwicklung der Standortpotentiale wird unter Punkt 3.1. Wirtschaft ausgeführt:

„Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen, insbesondere an den Zentralen Orten, haben eine besondere Bedeutung für Unternehmensansiedlung und –entwicklung (Z 59).“

Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen. (Z 60)

Um zusätzliche Flächeninanspruchnahmen zu vermeiden, soll vor einer Erweiterung oder Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen an diesen Standorten auch die Eignung von innerstädtischen Industriebrachen geprüft werden.“ (G 49)

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

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

Nach Punkt 5.2.1 ist Dessau als Oberzentrum eingestuft. Oberzentren sind als Standorte hochwertiger spezialisierter Einrichtungen u.a. im wirtschaftlichen Bereich mit überregionaler und zum Teil landesweiter Bedeutung zu sichern und zu entwickeln.

Diesen Festlegungen des LEP-LSA und des REP wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung getragen. Mit der Planung werden für brachgefallene Flächen gewerbliche Ansiedlungen gesichert bzw. vorbereitet, und damit auch die Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ eingeschränkt.

3.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

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

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche sowie ein Streifen entlang der Bahn als Grünfläche ausgewiesen. Grundsätzlich erfolgt im FNP Dessau keine Darstellung von Baugebieten (d.h. auch keine Industrie- oder Gewerbegebietsausweisung). Zudem ist die Fläche als Altlastfläche (s. Abschnitt 6.6.1) gekennzeichnet.

Im Norden schließen sich gewerbliche Bauflächen und Grünflächen, im Osten gewerbliche Bauflächen und im Süden Sonderbauflächen für Bildung und Forschung an.

Mit der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Dessau wurde im Südwesten bzw. im Westen angrenzend eine Sonderbaufläche mit erhöhtem Grünanteil und der Zweckbestimmung „Golfpark“ ausgewiesen, innerhalb derer eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Veranstaltungsort“, gewerbliche Bauflächen und eine gemischte Baufläche dargestellt sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte.

Ebenso grenzen keine Wohnbauflächen unmittelbar an.

Die Junkersstraße im Süden und die Hermann-Köhl-Straße im Osten sind als überörtliche und örtliche Hauptnetzstraßen dargestellt.

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

Die naturschutzfachliche Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist der Landschaftsplan. Für die Stadt Dessau liegt ein Landschaftsplan in der Fortschreibung des

Entwurfes (Endfassung vom Oktober 2003) vor. Darin wird ausgeführt, dass die stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen qualitativ zu verbessern sind und eine Aufwertung durch Umnutzung zu erreichen ist.

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

3.2 Sonstige Planungen

Die Stadt Dessau-Roßlau hat von April 2009 bis Dezember 2010 unter Einbeziehung von Öffentlichkeit und Fachleuten ein Leitbild erstellt und sich darin zu gemeinsamen Handlungsprinzipien und Zielen der Entwicklung von Dessau-Roßlau positioniert.

Das **Leitbild Dessau-Roßlau** ist über einen längeren Zeitraum Instrument für die nachhaltige Entwicklung der Stadt. Es dient u. a. den politischen Gremien und der Stadtverwaltung u.a. als Entscheidungsgrundlage zur Untersetzung von Fachplanungen und zur Umsetzung von strategischen Leitprojekten. Es wurde am 02. Februar 2011 vom Stadtrat beschlossen.

Für die vorliegende Planung relevant sind besonders folgende Zielstellungen:

Zum Handlungsfeld Wirtschaft heißt es in Verbindung mit Flächenpotentialen unter W05, dass die bestehenden Gewerbegebiete der Stadt bedarfsgerecht profiliert werden.

Im Rahmen des Handlungsfeldes Stadtentwicklung bekennt sich die Stadt zu einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung mit einer konsequenten Innenentwicklung und somit einer Verringerung der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich (S 01 bzw. S 02). In Verbindung mit Handel und Versorgung sollen zur Stärkung der Innenstadt über den Bestand hinaus keine zentrenrelevanten Angebote in nichtintegrierten Standorten geschaffen werden (H 08).

Ziel des **Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau** (beschlossen am 10. Juni 2009), das sowohl auf dem Stadtentwicklungs- als auch dem Einzelhandelskonzept aufbaut, ist es, die räumliche Konzentration der oberzentralen Funktionen zu fördern.

Mit der Festlegung von zentralen Versorgungsbereichen wird der Zweck verfolgt, den innerstädtischen urbanen Kern der Stadt zu stärken, indem Ansiedlungsanreize gegeben und konkurrierende Standorte vermieden werden. Zugleich ist ein räumlich ausgewogenes Nahversorgungsnetz zur Stärkung der urbanen Kerne zu sichern, indem Ansiedlungsinteressen des Einzelhandels auf geeignete Standorte gelenkt werden.

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

Im Konzept wird als Ausnahme vorgeschlagen, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln können. Sie stellen wegen ihrer sehr begrenzten Größe und Reichweite keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dar.

Zum **Verkehrsentwicklungsplan** (VEP) der Stadt Dessau-Roßlau liegt die 3. Fortschreibung von 2004 vor.

Das Ziel der Verkehrspolitik in der Stadt besteht u. a. darin, den Durchgangsverkehr auf leistungsfähige Verkehrsstraßen außerhalb des Stadtzentrums bzw. der Wohnbebauung zu verlagern, den öffentlichen Personennahverkehr attraktiv zu gestalten und die für Dessau traditionelle Nutzung des Fahrrads zu fördern.

Dabei ist die angrenzende Hermann-Köhl-Straße Bestandteil der westlichen Nord-Süd-Umfahrung des Zentrums (B 184). Die Randstraße Alten und die Argenteuiler Straße im Süden des Gewerbegebietes Mitte übernehmen die südliche Umfahrung (B 185). Damit wird die Junkersstraße vom Durchgangsverkehr entlastet.

Die Leitbilder und Zielstellungen für die gesamtstädtische Entwicklung werden auch im **Stadtentwicklungskonzept (STEK)** fixiert.

Gravierende Bevölkerungsverluste und daraus resultierende Leerstände führten dazu, dass sich die Stadt Dessau frühzeitig mit dem Stadtumbau auseinandergesetzt hat. Erste Konzepte aus dem Jahr 2001 flossen in den Flächennutzungsplan ein, so zur Wahrnehmung oberzentraler Funktionen und den daraus abgeleiteten Konsequenzen für die Entwicklung der Stadtstruktur, zum Leitbild der Stadtentwicklung und zu Grundsätzen der Landschaftsplanung.

Zentrale Idee des Leitbildes für den Stadtumbau in Dessau-Roßlau ist es, den innerstädtischen Kern als Pool und Anker für die umliegenden und peripheren Stadtteile zu stärken, in einer aufgelockerten Stadtlandschaft kompakte Strukturen mit subzentralen Funktionen und eigenständigen Milieus zu entwickeln, unattraktive Stadtbereiche aufzulockern oder neu zu ordnen und sie stadtstrukturell wie gestalterisch noch besser in das Gartenreich Dessau-Wörlitz zu integrieren.

Begleitend zum Ursprungsplan Nr. 150 wurde ein Grünordnungsplan erstellt [6], der eine Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen bzw. die Angaben im Umweltbericht darstellt. Weiterhin liegt eine Schallimmissionsprognose vor [7], deren Ergebnisse bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplan eingeflossen sind.

Im Westen grenzt der seit 2009 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 213 „Golfpark“ an.

Im Süden befinden sich der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 119 A „Berufsschulzentrum und Verwaltung“ und dessen 1. Änderung sowie östlich davon der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 101-B1 „Gewerbegebiet Dessau Mitte - Teilgebiet B1“.

Das Verfahren für den östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 101-A2 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A2“ (u.a. mit Flächen des ehemaligen Zementanlagenbaus) ruht gegenwärtig.

Hinsichtlich der Regelungen zum Einzelhandel stellt die Stadt Dessau-Roßlau zur Zeit gemäß § 9 Abs. 2a BauGB den Bebauungsplan Nr. 216 „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ auf, dessen Geltungsbereich sich auf das gesamte nach § 34 BauGB zu beurteilende Stadtgebiet erstreckt.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Für den Standort des ehemaligen Gasgerätewerkes liegt der Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ mit örtlicher Bauvorschrift rechtskräftig vor. Er wurde in der Fassung vom 19. November 2004 als Satzung beschlossen und trat mit der Bekanntmachung am 28. Mai 2005 in Kraft.

Diese Planung entstand nach enger inhaltlicher Abstimmung mit den damaligen Eigentümern, der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH Berlin (TLG) und der Dessauer Geräteindustrie GmbH (DGI). Sie erfolgte mit dem Ziel, planungsrechtliche Voraussetzungen für die Sicherung und Ansiedelung von Industrie- und Gewerbebetrieben zu schaffen.

Die im östlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes zum Zwecke der besseren Vermarktbarkeit festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche sollte durch die TLG hergestellt werden. Der dazu mit der damaligen Stadt Dessau geschlossene Erschließungsvertrag wurde jedoch von der TLG gekündigt, so dass die geplante Erschließungsstraße nicht zustande kam.

2007 verkaufte die TLG den überwiegenden Teil ihrer Fläche an einen Privateigentümer, der wiederum nachfolgend trotz ursprünglich anderer Absichten Teilflächen davon an fünf weitere Eigentümer veräußerte. Dadurch sind Grundstücke entstanden, die Teile der im Bebauungsplan Nr. 150 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch nehmen.

Auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes für die öffentliche Verkehrsfläche wurde in diesem Zusammenhang seitens der Stadt Dessau-Roßlau verzichtet, da zwischenzeitlich andere Zielstellungen verfolgt wurden.

Gegenwärtig üben vier der sechs Eigentümer auf ihren Grundstücken gewerbliche Nutzungen aus, die nach der Art der Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht entgegenstehen. Die dafür beim Bauordnungsamt eingereichten Anträge zur Nutzungsänderung konnten jedoch bisher nicht genehmigt werden, da hinsichtlich der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche Widersprüche bestehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt jetzt über private Grundstücke. Größtenteils sind keine autarken Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Für die Stadt Dessau-Roßlau ergibt sich eine strikte Planungspflicht, da sie für eine geordnete städtebauliche Entwicklung Sorge zu tragen hat. Mit der Aufstellung des Änderungsplanes Nr. 150 A „Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße“ sollen Widersprüche zur bestehenden Situation ausgeräumt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der bestehenden Betriebe geschaffen werden.

3.4 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 150 für den Teilbereich A mit dem Titel: „Änderungsplan Nr. 150 A „Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße“, wurde durch den Stadtrat am 02. Februar 2011 gefasst.

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

Mit Inkrafttreten des Änderungsplanes Nr. 150 A „Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße“ tritt der am 28. Mai 2005 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsplanes Nr. 150 A „Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße“ außer Kraft. Es handelt sich damit um eine vollinhaltliche Ersetzung.

Die Änderung wird, da die Grundzüge der Planung berührt werden, nicht im vereinfachten Verfahren geführt. Daher ist erstmals auch ein Umweltbericht Bestandteil der Begründung.

4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Alle Flächen im Geltungsbereich des Änderungsplanes sind im Privateigentum.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes Nr. 150 befanden sich die Flurstücke 1360/5 und 9904 entlang der Bahn und der Hermann-Köhl-Straße im Eigentum der TLG Immobilien GmbH. Das Flurstück 9551 der Flur 11 mit ca. 7,1 ha war im Eigentum der Dessauer Geräteindustrie GmbH (DGI). Drei weitere Flurstücke gehören einem privaten Eigentümer. Bereits im Rahmen der erstmaligen Aufstellung wurden die Flächen dieser Eigentümer gesondert betrachtet.

2007 verkaufte die TLG ihren Flächenanteil an zwei Erwerber, wovon eine GmbH wiederum nachfolgend entgegen ursprünglicher Absichten Teilflächen an fünf weitere Eigentümer veräußerte. Dadurch sind Grundstücke entstanden, die Teile der im Bebauungsplan Nr. 150 festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch nehmen und nicht öffentlich erschlossen sind.

Auf die Ausübung des Vorkaufsrechtes für die öffentliche Verkehrsfläche wurde seitens der Stadt Dessau-Roßlau verzichtet, da zwischenzeitlich andere Zielstellungen verfolgt wurden.

Im Eigentum der GmbH verblieben die realisierte Zufahrt, die zur inneren Erschließung im nördlichen Teil vorhandenen und erforderlichen Betriebsstraßen sowie die rückwärtigen Entwicklungsflächen (Flurstücke 11767 bzw. 1360/5). Das Flurstück 11767 verfügt damit als Einziges im Änderungsbereich über eine direkte verkehrliche Anbindung an die Hermann-Köhl-Straße.

Die Flurstücke 11758 bis 11764 südlich der Anbindung an die Hermann-Köhl-Straße haben einen gemeinsamen Eigentümer. Dieser hat auch das bis vor Kurzem städtische Flurstück 11756 erworben, das neu in den Geltungsbereich des Änderungsplanes aufgenommen wurde.

Diese Flurstücke sowie die nördlich der Zufahrt gelegenen Flurstücke 11004, 11005 und 11006, ebenfalls mit einem Eigentümer, grenzen direkt an die Hermann-Köhl-Straße an, so dass hier zwar aufgrund der Örtlichkeit keine unmittelbare verkehrliche Anbindung, jedoch teilweise eine medientechnisch autarke Erschließung gegeben ist.

Die Flurstücke 11270 und 11403 mit verschiedenen Eigentümern sind ausschließlich über das interne System an die äußere, öffentliche Erschließung angebunden, ebenso die Flurstücke 11765 und 11766 mit einem gemeinsamen Eigentümer.

4.2 Baubestand (Nutzungen)

4.2.1 Nutzung

Bei den Gebäuden im Änderungsbereich handelte es sich ursprünglich weitgehend um „Neben“gebäude des ehemaligen Gasgerätewerkes, wie Bürogebäude, Gaststätte, Rechnerzentrum und Lager. Sie standen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplans bereits überwiegend über einen längeren Zeitraum leer.

Gegenwärtig üben vier der sechs neuen Eigentümer auf ihren Grundstücken gewerbliche Nutzungen aus.

Südlich der Anbindung an die Hermann-Köhl-Straße ist über die gesamte Tiefe eine Möbeltischlerei mit Produktion und Lager ansässig (Nr. 1, 3 und 5 bzw. rückwärtig Nr. 17).

Unmittelbar nördlich befindet sich eine Hoch- und Tiefbaufirma mit einem Baustofflager (Nr. 6). Die Flurstücke an der Zufahrt sind nicht bebaut.

Die zentrale Halle (ehemals Galvanik, Nr. 15) und die westlich davon gelegene unbebaute Fläche sind gegenwärtig ungenutzt.

Zentral im Norden (ehem. Trafo/Heizstation, Nr. 13) ist ein Malerfachbetrieb mit einem Lager für Baustoffe ansässig. Das im Nordwesten an der Geltungsbereichsgrenze gelegene Gebäude wird von einem Veranstaltungs- und Cateringservice als Lager genutzt.

Die derzeitigen Nutzungen entsprechen dem Charakter nach einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Das frühere Gebäude der Galvanik könnte auch dem ehemaligen Werkskern und einer industriellen Nutzung zugerechnet werden.

Entlang der Bahngleise ist durchgängig ein zwischen 60 m und 100 m breiter Streifen weitgehend unbebaut. Er wurde ursprünglich überwiegend für Lagerzwecke genutzt.

Die Fläche befindet sich, ebenso wie das zwischen den Gebäuden liegende Wegenetz, im Eigentum einer GmbH. Konkrete Nutzungsabsichten sind nicht bekannt.

Der angrenzende zentrale Bereich des ehemaligen Gasgerätewerkes wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes durch die Dessauer Geräteindustrie GmbH (DGI) genutzt. Die Produktion konzentrierte sich auf vier große Hallen im Kernbereich. Sie wurden im rechtskräftigen Plan als Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt. An der Junkersstraße war die Verwaltung untergebracht. Zwischenzeitlich haben sich auch hier verschiedene Firmen angesiedelt.

Auf der Südseite der Junkersstraße befinden sich das Anhaltische Berufsschulzentrum „Hugo Junkers“ sowie im Kreuzungsbereich zur Mannheimer Straße eine Tankstelle. Östlich grenzen Gewerbebetriebe z.T. in Verbindung mit Handel bzw. mit dem ehemaligen ZAB-Gelände auch Industrie an. Südöstlich wird am ehemaligen Standort Junkalor nach umfangreichen Rückbaumaßnahmen gegenwärtig ein Gewerbegebiet entwickelt.

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen innerhalb von Wohngebieten befinden sich in einer Entfernung von über 300 m im Süden (Am Plattenwerk bzw. Kleine Schaftritt) sowie im Osten an der Junkersstraße/Altener Straße und innerhalb eines Mischgebietes im Osten im Bereich Junkersstraße/Benzstraße in einer Entfernung von ca. 250 m. Im Norden weist die nächste Wohnbebauung an der Kühnauer Straße einen Abstand von über 500 m auf.

Nördlich der Bahn liegen die gegenwärtig unbebauten Flächen des ehemaligen Flugplatzes, die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 121 als Industrie(teil)gebiete festgesetzt sind. Weiter westlich befindet sich auf ehemaligen Kasernenflächen der „Golfpark“.

Damit sind angrenzend ähnliche Nutzungsstrukturen wie im Plangebiet anzutreffen. Schutzbedürftige Nutzungsarten befinden sich mit Ausnahme des Anhaltischen Berufsschulzentrums „Hugo Junkers“ erst in weiterer Entfernung.

4.3 Bebauungsform/Gebäudeform

Der Standort wurde Anfang des 20. Jahrhunderts durch die Junkerswerke erschlossen. Da die ursprünglichen Anlagen zur Gasgeräteproduktion im Krieg weitgehend zerstört wurden, spiegelt die gegenwärtige Bebauung, die zum VEB Gasgerätewerk Dessau, Werk II gehörte, verschiedene Epochen im Industriebau der DDR wider.

Bei dem größten Teil der Bebauung handelt es sich um typische Produktionshallen, aber auch mehrgeschossige Verwaltungsgebäude und Baracken sind vorhanden.

Im Gegensatz zum ehemaligen Werkskern ist die Bebauung im Änderungsbereich aufgelockert, Gebäudelängen über 50 m stellen die Ausnahme dar (so ehem. Galvanik mit ca. 85 m). Für den Änderungsplan kann allgemein von einer offenen Bauweise ausgegangen werden, teils auch abweichend mit Gebäudelängen bis ca. 90 m.

Im Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten eine ehemalige Lagerhalle auf der Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand. Hier sind die Flurstücke jedoch erst nach Errichtung des Gebäudes geteilt worden.

Die Gebäude bilden zur Hermann-Köhl-Straße eine einheitliche, innerhalb der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Bauflucht. Zur Junkersstraße stellt sich die Situation ähnlich dar. Im Bereich der Kreuzung der übergeordneten Straßen lassen sich klare Baufluchten zu den öffentlichen Räumen ableiten.

Bei den Dachformen herrschen flach geneigte Satteldächer und Flachdächer vor.

Anhand der Kartengrundlage und einer Bestandserfassung wurden mit der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes die Grundflächenzahlen (GRZ) im Plangebiet grundstücks-, bzw. eigentümerbezogen ermittelt, wobei die für die Ermittlung der GRZ maßgeblichen Flächen nach BauNVO in Ansatz gebracht wurden.

Für die gesamten ehemaligen Flächen der TLG wurde eine GRZ von ca. 0,42 (DGI ca. 0,71) ermittelt. Der insgesamt relativ geringe Überbauungsgrad ist auf die weitgehend unbebauten rückwärtigen Bereiche zurückzuführen.

Ermittelt man die GRZ mit Bezug auf die im Änderungsplan neu gebildeten Grundstücke, ergibt sich für die Flurstücke 11270 und 11403 eine teils deutlich über 80% liegende Ausnutzung.

Am Standort herrschen insgesamt massive Gebäudekomplexe vor, besonders der angrenzende ehemalige Kernbereich ist dicht überbaut.

4.4 Gebäudehöhen/Geschossigkeit

Die Produktionshallen am Standort sind 1- bis 2geschossig mit Höhen von bis zu ca. 10 m. Die Bürogebäude sind überwiegend 3geschossig.

In den an den Bebauungsplan Nr. 150 östlich angrenzenden Bereichen finden sich ähnliche Baustrukturen. Die im Westen und Norden gelegenen Flächen sind weitgehend unbebaut. Das Anhaltische Berufsschulzentrum „Hugo Junkers“ im Süden hat 3 Geschosse.

4.5 Gestaltelemente

Am Standort sind einzelne Gebäude in roten Klinkern errichtet, wie das benachbarte unter Denkmalschutz stehende Verwaltungsgebäude mit Pförtnerhaus. Ebenso sind reine Putzfassaden bzw. solche mit Kunststoff- oder Metallverkleidung oder lediglich aus Betonfertigteilen anzutreffen.

Die Einfriedungen zur Hermann-Köhl-Straße wurden mit Metallgitterzäunen vorgenommen. Raumwirksam sind in diesem Bereich zudem die frei verlegte Heizleitung und die Böschungen. Zur Junkersstraße besteht die Einfriedung aus Betonelementen, allerdings ist sie durch die dichte straßenbegleitende Eingrünung vom Straßenraum aus kaum sichtbar.

Aus dem Bestand lassen sich keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale ableiten.

Auf den Freiflächen entlang der angrenzenden Straßen sind einzelne großflächige Werbeanlagen vorhanden.

4.6 Denkmale

Innerhalb des Änderungsbebauungsplans gibt es keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Der benachbarte Verwaltungsbau mit Pförtnergebäude wurde 1928 für Junkers & Co. errichtet. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Ziegelrohbau als junkerstypischer Stahlrippenbau mit Prüßwandvermauerung in neusachlich-expressiver Formensprache. Er steht unter Denkmalschutz.

4.7 Verkehrserschließung

4.7.1 Straßen

Der Stadtteil Dessau liegt am Kreuzungspunkt zweier Bundesstraßen. In Nord-Süd-Richtung verläuft die B 184 (Magdeburg-Leipzig) und in Ost-West-Richtung die B 185 (BAB A 9 – Harz/Alexisbad). Im Osten wird Dessau-Roßlau von der Bundesautobahn A 9 (Berlin-München) tangiert. Die Hauptanbindung des städtischen Straßennetzes erfolgt über die Anschlussstellen Dessau-Ost und Dessau-Süd.

Mit der das Plangebiet im Süden begrenzenden Junkersstraße, die eine wichtige Ost-Westverbindung darstellt (ehemalige B 185) und der östlich angrenzenden Hermann-Köhl-Straße (Westtangente und nunmehr B 184), verfügt das Plangebiet innerhalb der Stadt und darüber hinaus regional über eine sehr gute verkehrliche Einbindung.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsplanes existierten innerhalb des Betriebsgeländes private Erschließungsstraßen der jeweiligen Eigentümer mit vertraglich geregelter Wegerecht für die TLG innerhalb der Flächen der DGI, die jedoch in ihrem Querschnitt für den Verkehr mit großen Fahrzeugen nicht immer ausreichend dimensioniert waren.

Mit der erstmaligen Planaufstellung wurden zunächst verschiedene Möglichkeiten für eine gemeinsame öffentliche Erschließung der Flächen von TLG und DGI untersucht, die jedoch

in Abstimmung mit allen Beteiligten wieder verworfen wurden. Damit erfolgte bereits im rechtskräftigen Plan eine für beide Eigentümer getrennte verkehrliche Erschließung.

Der östliche Bereich verfügt über eine Anbindung an die vierspurige Hermann-Köhl-Straße. Diese Zufahrt wurde durch die TLG bis zur Betriebsstraße verlängert. Im rechtskräftigen Bebauungsplan schließt sich daran eine öffentliche Stichstraße mit 9,00 m breitem Straßenkorridor und zwei Wendeschleifen an.

Von der Zufahrt führen Straßen nach Süden (Grundstücke der Tischlerei) sowie nach Norden. Eine vollständige Umfahrung der Galvanik ist nicht mehr möglich, da sich die südöstliche Ecke auf dem ehemaligen DGI-Gelände befindet, das zwischenzeitlich eingezäunt wurde.

Am Abzweig Richtung Norden hat das Flurstück 11767 zunächst lediglich eine Breite von 4,0 m. Die Verkehrsfläche ist breiter und reicht auf der Westseite bis ca. 1 m an das Gebäude heran.

Die im Norden zurzeit unbebaute Fläche verfügt über zwei Anbindungen östlich und westlich der ehemaligen Wärmeübergabestation.

Die ehemaligen Werksstraßen sind in ihrer nutzbaren Breite für den Begegnungsfall LKW/LKW ausgelegt. Das in ihrem Verlauf neu gebildete Flurstück 11767 ist überwiegend 6,5 m breit.

Die Zufahrt zu den nicht im Änderungsbereich liegenden Flächen des Ursprungsplanes erfolgt von der Junkersstraße. Interne Verkehrsbeziehungen aus dem ehemaligen Werksnetz bestehen nicht mehr.

4.7.2 Fußwege/Radwege

Die Hermann-Köhl-Straße und die Junkersstraße werden angrenzend an das Plangebiet von Geh- und Radwegen begleitet. Die im Plangebiet neu gebaute Grundstückszufahrt verfügt einseitig über einen Gehweg. Im Bereich der bestehenden Betriebsstraßen sind die Verkehrsarten nicht getrennt, im Süden gibt es teils gesonderte Gehwege.

4.7.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze befinden sich auf den privaten Grundstücken. Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum sind keine Stellplätze vorhanden.

4.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Junkersstraße befinden sich unmittelbar südlich Haltestellen des ÖPNV (Straßenbahn und Bus). Damit verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das örtliche Hauptnetz.

4.7.5 Bahnanlagen

Das Plangebiet wird im Norden von den Bahnanlagen der Strecke Dessau-Köthen begrenzt. Es war über Anschlussgleise an das Netz der Deutschen Bahn AG angebunden.

4.8 Stadttechnische Erschließung

Innerhalb der das Plangebiet begrenzenden öffentlichen Straßenräume sind Ver- und Entsorgungsleitungen der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) vorhanden.

In der Planzeichnung wurden die für die Umsetzung der Planung relevanten Leitungen dargestellt, ihre Lage wurde nachrichtlich digital aus Bestandsplänen der DVV übernommen.

Das ehemalige Gelände des Gasgerätewerkes verfügte über ein separates Ver- und Versorgungsnetz, über das auch gegenwärtig z.T. noch die interne Ver- und Entsorgung der ansässigen Firmen erfolgt.

Zu seiner genauen Lage und dem baulichen Zustand liegen keine Angaben vor.

Im Ursprungsplan war für den Änderungsbereich eine neue medientechnische Erschließung weitestgehend innerhalb der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Darüber hinaus wurden zur Anbindung an mögliche Übergabepunkte zum angrenzenden Netz Flächen für Leitungsrechte dargestellt.

4.8.1 Wasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** des Plangebietes erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau-Roßlau. In den öffentlichen Straßenräumen sind folgende Leitungen vorhanden:

- Hermann-Köhl-Straße; unmittelbar an das Plangebiet angrenzend,
innerhalb des Flurstücks 11756 auch im Gebiet DN 250
- Junkersstraße; im angrenzenden Gehwegbereich DN 200

Die Gewerbeobjekte Nr. 5 und 6 südlich und nördlich der Zufahrt verfügen über eigene Grundstücksanschlüsse an die Hermann-Köhl-Straße.

Nach unverbindlichen Angaben zum ehemals betriebsinternen Netz besteht eine Anbindung an die Hermann-Köhl-Straße südlich der Nr. 6. Von da verlaufen zwei Leitungen:

- Richtung Süden an der Grenze zur Hermann-Köhl-Straße und weiter zwischen Nr. 3 und Nr. 1 nach Westen sowie
- zwischen Nr. 6 und Nr. 13 nach Norden, nördlich von Nr. 13 sowie westlich von Nr. 15 (ehem. Galvanik) entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches nach Süden Richtung Junkersstraße.

Mit diesem Leitungsverlauf wäre der Anschluss aller Grundstücke bzw. Bestandsgebäude gewährleistet.

Die **Löschwasserversorgung** ist durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Rahmen des Grundschutzes nicht für alle Bereiche gewährleistet. Der nächste Hydrant befindet sich an der Kreuzung Hermann-Köhl-Straße/Junkersstraße. Er deckt den Grundschutz im Umfeld von 300 m ab. Der nördliche, derzeit unbebaute Teil des Plangebietes wird davon nicht erfasst.

Auf dem Grundstück 11764 befindet sich südlich der ehem. Galvanik ein Löschwasserbrunnen.

4.8.2 Entwässerung

Die Stadt Dessau-Roßlau hat ihre hoheitliche Aufgabe zur Abwasserbeseitigung der Grundstücke auf die Dessauer Wasser- und Abwasser (DESWA) GmbH, Tochtergesellschaft der DVV, übertragen. Es gelten die „Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau-Roßlau“ sowie die „Allgemeinen Bestimmungen für die Entwässerung und die Entgelte der DESWA GmbH (ABE)“ in ihrer gültigen Fassung.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des ehemaligen Gasgerätewerkes befinden sich nicht in der Zuständigkeit der DESWA.

Die Entwässerung am Standort erfolgt gegenwärtig im Mischsystem mit einer Ableitung nach Norden. Der Anbindepunkt für den Änderungsbereich liegt etwa mittig des Plangebietes nördlich der Bahn. Innerhalb der bebauten Flächen führen drei Sammler (im Westen, mittig und im Osten) in Richtung Norden. Sie treffen auf der nicht überbauten Fläche zusammen. Von da quert ein Mischwasserkanal (DN 600) die rückwärtige Fläche des ehemaligen Werkskerns, um dann nach Querung der Bahn in das öffentliche Netz einzubinden. Das Leitungsnetz innerhalb des Änderungsbereiches ist, wie eine Befahrung ergeben hat, jedoch desolat.

Eine weitere Möglichkeit zur Anbindung an einen Mischwassersammler der DESWA würde grundsätzlich im Bereich der Brücke/Hermann-Köhl-Straße im Nordosten des Plangebietes bestehen (DN 800). Hier wären nähere Untersuchungen erforderlich. So wird es voraussichtlich nicht möglich sein, an diesen Schacht im freien Gefälle anzubinden.

In den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen liegen zudem folgende Kanäle:

- Hermann-Köhl-Straße: mittig, Regenwasser DN 250
- Junkersstraße südliche Fahrbahn, Mischwassersammler DN 600

Der Regenwassersammler in der Hermann-Köhl-Straße kommt für die Anbindung des Plangebietes aufgrund der Höhenverhältnisse nicht in Frage.

4.8.3 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet wird aus dem vorhandenen 15-KV-Netz, das durch die Dessauer Stromversorgung (DSV) GmbH betrieben wird, versorgt. Das Netz der DSV verläuft im Gehwegbereich nördlich der Junkersstraße sowie am östlichen Rand des Plangebietes.

Der Standort wird durch Mittelspannungsleitungen im südlichen Bereich erschlossen. Bei der Übergabestation auf dem Betriebsgelände des ehemaligen Gasgerätewerkes handelt es sich um eine Kundenstation, sie befindet sich nicht im Eigentum der DSV. Von hier verlaufen Niederspannungskabel im Westen bzw. mittig des Änderungsbereiches nach Norden.

Weitere Hausanschlüsse bestehen von der Hermann-Köhl-Straße aus.

Für den Änderungsbereich war im rechtskräftigen Plan der Aufbau eines neuen Leitungsnetzes mit Anbindung an die Hermann-Köhl-Straße und einer gesonderten Trafostation vorgesehen.

4.8.4 Gasversorgung

Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum befinden sich verschiedene Gashochdruckleitungen in Zuständigkeit der DVV. Damit ist die Versorgung des Plangebietes möglich.

Ein Grundstücksanschluss besteht gegenwärtig für das Objekt Nr. 5 an die westlich der Hermann-Köhl-Straße verlaufende Leitung.

Innerhalb des Plangebietes ist kein Leitungsnetz bekannt.

4.8.5 Fernwärme

Im östlichen Teil wird das Plangebiet von der Fernheiztrasse TE100, DN 250 tangiert. Über eine Hausanschlussleitung bezog die Dessauer Geräteindustrie GmbH (DGI) Fernwärme und versorgte über eine kundeneigene Wärmeübertragungsstation nebst Sekundärnetz Betriebsräume und Produktionsgebäude. Die Station gehörte der DGI, befand sich aber auf einer Fläche im privaten Eigentum. Die Leitungen laufen bis zur Station ober- danach unterirdisch ebenfalls innerhalb privater Flurstücke.

Die aktuelle Situation zur Fernwärmeversorgung des Gebietes ist nicht bekannt.

4.8.6 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen. Telekommunikationsleistungen der DVV sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

4.8.7 Produktenleitung

Außerhalb des Geltungsbereichs verläuft im Osten die H₂-Produktenleitung Rodleben - Bitterfeld der Deutschen Hydrierwerke Rodleben.

5 Planungskonzept für den Änderungsplan

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

- Förderung der Belange der Wirtschaft
- planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Betriebe
- Wiederbelebung einer Brachfläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung von schutzwürdiger Bebauung in der Umgebung
- Sicherung einer hohen Nutzungsintensität der industriell/gewerblich genutzten Teilbereiche zur Schonung der Ressource Boden in bisher nicht bebauten Außenbereichen
- Verzicht auf Nutzungen mit erhöhtem Publikumsverkehr
- Begrenzung der Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der Innenstadt
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine private Erschließung

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Überprüfung vorhandener Grünbereiche auf dauerhafte Sicherung, Erhalt des Grüngürtels entlang der Bahn unter Berücksichtigung eines abgestimmten Nutzungskonzeptes
- Sicherung eines Grünbereiches entlang der Bahnlinie und Formulierung von Zuordnungsvorschlägen
- Entwicklung von Grünstrukturen bei Sicherung von notwendigen Baufeldern

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Verzicht auf eine öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebiets
- planungsrechtliche Sicherung der verkehrlichen und medientechnischen Erschließung über ein privates Netz

5.4 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen für den Standort ergeben sich nicht, da es sich um einen ehemaligen Gewerbe- bzw. Industriestandort innerhalb eines ebenso geprägten Areals handelt.

Mit dem Änderungsplan wird auf eine ergänzende öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebietes, die in absehbarer Zeit und mit einem vertretbaren Aufwand nicht realisiert werden kann, verzichtet.

Ein Teil der im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsfläche befindet sich innerhalb der neu gebildeten Grundstücke einschließlich Gebäudebestand. Die für die öffentliche Straße erforderlichen Flächen müssten durch die Stadt erworben und die aufstehende Bausubstanz

abgerissen werden. Neben den entstehenden zusätzlichen Kosten ist dies auch funktionell im Hinblick auf die Existenz der in der Zwischenzeit ansässigen Unternehmen nicht ausführbar.

Um die am Standort ansässigen Unternehmen zu sichern und die zurzeit unbebauten Gewerbeflächen weiter entwickeln zu können, ist die Herstellung baurechtskonformer Zustände zwingend erforderlich. Dies soll künftig über öffentlich-rechtliche bzw. privatrechtliche Regelung in Anlehnung an den Bestand erfolgen.

Im Bebauungsplan Nr. 150 wurde den damals im Eigentum der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH Berlin befindlichen Grundstücken in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zugeordnet.

Deshalb muss auch diese Fläche zwingend Bestandteil des Änderungsplanes Nr. 150 A sein. Für die übrigen Flächen besteht dagegen kein weiteres Planungserfordernis.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird mit den Festsetzungen eine möglichst intensive Ausnutzung der Fläche angestrebt. Daher werden keine ergänzenden Grünflächen eingeordnet. Weiterhin bestimmt die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) die Ausnutzbarkeit der Flächen. Es liegt im Ermessen der Gemeinde, die GRZ mit 0,8 an der in Gewerbe- und Industriegebieten nach BauNVO zulässigen Obergrenze festzusetzen und damit eine dichte Bebauung der Grundstücke und demzufolge auch einen hohen Versiegelungsgrad zu ermöglichen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, für das gesamte Plangebiet bzw. Teile davon eine geringere GRZ zu wählen, ohne die geplante gewerbliche Nutzung zu restriktiv einzuschränken. Im vorliegenden Falle war in die Abwägung einzustellen, dass die neu gebildeten Grundstücke bereits im Bestand überwiegend einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, der auch künftig nicht eingeschränkt werden soll.

Diesen intensiv genutzten Flächen steht die zusammenhängende, von Bebauung freizuhalten Grünfläche im rückwärtigen Bereich gegenüber.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen, die zu den jeweiligen Planinhalten getroffen werden, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Darüber hinaus erfolgt jeweils der Bezug zu den bisherigen Festsetzungen sowie - falls erforderlich - zu dem Planteil, der unverändert seine Rechtskraft behält.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Die Baufläche innerhalb des Änderungsplanes Nr. 150 A wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in verschiedene Teilgebiete (TG 1 bis 4) untergliedert.

Eine Abgrenzung der Teilgebiete untereinander erfolgt in der Planzeichnung mittels Knödellinie (Planzeichen 15.14 PlanzV) nach § 1 Abs. 4 bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielstellung wurden im **Ursprungsplan Nr. 150** Gewerbe(Teil)gebiete nach § 8 BauNVO sowie Industrie(Teil)gebiete nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Dies war wie folgt begründet:

Das Plangebiet wurde, ausgehend von den vorhandenen und in ihrer Entwicklung zu sichernden gewerblich/industriellen Nutzungen innerhalb sowie unter Berücksichtigung von schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb, gegliedert. Dabei wurde insbesondere auf die Lärmemissionen abgestellt.

Zielstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes war die planungsrechtliche Sicherung der (damaligen) Dessauer Geräteindustrie GmbH (DGI). Aufgrund der von ihr ausgehenden erheblichen Belästigungen war dies nur innerhalb eines Industriegebietes möglich. Entsprechend wurde der eigentliche Produktionsbereich im Bebauungsplan Nr. 150 als Industriegebiet festgesetzt sowie der Verwaltungs- und Lagerbereich an der Junkers- bzw. Hermann-Köhl-Straße-Straße als Gewerbegebiet.

Östlich angrenzend an die Produktionsgebäude der DGI wurde auf der TLG-Fläche (ehemalige Galvanik) ein weiteres Industrie(teil)gebiet (TG 2) festgesetzt. Innerhalb dieses Teilgebietes war neben einer Neuansiedlung auch eine Erweiterung für die DGI oder herauszulösende Teilbereiche vorstellbar.

Die übrigen im Besitz der TLG befindlichen Flächen (TG 3 und TG 4) wurden aufgrund ihrer Lage in Randbereichen, der daraus resultierenden Nähe schutzbedürftiger Bebauung sowie der breiter gefächerten Nutzungsmöglichkeiten als gewerbliche Bauflächen festgesetzt.

Vom Grundsatz her ergeben sich hinsichtlich der Gliederung auch im Änderungsplan für die ehem. TLG-Flächen keine neuen Ansatzpunkte.

Als **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO werden im **Änderungsplan Nr. 150 A** gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die Teilgebiete TG 1, 3 und 4 ausgewiesen (*alt TG 3 und 4, wobei das ehem. TG 3 im Änderungsplan neu in TG 1 und TG 3 unterteilt wird*).

Gewerbegebiete dienen nach § 8 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Nach BauNVO allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Aus dem Nutzungskatalog für Gewerbegebiete werden aus städtebaulicher Sicht von den allgemein zulässigen Nutzungen zunächst Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich ausgeschlossen. Dazu wird festgesetzt:

TF 1.1.1 In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO

- Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- nicht zulässig.*

Diese Anlagen waren im Ursprungsplan für den Änderungsbereich noch nicht ausgeschlossen. Aufbauend auf dem für die Flächen der TLG erstellten Nutzungskonzept und Ansiedlungsvorstellungen am Standort sollte im Kreuzungsbereich der überregionalen Straßen auch eine besucherintensive Nutzung durch Anlagen für sportliche Zwecke ermöglicht werden.

In Verbindung mit dem Verzicht auf eine ergänzende öffentliche Erschließung und der vorrangigen Sicherung der am Standort ansässigen Unternehmen werden diese Nutzungen nunmehr ausgeschlossen.

Zudem verfügt Dessau-Roßlau als Oberzentrum bereits über verschiedene übergeordnete sportliche Einrichtungen auch im näheren Umfeld (wie Anhalt-Arena, Golfpark). Zusätzliche Anlagen sind gemäß Zielstellung der Stadt an anderen Standorten zu etablieren.

Die Nutzung für Tankstellen wird ebenfalls aufgrund der nicht-öffentlichen inneren Erschließung und der zugleich nur an einem Punkt möglichen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ausgeschlossen.

Unverändert wird aus dem rechtskräftigen Plan der Ausschluss folgender, nach BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässiger Nutzungen übernommen:

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

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
- nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Insbesondere der Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke, aber auch der anderen Nutzungen begründet sich neben der Lage des Standortes im Stadtgefüge auch daraus, dass diese Nutzungen einen Schutzanspruch gegenüber den benachbarten Nutzungen

auslösen. Dadurch könnte die Entwicklung von produzierendem Gewerbe im Plangebiet gehemmt werden.

Zudem stellt der Verzicht auf eine ergänzende öffentliche Erschließung einen weiteren Ausschlussgrund für diese mit Publikumsverkehr verbundenen Einrichtungen dar.

Auf die im rechtskräftigen Plan darüber hinaus ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken in den Teilgebieten an der Hermann-Köhl-Straße bzw. der Junkersstraße wird aus den vg. Gründen ebenfalls verzichtet.

Zu den im Gewerbegebiet ebenfalls ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsinhaber werden keine Regelungen getroffen. Damit sind sie jedoch nicht allgemein zulässig, sondern jeweils hinsichtlich des Ausnahmetatbestandes durch die Genehmigungsbehörde zu prüfen.

Das TG 2 wurde im Ursprungsplan ebenso wie der Werkskern aufgrund der im Bestand vorhandenen und weiter zu entwickelnden Nutzung durch die DGI als Industriegebiet ausgewiesen. Die Abgrenzung des Teilgebietes bleibt im Wesentlichen unverändert. Folgende Festsetzungen wurden und werden auch im Änderungsplan getroffen:

TF 1.2 GI -Teilgebiet gemäß § 9 BauNVO

In dem GI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

In dem GI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil dieser Satzung.

In dem GI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen, die § 1 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung – 12. BImSchV) unterliegen, unzulässig.

Neben dem Werkskern lag auch im TG 2 (ehem. Galvanik) der Vorrang eindeutig bei der industriellen Produktion. Diese soll, auch in Anlehnung an den Gebäudebestand und da konkrete Nutzungsabsichten nicht bekannt sind, weiterhin ermöglicht werden.

Die Nutzung für Tankstellen schließt sich aus der Lage im Plangebiet außerhalb öffentlicher Hauptverkehrsstraßen aus.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem GI-Teilgebiet auch nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Dies erfolgt aus Gründen der vorrangig zu sichernden bzw. zu entwickelnden Nutzung für produzierendes Gewerbe und dem bereits zu den gewerblichen Flächen benannten Eigen-Schutzanspruch dieser Einrichtungen.

Zu den Anlagen nach § 1 der Störfallverordnung gehören alle nach BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen, in denen Stoffe nach den Anhängen II, III oder IV der Verordnung im bestimmungsgemäßen Betrieb vorhanden sind oder entstehen können. Diese Anlagen werden hier grundsätzlich ausgeschlossen, insbesondere um die angrenzenden Einrichtungen mit erhöhtem Publikumsverkehr (Berufsschulzentrum, Golfpark) nicht zu gefährden.

Damit wird dem Schutzanspruch angrenzender Nutzungen entsprochen.

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

Bezüglich des Einzelhandels wird für das gesamte Gebiet folgende Festsetzung getroffen, die inhaltlich der im Ursprungsplan entspricht, jedoch nunmehr auf eine einheitliche fachliche Basis für die Stadt Dessau-Roßlau gestellt werden kann.

TF 1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben nicht zulässig.

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

Dabei darf die Verkaufsfläche für ein zentrenrelevantes Sortiment 100 m² je Betrieb nicht überschreiten.

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die „Dessau-Roßlauer Sortimentenliste“ 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/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien,
Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Kürschnerwaren, Modewaren
Orthopädie und Sportartikel (außer Sportgroßgeräte, z.B. Fahrräder)
Hausrat, Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwaren
Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Geschenkartikel
Uhren, Schmuck, Silberwaren
Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren, optische und feinmechanische Erzeugnisse
Musikalienhandel
Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger, Telekommunikationsgeräte
Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
Personalcomputer, Notebooks, Büro- und Kommunikationstechnik
Waffen und Jagdbedarf*

**Quelle: Sortimentsliste 2009 des Zentrenkonzeptes Dessau-Roßlau, Stadtratsbeschluss BV/163/2009/VI-61 v. 10.06.2009*

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

Für die Stadt Dessau-Roßlau liegt als thematische Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes ein Zentrenkonzept vor. Herausgehobener Bestandteil ist das Zentrenleitbild für den Einzelhandel, in dem die Grundsätze und Strategien für die Entwicklung des gesamtstädtischen Nahversorgungsnetzes enthalten sind.

Dieses Konzept wird gegenwärtig im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 216 "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" der Stadt Dessau-Roßlau nach § 9 Abs. 2a BauGB planungsrechtlich umgesetzt, der lediglich Festsetzungen zum Einzelhandel im nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereich der Stadt trifft.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten über 100 m² Verkaufsfläche an nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet stellen regelmäßig eine Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen dar. Hauptziel ist es daher, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten oberhalb der Geringfügigkeitsschwelle des sog. "Dessauer Ladens" mit 100 m² Verkaufsfläche im Gemeindegebiet außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu unterbinden und damit die zentralen Versorgungsbereiche zu schützen. Diese Verkaufsflächengrößenordnung stellt einen für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche unschädlichen Betriebstypus dar.

Des Weiteren werden im vg. Bebauungsplan Nr. 216 über den Katalog der zulässigen Einzelhandelsnutzungen Verkaufseinrichtungen innerhalb der Gewerbe- und Handwerksbetriebe benannt. Deren Verkaufsflächengrößen werden auf eine gegenüber der sonstigen Betriebsflächengröße deutlich untergeordnete Flächengröße beschränkt.

Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes nehmen die gesamtstädtische Orientierung auf, erweitern sie jedoch hinsichtlich der im Gebiet zulässigen Einzelhandels-einrichtungen auch auf nicht-zentrenrelevante Sortimente. Diese wären aufgrund ihrer Atypik im Gewerbegebiet ggf. auch mit einer Verkaufsfläche von über 800 m² zulässig (wie z.B. Bau- und Möbelmärkte oder Autohäuser).

Auch hier wird neben der Stabilisierung der vorhandenen Fachmarktstandorte im Gewerbegebiet Dessau-Ost, an der Mannheimer Straße und im Gewerbegebiet Dessau-West (Junkerspark) auf die vorhandene verkehrliche Erschließung und den mit dem Einzelhandel verbundenen Publikumsverkehr abgestellt.

Standorte im unmittelbaren Umfeld (wie innerhalb des Bebauungsplanes 101-D/D1 an der Mannheimer Straße) sind bereits von großflächigem Einzelhandel geprägt und über bestehendes Planungsrecht gesichert. Ein weiterer Bedarf besteht bei der auch künftig rückläufigen Einwohnerentwicklung und abnehmenden Kaufkraft nicht. Die verbleibenden Einzelhandelskapazitäten außerhalb der künftigen Zentrenstruktur sind strikt auf die Bestandsgrenzen einzuschränken. Die bisherigen Entwicklungen haben gezeigt, dass jede weitere Einzelhandelsansiedlung an dezentralen Standorten zu einer Verschlechterung der Einzelhandelssituation mit entsprechendem Arbeitsplatzabbau in der Innenstadt und den wohnortnahen Versorgungslagen führt.

Bezüglich der Einschränkung der möglichen **Lärmemissionen** innerhalb der Teilgebiete ergibt sich folgende, im Wortlaut an die neuen Vorschriften angepasste, Festsetzung:

TF 1.4 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreitet, die in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben sind, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.

Dabei berechnen sich die zulässigen Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: „Allgemeine Berechnungsverfahren“ vom Oktober 1999. Zur Ermittlung der Dämpfung

aufgrund des Bodeneffekts wird das in Kapitel 7.3.2 dargestellte alternative Verfahren herangezogen. Die Schallquellen sind mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände und einer Mittenfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

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

Im Rahmen der zum Ursprungsplan erstellten Schallimmissionsschutzprognose wurden folgende grundsätzliche Erkenntnisse gewonnen:

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

Die Festsetzung zur Einschränkung der Schallemissionen dient dazu, eine gewerblich/industrielle Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die berechtigten Schutzansprüche der störepfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes Nr. 150 A zu gewährleisten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dazu gegriffen, für die gewerblichen Teilgebiete zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festzusetzen. Dabei wird ein Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 (bisherige Bezeichnung: „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“ (IFSP)) festgelegt, welches das logarithmische Maß für die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung ist (Pkt. 3.7 DIN 18005, Teil I, Juli 2002).

Um das abstrakte Planungsinstrument der Emissionskontingente auch in der späteren Genehmigungspraxis von Einzelbauvorhaben handhabbar zu machen, wird zudem die folgende Ausnahme festgesetzt

Schallpegelminderungen, die im konkreten Einzelfall durch Abschirmungen erreicht werden, erhöhte Luftabsorptions- und Bodendämpfmaße (Frequenz- und entfernungsabhängige Pegelminderungen sowie die meteorologische Korrektur nach DIN ISO 9613-2 vom Oktober 1999) und/oder zeitliche Begrenzungen der Emissionen können bezüglich der maßgebenden Aufpunkte dem Wert des Emissionskontingents zugerechnet werden.

Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass bei der Ermittlung der Kontingente innerhalb des Gebietes von einer freien Schallausbreitung ausgegangen wurde. Vorhandene Gebäude fanden keine Berücksichtigung. Damit werden die festgesetzten Werte mit einer zusätzlichen Sicherheit versehen.

Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind dem Punkt 6.4 der Begründung bzw. dem Gutachten (Anlage 3) zu entnehmen. Letzteres wurde zum Ursprungsplan Nr. 150 erstellt. Da sich die allgemeine Situation am Standort in der Zwischenzeit nicht geändert hat, wurde es zunächst nicht fortgeschrieben.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Grundflächenzahl

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 in allen Teilgebieten wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft. Damit ist eine optimale Ausnutzung der Fläche möglich.

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

Damit ist zu der im Bestand vorhandenen Grundflächenzahl, die mit Bezug auf die festgesetzten Bauflächen zur Planaufstellung für den Änderungsbereich bei ca. 0,62 lag, Handlungsspielraum gegeben. Die festgesetzte private Grünfläche wurde hier nicht berücksichtigt, da sie nicht in die für die Ermittlung der GRZ maßgebende Grundstücksfläche einfließt.

Höhe baulicher Anlagen

Im Ursprungsplan wurde die Höhe baulicher Anlagen lediglich entlang der Junkersstraße im westlichen Teilbereich auf ein Höchstmaß von 15 m begrenzt. Für den Kernbereich wurde ebenso wie für die Teilgebiete innerhalb des Änderungsplanes auf eine Höhenfestsetzung verzichtet.

Da es sich mit der Überplanung für den östlichen Bereich nicht mehr vordergründig um Neuansiedlung handelt, sondern vielmehr um die Sicherung des Bestandes, wird die Gebäudehöhe ebenfalls auf 15 m begrenzt. Dies bietet auch innerhalb des Änderungsplanes gegenüber dem Bestand noch einen Entwicklungsspielraum und fügt sich in die Bebauung im Umfeld ein.

Als Ausgang zur Ermittlung der Oberkante baulicher Anlagen wird nunmehr anstelle der erschließenden Straße in Höhe der Grundstückszufahrt eine durchschnittliche Geländehöhe im Gebiet von 59 m ü. NHN gewählt und die Oberkante auf 74 m ü. NHN festgesetzt. Damit ist der Bezug eindeutig.

TF 2.1 In allen Teilgebieten mit festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und Telekommunikationsanlagen von dieser Festsetzung ausgenommen.

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für Be- und Entlüftung und Telekommunikationsanlagen überschritten werden, da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind.

Baumassenzahl

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

Zur Kompensation der hohen Grundflächenzahl wird wie im rechtskräftigen Plan in allen Teilgebieten mit Ausnahme des Kernbereichs eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Diese liegt unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhaltenden Obergrenze von 10,0. Für den Kernbereich (im Änderungsplan betrifft dies das TG 2) wird eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen, die ein hohes Maß an baulicher Nutzung innerhalb der Bauflächen erlauben, sind im Hinblick auf die effektive Ausnutzung der bebaubaren Teilgebiete und unter dem Gesichtspunkt, dass rückwärtige private Grünflächen ganz von einer Bebauung freizuhalten sind, zu sehen. Für den Änderungsbereich sind sie auch bezogen auf die neu gebildeten Grundstücke mit Gebäudebestand angemessen.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Ist innerhalb der bestehenden (historischen) Bebauung eine einheitliche Bauflucht zum öffentlichen Straßenraum zu erkennen, orientiert sich die Baugrenze daran, so für die Bebauung nördlich der Junkersstraße auch in Verbindung mit der angrenzenden denkmalgeschützten Bebauung.

Zu den im Westen und Norden des Plangebietes erhaltenswerten bzw. zu entwickelnden Flächen (Erhaltungsgebot und Maßnahmefläche) werden die Baugrenzen ebenfalls angepasst.

Zur Hermann-Köhl-Straße orientiert sich die Baugrenze am Bestand und dem Verlauf der zu erhaltenden Leitungen. Da hier die Grundstücks- und damit auch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes weit hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen und zudem die tiefere Lage des Plangebietes und die oberirdische Heizleitung ein Regelungserfordernis städtebaulich nicht begründen, wird mit der Baugrenze zwischen Gebäudebestand und Abstandserfordernis zur Leitung vermittelt.

An Stelle einer ergänzenden öffentlichen Erschließungsstraße treten mit dem Änderungsplan private Verkehrsflächen, die im Plan innerhalb der Bauflächen liegen und lediglich mit einem Geh- und Fahrrecht versehen sind. Diese sind zur Gewährleistung der Erschließung aller innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke verschiedener Eigentümer zwingend von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dazu wird ergänzend bzw. vorsorglich folgende Festsetzung getroffen:

TF 3.1 Die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger versehenen Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Vor diesem Hintergrund werden innerhalb des Änderungsbereiches Baugrenzen festgesetzt, die i.d.R. jeweils einen Abstand von 5,0 m zu den Betriebsstraßen haben. Eine Ausnahme stellt der Gebäudebestand der ehem. Galvanik dar. Hier beträgt der Abstand lediglich 1,5 m.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum ehem. Gelände der DGI, wo der Ursprungsplan Nr. 150 unverändert gültig bleibt und damit die Baugrenze unmittelbar auf der Geltungsbereichsgrenze verläuft, wird im Änderungsplan ein Mindestabstand von 3 m festgesetzt. Ausgenommen davon wird zur erweiterten Bestandssicherung das bereits bei der Grundstücksbildung vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 11403.

Das intern verlaufende Leitungsnetz wurde bei der Führung der Baugrenzen nicht berücksichtigt, weil dessen Lage nicht genau bekannt ist.

Auf der an die eingetragenen Geh- und Fahrrechte unmittelbar angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen an den Stätten der Leistung sowie Hinweisschilder für angrenzende Betriebe und Einrichtungen.

6.2 Grünordnung

Basierend auf den Zielvorgaben des Landschaftsplanes der Stadt Dessau wurde für den parallel zum **Ursprungsplan Nr. 150** erarbeiteten Grünordnungsplan (GOP) nachfolgend darzustellendes grünordnerisches Zielkonzept erarbeitet, das auch für den Änderungsplan seine Gültigkeit behält.

Als Leitbild wird im Landschaftsplan für die Siedlungsbereiche die Sicherung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen sowie eine Durchgrünung der einzelnen Stadtteile formuliert. Der besondere Charakter Dessaus als grüne Stadt mit historisch wertvollen und das Stadtbild prägenden Grünelementen soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Insbesondere die stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen sind qualitativ zu verbessern. Hinsichtlich des Plangebietes wird ausgeführt, dass bei Wiedernutzung brachliegender Industrie- und Gewerbeflächen vorhandene (Industrie-)typische Ruderalflächen zu erhalten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Hinweise zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen zu berücksichtigen.

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich darauf aufbauend Zielstellungen für die Schutzgüter, um das bereits stark überbaute und versiegelte Planungsgebiet sowohl ökologisch als auch gestalterisch aufzuwerten.

Im Einzelnen sind das für:

▪ **das Schutzgut Arten und Biotope:**

- die Sicherung und Entwicklung von Flächen im Interesse des Arten- und Biotopschutzes
- der Erhalt und die Entwicklung von Gehölzflächen

▪ **das Schutzgut Boden (nur in den bislang unversiegelten Bereichen):**

- die Sicherung des Bodens als Puffer-, Filter- und Speicherzone
- die Minimierung der Bodenneuversiegelung
- die Vermeidung von Bodenverunreinigungen

▪ **das Schutzgut Wasser:**

- die Minimierung der Bodenneuversiegelung

▪ **das Schutzgut Klima / Luft:**

- die Anlage von Grünbereichen mit mikroklimatischen Wohlfahrtswirkungen (z. B. Bindung von Stäuben, Verminderung von Einstrahlung und Aufheizung, Erhöhung der Luftfeuchte durch Verdunstung)

▪ **das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholungsvorsorge:**

- die Entwicklung von Landschaftselementen zur Bereicherung des Landschaftsbildes,
- die Gestaltung und Gliederung des Plangebietes in Abstimmung mit der städtebaulichen Zielkonzeption

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

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

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

Ziel einer grünordnerischen Überplanung des Gebietes in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es daher, die in den nordwestlichen Randbereichen vorhandenen wertvollen Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Außerdem soll entlang der Bahntrasse ein Grünzug gestaltet werden, der sich als Fortsetzung eines Grünzuges aus Richtung Flugplatzgelände und Festplatz versteht. Mit der Freihaltung dieser Bereiche von Bebauung kann zudem die regionalklimatisch bedeutsame Ventilationsschneise entlang der Bahn erhalten werden.

Aus den vg. Gründen wird im nordwestlichen Bereich eine zusammenhängende private Grünfläche festgesetzt, die dem Teilgebiet 1, auf dem mit Umsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sein können, zugeordnet wird. Die Festsetzung

dieser Grünfläche stellt insofern keine Einschränkung für eine gewerbliche Nutzung des Standorts dar, als die Erschließung dieser Bereiche ohnehin uneffektiv ist. Die auf den übrigen Grundstücken festgesetzten Bauflächen können intensiv genutzt werden. Da Eingriffe hier auch vor der Bebauungsplanung zulässig gewesen sind, ist für sie kein Ausgleich erforderlich. Es gilt die Baumschutzsatzung.

Mit der Festsetzung als Grünfläche werden die Flächen für den Arten- und Biotopschutz erhalten, das betrifft sowohl industrietypische Ruderalflächen als auch wertvolle Gehölzbestände. Die in Verbindung mit dem angrenzenden Flugplatz zu betrachtenden zusammenhängenden Grünbereiche wirken sich zudem günstig auf die Herausbildung stabiler Lebensgemeinschaften aus.

Innerhalb des Plangebietes gilt es zudem den erhaltenswerten Baumbestand zu schützen und langfristig zu sichern sowie die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche als Grün- und Freiflächen zu entwickeln.

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

Dem Entwicklungspotential des im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestandes Rechnung tragend und mit dem Ziel, entlang der Bahntrasse eine Grünachse zu entwickeln, wird dieser Bereich als private Grünfläche und als Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

TF 4.1 Innerhalb der Maßnahmefläche M sind Versiegelungen in der Form aufzubrechen, dass Betonelemente größer 10 m² geschlitzt (1 Schlitz je 2 m) bzw. durchbohrt (1 Bohrung je 1 m²) werden, um die Durchlässigkeit zu erreichen.

Ergänzend zu dem bereits vorhandenen Gehölzbestand ist entlang der Bahnstrecke eine 10 m breite freiwachsende Hecke (2reihig versetzt, 1 Strauch je 2 Meter) zu entwickeln.

Die Fläche nördlich des Flurstücks 12012 ist durch Initialbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufzuwerten. Diese Pflanzungen sind auf ca. 10% der Fläche (insgesamt 350 m²) in Gruppen zu je 50 m² vorzunehmen. Innerhalb der Pflanzgruppen sind 2 Bäume zu pflanzen sowie je 2 m² ein Strauch.

Darüber hinaus ist die Maßnahmefläche der Sukzession zu überlassen.

Artenauswahl Bäume:

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

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

Artenauswahl Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	-	<i>Gemeine Felsenbirne</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	-	<i>Gemeine Berberitze</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	-	<i>Roter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	-	<i>Gemeine Haselnuß</i>

<i>Crataegus monogyna</i>	-	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	-	<i>Europäisches Pfaffenhütchen</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	<i>Rote Heckenkirsche</i>
<i>Prunus mahaleb</i>	-	<i>Steinweichsel</i>
<i>Pyrus pyraster</i>	-	<i>Wild-Birne</i>
<i>Rosa arvensis</i>	-	<i>Kriechende Rose (Feldrose)</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	-	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Viburnum lantana</i>	-	<i>Wolliger Schneeball</i>

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

Mit dem Aufbrechen der vorhandenen Versiegelungen wird die Durchlässigkeit des Bodens wieder hergestellt. Der Aufwand zum vollständigen Rückbau aller versiegelten Flächen wäre unverhältnismäßig im Vergleich zum dadurch erzielten Nutzen.

Die Anzahl der innerhalb einer Fläche zu pflanzenden Gehölze ergibt sich aus dem angestrebten Entwicklungsziel.

Auf den Flächen soll sich ergänzend zum Bestand durch Initialbepflanzung über einen kurzen Entwicklungszeitraum eine Gehölzfläche entwickeln, innerhalb der sich durch Offenbereiche vielfältige Übergangsstadien herausbilden können, die einer Vielzahl von Lebewesen Lebens- und Nahrungsräume bieten. Entlang der Bahn wird in Fortführung des grünordnerischen Konzeptes für das Flugplatzgelände eine Hecke festgeschrieben. Um dem naturnahen Charakter zu entsprechen, wird hinsichtlich der Artenauswahl auf heimische und standortgerechte Gehölze abgestellt.

TF 4.2 Den innerhalb des TG 1 zulässig werdenden Eingriffen wird die Maßnahmefläche M als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird innerhalb des TG 1 ein Eingriff in Natur und Landschaft zulässig. Derzeit ist diese Fläche überwiegend unbebaut und brach gefallen. Eine gewerblich/industrielle Nutzung des Teilgebietes führt von daher zu einer Inanspruchnahme von Bodenfläche und somit einer Veränderung von Grundflächen, die als Eingriff i.S. § 14 BNatSchG zu bewerten sind. Diese Eingriffe können mit dieser Zuordnungsfestsetzung eingriffsnah ausgeglichen und die Kompensation gesichert werden. Diese Zuordnung ist der Sache nach angemessen, da die Verhältnismäßigkeit zwischen Eingriffsumfang und Ausgleichsmaßnahme gewahrt wird und zudem nur ein Eigentümer betroffen ist.

TF 4.3 Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Flächen erforderlich ist.

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

Es wird daher im Bebauungsplan als Minimierungsmaßnahme festgesetzt, alle für eine Nutzung als Kfz-Stellplätze vorgesehenen Flächen in diffusionsoffener Bauweise (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasenbelag, Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit einem entsprechenden Fugenanteil) auszubilden, soweit die verkehrstechnischen

Anforderungen an diese Flächen dies zulassen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden.

6.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ordnen sich in das für den Gesamtplan erarbeitete Ausgleichskonzept ein. Da mit der Änderung nur eine Teilfläche des B-Planes Nr. 150 überplant wird, werden nachfolgend nur die sich im Änderungsbereich befindenden Festsetzungen begründet.

TF 5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Kranke Bäume, deren Erhaltung nicht mehr zumutbar ist, bzw. anderweitig geschädigte und nicht mehr erhaltenswerte Bäume sind am gleichen Standort sowie mit der gleichen Art zu ersetzen.

Die im Planungsgebiet als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume werden durch Festsetzung zum Erhalt gesichert. Dies betrifft insbesondere die in der Kartierung erfassten, großen und gesunden Exemplare mit besonderer Raumwirkung.

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

In Ergänzung zur Grün-/Maßnahmefläche wird eine Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung dargestellt, die sich im Teilgebiet 1 südlich der Bahntrasse befindet. Diese Fläche wird auf der Baufläche, jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche ausgewiesen. Damit kann sie in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen, aber nicht überbaut werden.

TF 5.2 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Fläche A/E 1 ist unter Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzen.

Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei Maßnahmefläche M beschrieben

Die Gestaltung der Fläche A/E 1 ist entlang der Bahn als Verlängerung der freiwachsenden Hecke innerhalb der Maßnahmefläche zu sehen. Da diese Flächen im Zusammenhang mit der Maßnahmefläche entwickelt werden sollen, wird hinsichtlich der Artenwahl ebenfalls auf die Maßnahmefläche abgestellt.

Weiterhin werden Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden, getroffen.

5.3) Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche

Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² verbleibender Fläche sind 50 m² Strauchfläche oder alternativ ein Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.

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

*Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei Maßnahme­fläche M beschrieben.
Ergänzend sind folgende Arten zulässig:*

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

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe

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 sichern (Vegetationsbestand / Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Naturschutzgesetz sicherzustellen. Der Bezug auf 300 m² Fläche ist der Sache nach angemessen.

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

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

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

Artenauswahl:

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

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

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

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren durch 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 9,00 m² entspricht etwa der Größe eines Stellplatzes. Sie ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung ist durch die angrenzende Hermann-Köhl-Straße als überörtliche Hauptverkehrsachse (Westtangente und nunmehr B 184) innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau gesichert. Die Zufahrt zum Plangebiet ist ausgebaut und verfügt innerhalb der Hermann-Köhl-Straße über eine gesonderte Linksabbiegespur. Im Südosten grenzt an das Plangebiet der signalisierte Knotenpunkt Junkersstraße/Hermann-Köhl-Straße an.

Weitere Einmündungen sind aufgrund der Funktion der angrenzenden Straßen nicht möglich. Der übrige Bereich entlang des übergeordneten Straßennetzes ist zur Flüssigkeit des Verkehrs von Ein- und Ausfahrten freizuhalten. Dies wird im Plan entsprechend festgesetzt. Die ausgebauten Anbindungen werden als Ein- bzw. Ausfahrt gekennzeichnet.

6.3.2 Innere Erschließung

Mit dem Ursprungsplan Nr. 150 sollte für den Änderungsbereich eine neue innere Erschließung geschaffen werden, die die Vermarktung von Teilgebieten angemessener Größe durch den damaligen Eigentümer weitgehend unabhängig vom Gebäudebestand ermöglichte.

Nunmehr ist von neuen Prämissen auszugehen. Der Gebäudebestand ist zu erhalten. Künftig soll das bereits bestehende Wegenetz genutzt werden. Eine ergänzende öffentliche Erschließung ist nicht mehr Gegenstand der Planung.

Das Baurecht sieht vor, dass jedes Grundstück von einer öffentlichen Straße erschlossen werden muss. Ist dies nicht möglich, weil es sich beispielsweise um ein Grundstück „in zweiter Reihe“ handelt, so erfolgt die Zuwegung in der Regel über einen privaten Weg eines anderen Grundstückes.

Eine Möglichkeit zur privaten Regelung der verkehrlichen Erschließung würde zunächst in der Festsetzung einer Privatstraße bestehen. Privatstraßen werden nicht förmlich gewidmet und unterliegen damit auch nicht dem Straßen- und Wegerecht, das für öffentliche Straßen

Gültigkeit besitzt. Verantwortlich für den Bau und den Unterhalt der Privatstraße ist damit der private Eigentümer. Ebenso obliegt ihm die Verkehrssicherungspflicht. „Reine“ Privatstraßen sind in der Regel nicht für Nutzung durch die Allgemeinheit freigegeben und werden auch entsprechend gekennzeichnet oder abgesperrt.

Da die Abgrenzung einer Privatstraße im Plan abschließend wäre, soll diese Variante nicht angewandt werden. Zudem impliziert die Darstellung, dass bereits eine abschließende Regelung erfolgt ist.

Weiterhin kommt eine öffentlich-rechtliche Regelung durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau in Frage. Diese stellt die Verpflichtung eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte, das in seinem Eigentum befindliche Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden (*vgl. auch § 82 BauO LSA*).

Die Baulast wird im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt. Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks ist damit gegenüber der Baubehörde in der Lage, nachzuweisen, dass die Erschließung seines Grundstücks gesichert ist.

Da diese Verpflichtung jedoch nur öffentlich-rechtlicher Natur ist, kann nur die zuständige Bauaufsichtsbehörde unmittelbar Rechte aus ihr herleiten. Die Baulast ersetzt daher aus Sicht des begünstigten Grundstückseigentümers nicht die zivilrechtliche Sicherung, z. B. durch entsprechende Grunddienstbarkeiten.

Eine Grunddienstbarkeit stellt (ebenfalls) die Belastung eines Grundstücks zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks u.a. in der Weise dar, dass dieser das dienende Grundstück in einzelnen Beziehungen nutzen kann (Beispiel: Wege-, Überfahrts- oder Leitungsrechte).

Sie entsteht durch Einigung der Eigentümer und Eintragung im Grundbuch des belasteten Grundstücks und dient jeweils nur in dem darin beschriebenen Umfang. Eine bloße vertragliche Vereinbarung der Parteien ist hier in der Regel nicht ausreichend, weil der Berechtigte sie nicht dem Erwerber des belasteten Grundstücks entgegenhalten könnte.

Das im Eigentum einer GmbH verbliebene Flurstück 11767 der Flur 11 ist in Verbindung mit einer zusätzlichen privat- bzw. öffentlich-rechtlichen Sicherung durch die Eintragung von Grunddienstbarkeiten bzw. Baulasten für eine innere verkehrliche Erschließung zunächst grundsätzlich geeignet. Es verfügt über eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz im Bereich einer ausgebauten Zufahrt und tangiert die herausgelösten Flurstücke der verschiedenen Eigentümer/Nutzer. Das Grundstück hat mit überwiegend 6,5 m eine ausreichende Breite, die weitgehend auch der bestehenden Verkehrsfläche entspricht. Ein Wenden innerhalb des Flurstücks wäre jedoch besonders für große Fahrzeuge ohne eine Inanspruchnahme angrenzender Flächen nur sehr begrenzt möglich.

Bei der nunmehr angestrebten Lösung kann auch hinter den für eine öffentliche Erschließung erforderlichen Breiten zurückgeblieben werden. Jedoch ist für den Fall, dass kein Richtungsverkehr möglich ist, zumindest der Begegnungsfall LKW/LKW abzusichern, ggf. auch durch entsprechende Ausweichstellen. Das ehemals betriebliche Wegenetz weist die dazu erforderlichen Breiten auf.

Lediglich östlich der ehem. Galvanik hat das herausgelöste Flurstück nur eine Breite von ca. 4 m. Für das im Plan dargestellte Geh- und Fahrrecht wird die Fläche beidseitig gleichermaßen auf die angrenzenden Flurstücke 11004, 11005 und 11765 erweitert, so dass auch hier insgesamt eine Breite von 6,5 m gewährleistet werden kann.

Für den südlichen Bereich (TG 4) mit nur einem Eigentümer sind gegenwärtig keine weiteren Regelungen erforderlich. Die Zufahrt ist unmittelbar von der ausgebauten Rampe aus möglich, eine Überführung für dahinter liegende Flurstücke nicht zwingend erforderlich. Wendemöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.

Die ehem. Umfahrung für die Galvanik liegt, soweit sie sich im Änderungsbereich befindet, anteilig innerhalb des TG 4. Hier könnten ggf. ergänzende Regelungen zwischen den unmittelbar Betroffenen erfolgen.

Um ausreichende Wendemöglichkeiten auch für Feuerwehr bzw. Rettungsfahrzeuge außerhalb der ggf. umzäunten Grundstücke der verschiedenen Eigentümer vorzuhalten, müsste innerhalb des Geh- und Fahrrechtes entweder eine ausreichend befestigte Fläche zum Wenden geschaffen oder eine Umfahrung ermöglicht werden. Für die Umfahrung käme entweder ein ergänzender Abschnitt im Südwesten mit Geh- und Fahrrechten über die Flurstücke 11764 und 11765 oder nördlich der Wärmeübergabestation innerhalb des Flurstücks 11767 der GmbH in Frage. Dazu wäre jeweils eine Teilfläche neu zu befestigen.

Im Plan eingetragen wird zunächst die nördliche Umfahrung, da diese Flächen bisher nicht bebaut sind und mit der Neuordnung nicht in den Bestand Dritter eingegriffen werden muss.

6.3.3 Fußwege/Radwege

Zur Hermann-Köhl-Straße befindet sich ein straßenbegleitender Fußweg auf der Nordseite des realisierten Erschließungsstiches.

Aufgrund des Charakters als Industrie-/Gewerbegebiet, dem weitgehenden Ausschluss öffentlicher Nutzungen sowie dem nicht-öffentlichen Charakter der Verkehrsflächen wird im Folgenden eine gesonderte Rad- bzw. Fußwegeführung nicht als erforderlich erachtet.

6.3.4 Ruhender Verkehr

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

Anhand der jeweiligen Nutzungen ist ein entsprechender Nachweis im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu führen.

6.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch Straßenbahn und Bus an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in Höhe des Berufsschulzentrums in der Junkersstraße. Leitungsbestand des ÖPNV ist im Plangebiet nicht vorhanden.

6.4 Immissionsschutz/ Lärm

6.4.1 Lärm

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

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich zunächst um ein weitgehend bebautes Gebiet und nicht um eine Neuplanung. Zum Ursprungsplan liegt eine Schallimmissionsschutzprognose (SIP) mit Stand vom Oktober 2003 vor. Die der SIP zugrundegelegte Gebietsaufteilung kann in einem ersten Schritt auch für die neue Teilung innerhalb des Änderungsplanes herangezogen werden, die nur geringfügig modifiziert wurde. Gegebenenfalls ergibt sich im Laufe des Verfahrens ein Fortschreibungsbedarf.

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

Die Schallimmissionsschutzberechnungen erfolgten auf der Grundlage folgender Voraussetzungen und Grundsätze:

In der Bewertung wurden die Vorbelastungen der Plangebiete der benachbarten Bebauungspläne mit den dazugehörigen Schallimmissionsprognosen berücksichtigt.

Die Schallquellen des zum Zeitpunkt der Konzepterstellung ansässigen Industriebetriebes Dessauer Geräteindustrie GmbH (DGI) wurden auf Grund von vorangegangenen abschätzenden Untersuchungen und durchgeführten Messungen berücksichtigt.

Die vorhandenen Schallquellen des Plangebietes (Gewerbe-/Verkehrslärm) wurden in vergleichbare flächenbezogene Schalleistungspegel (Mindestpegel) umgewandelt.

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

Um die Berechnungsergebnisse mit Sicherheitsreserven zu versehen, wurde die Schallausbreitung, die von den Flächenschallquellen ausgeht, ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Gebäuden berechnet. Im Ausnahmefall wird auf unbedingt erforderliche Abschirmungen hingewiesen. Außerdem wird die Mitwindsituation nach VDI 2714 bei der Berechnung berücksichtigt.

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

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

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

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte	TA – Lärm Immissionsrichtwerte
Gewerbegebiete (GE) tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr) nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	65 dB(A) 55 bzw. 50 dB(A)*	65 dB(A) 50 dB(A)
Mischgebiete (MI) tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr) nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	60 dB(A) 50 bzw. 45 dB(A)	60 dB(A) 45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA) tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr) nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A) 45 bzw. 40 dB(A)	55 dB(A) 40 dB(A)

* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend.

In der Prognose wurden 10 Immissionspunkte (IP), in der jeweils ungünstigsten Höhe festgelegt, um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können (zur Lage der IP siehe nachfolgende Tabelle).

Vorbelastungen

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

Die Einzelschallquellen des im Gebiet ansässigen Industriebetriebes wurden auf Grund von vorangegangenen abschätzenden Untersuchungen und durchgeführten Messungen auf dem Betriebsgrundstück einschließlich des Werksverkehrs berücksichtigt. Die vorhandenen baulichen Hüllen wurden in Anlehnung an die VDI 2571 und die Schriftenreihe Heft 154 für die Berechnungen entsprechend bewertet. Dabei wurde eine Arbeit im 3-Schicht-System berücksichtigt sowie eine Sonnabend- und Sonntagsarbeit nicht ausgeschlossen.

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

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IP 150-01 West; Berufsschule	53.2	46.2	55.0	-
IP 150-02 Ost; Berufsschule	53.4	46.2	55.0	-

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IP 150-03; Kleine Schaftrift 78	48.0	40.1	55.0	40.0
IP 150-04; Robert-Bosch-Str. NW-Ecke	62.1	51.5	65.0	50.0
IP 150-05; Schwarzer Weg 2	54.7	42.3	60.0	45.0
IP 150-06; Kühnauer Str. 136	46.8	37.2	55.0	40.0
IP 150-07; Polizeipräsidium	51.5	41.4	60.0	-
IP 150-08; ehem. Bundeswehrkaserne (Gewerbe innerhalb Golfpark)	40.2	30.9	65.0	50.0
IP 101-B/C1-01/W; Ecke Altener/Junkersstr.	55.4	43.3	60.0	45.0
IP 101-B/C1-02/W; Whs. Altener Str. 42	55.3	42.7	60.0	43.0

) Überschreitungen sind hervorgehoben

Die Ergebnisse zeigen, dass die vorhandenen Vorbelastungen an einzelnen Punkten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Dabei sind Überschreitungen bis 0,4 dB(A) rundungsbedingt nicht in die Bewertung einzubeziehen.

Bei dem Immissionspunkt IP 150-04 handelt es sich um ein leer stehendes Gewerbegebäude innerhalb eines industriell vorgeprägten Umfeldes.

Für den IP 101-B/C-01/W und den IP 101-B/C-02/W wurde aufgrund der historisch bedingten, deutlich gewerblich-industriellen Vorprägung des Standortes auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm zurückgegriffen, die einen Immissionsrichtwert von max. 60,0 dB(A) tags und 45,0 dB(A) nachts zulässt. Unter Würdigung der realen Vorbelastung wird für den IP 101-B/C-01/W ein abgestimmter Wert von 60,0 dB(A) tags und 45,0 dB(A) nachts sowie für den IP 101-B/C-02/W ein abgestimmter Wert von 60,0 dB(A) tags und 43,0 dB(A) nachts zu Grunde gelegt.

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass in dieser Vorbelastung und den daraus resultierenden Überschreitungen noch keinerlei Entwicklungsspielraum für künftige gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes Nr. 150 enthalten ist. Für direkt benachbarte IP (Berufsschule) ist noch Entwicklungspotential vorhanden.

Vorbelastung und vorhandene bzw. geplante Schallquellen im Plangebiet Nr. 150

Die Optimierung der Teilgebiete innerhalb des Plangebietes Nr. 150 wurde mit folgender Zielstellung durchgeführt:

- die Ergebnisse der vorliegenden Schallprognosen und die Ergebnisse der Schallmessung und Einschätzung DGI werden garantiert
- Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen sind möglich

Daraus ergeben sich für die (neuen) Teilgebiete des Änderungsbereiches folgende IFSP:

Bezeichnung	Gebietsnutzung	Zeitraum Tag	Zeitraum Nacht
		Lw"	Lw"
		(dBA/m ²)	(dBA/m ²)
TG 2-BPL Nr. 150-A (GI)	GI	65.0	60.0

TG 3-BPL Nr. 150-A (GE) TG 1-BPL Nr. 150-A (GE) (Ursprungsplan zu TG 3)	GE	63.0	55.0
TG 4-BPL Nr. 150-A (GE)	GE	60.0	51.0

Daraus wiederum resultieren an den Immissionspunkten folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IP 150-01 West; Berufsschule	55.1	47.7	55.0	-
IP 150-02 Ost; Berufsschule	55.8	48.2	55.0	-
IP 150-03; Kleine Schattrift 78	49.3	41.0	55.0	40.0
IP 150-04; Robert-Bosch-Str. NW-Ecke	62.2	51.7	65.0	50.0
IP 150-05; Schwarzer Weg 2	54.9	42.7	60.0	45.0
IP 150-06; Kühnauer Str. 136	48.5	38.8	55.0	40.0
IP 150-07; Polizeipräsidium	51.9	41.8	60.0	-
IP 150-08; ehem. Bundeswehrkaserne (Gewerbe innerhalb Golfpark)	41.5	32.2	65.0	50.0
IP 101-B/C1-01/W; Whs. Altener/Junkersstr.	55.8	44.1	60.0	45.0
IP 101-B/C1-02/W; Whs. Altener Str. 42	55.5	43.3	60.0	43.0

) Überschreitungen sind hervorgehoben

Die Ergebnisse der Optimierung zeigten, dass eine ausgewogene Kontingentierung der IFSP unter Berücksichtigung der umliegenden und der im Plangebiet vorhandenen Vorbelastung und den zusätzlichen optimierten Flächenquellen des Bebauungsplangebietes Nr. 150 A zu Überschreitungen der Orientierungswerte führten.

An dem Immissionspunkt IP 150-04 erhöhen sich die Überschreitungen nur unwesentlich, um 0,2 dB(A) nachts, gegenüber den Berechnungen der Vorbelastung. Daraus wird ersichtlich, dass hier die zusätzlichen Quellen des Plangebietes Nr. 150 nicht relevant zum Beurteilungspegel beitragen.

Die Überschreitungen der Tagwerte an der Berufsschule in Höhe von max. 0,8 dB(A) tags und am IP 150-03 von 1,0 dB(A) nachts sind aus Sicht des Schallimmissionsschutzes akzeptabel. Zum einen liegen die Überschreitungen unterhalb der (menschlichen) Wahrnehmbarkeit von 1,0 dB(A) und zum anderen in dem konservativen Berechnungsansatz der freien Schallausbreitung (die Gebäude werden als „100 % akustisch transparent“ in der Berechnung berücksichtigt).

Somit ist eine ausgewogene Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallimmissionen in dem Bebauungsplangebiet und den benachbarten Gewerbegebieten erreicht.

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

Auch wenn die Dessauer Geräteindustrie GmbH nicht mehr ansässig ist, sind die aus der vg. Prognose für den in Rechtskraft verbleibenden Teilbereich des Bebauungsplan Nr. 150 für eine industrielle Nutzung festgesetzten Kontingente weiterhin verbindlich.

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

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Im Ursprungsplan Nr. 150 wurden aufgrund der „alten“ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) gestalterische Festsetzungen mit dem Ziel, für das Industrie- und Gewerbegebiet ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das dem Wert des Standortes im Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen sowie der bestehenden denkmalgeschützten Bausubstanz Rechnung trägt. Um andererseits Investitionen nicht unnötig zu behindern, beschränkten sich die Festsetzungen auf die Sicherung eines Mindestgestaltungsstandards entlang der öffentlichen Straßenräume (Eingrünung von Stellplätzen sowie Gestaltung von Werbeanlagen).

Die Bestimmungen zu örtlichen Bauvorschriften wurden mit der BauO LSA vom 20. Dezember 2005 neu gefasst. Mit der Neufassung des § 85 der BauO LSA sind auch die Bedingungen für den Erlass örtlicher Bauvorschriften verschärft worden. Gemeinden können diese erlassen, wenn es für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund wird auf die bisherigen baugestalterischen Festsetzungen verzichtet.

6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 150 liegen mit dem Gelände des ehemaligen Gasgerätewerkes von Dessau Werk II und östlich angrenzend dem ehemaligen Betriebsgelände des VEB ZAB Dessau Bereiche, die jahrzehntelang industriell genutzt wurden. Das Gasgerätewerk ist im MDALIS als Altstandort mit den Koordinaten 4514748; 5743859 (Hoch- und Rechtswert) unter der Nr. 1510100050132 verzeichnet.

Auf Grund der Vornutzung wurde für beide Grundstücke eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

In Vorbereitung dieser Untersuchung wurden die möglichen altlastenrelevanten Technologien (wie Reinigen metallischer Oberflächen, Metallbearbeitung, Herstellung metallischer Überzüge, Emaillieren metallischer Werkstücke) einer näheren Betrachtung unterzogen. Durch den technologischen Einsatz verschiedener Schadstoffe in den einzelnen Prozessstufen konnte eine Kontamination des Bodens und des Grundwassers in den betreffenden Bereichen nicht ausgeschlossen werden.

Die dem Amt für Umwelt- und Naturschutz vorliegenden Gutachten

- Altlastuntersuchung Dessauer Gasgeräte GmbH, Werk II – Junkersstraße vom 22. März 1992 und
- Altlastuntersuchung Flurstück 1360/2 – Dessau, Junkersstraße vom 28. April 1992

berücksichtigen diese Sachverhalte.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden lokale schädliche Bodenverunreinigungen mit produktionsspezifischen Abfällen auf dem Gelände des Gasgerätewerkes festgestellt.

Diese schädlichen Bodenverunreinigungen lagen in einer Größenordnung vor, dass unter Beachtung der Löslichkeit der im Boden enthaltenen Schadstoffe (Eluatuntersuchungen) mit Planaufstellung davon ausgegangen werden konnte, dass keine Gefährdung für die Umwelt, speziell für das Grundwasser ausgeht. Zusätzlich durchgeführte Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück in den Jahren 1996-1998 sowie auf dem angrenzenden Gelände des ehemaligen Holzplatzes haben dies bestätigt.

In Auswertung der vg. Untersuchungen / Gutachten sowie der vorliegenden Grundwasseruntersuchungen und der vorgesehenen Nutzung ergaben sich nach Angaben des Amtes für Umwelt- und Naturschutz innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes Nr. 150 keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssten.

Bei Baumaßnahmen eventuell anfallender kontaminierter Erdaushub ist in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde der Stadt Dessau-Roßlau unter Beachtung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW/AbfG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die Anforderungen des LAGA-Merkblattes M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

6.6.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen. Dies kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) erfolgen. Im Hinblick auf Abrissarbeiten bis zur Geländeoberkante bestehen keine Bedenken.

6.6.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsplanes befinden sich keine Baudenkmale.

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

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

7 Stadttechnische Erschließung

Wie in den bisherigen Ausführungen bereits erläutert, wurden innerhalb des **Ursprungsplanes Nr. 150** grundsätzlich zwei Teilbereiche betrachtet.

Für die Flächen der DGI und die Großhandelseinrichtungen war die technische Erschließung gesichert. Änderungen waren nicht vorgesehen. Für die neu zu entwickelnden Flächen des jetzigen Änderungsbereiches sollte ein neues öffentliches Netz aufgebaut werden, das vorrangig innerhalb der geplanten öffentlichen Straße zu führen war.

Mit dem **Änderungsplan** wird auf die ergänzende öffentliche Erschließung verzichtet, das ehemals innerbetriebliche Netz bleibt bestehen und soll künftig über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten für die ansässigen Unternehmen vertraglich gesichert werden.

Das innerbetriebliche Netz wird in der Planzeichnung zunächst anhand alter Unterlagen in seinem vermutlichen Verlauf zur Information gekennzeichnet. Da die Lage jedoch unsicher ist, wird im Änderungsplan dazu kein Leitungsrecht festgesetzt.

Die folgenden Ausführungen sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Vorentwurf des Änderungsplanes zu ergänzen bzw. zu aktualisieren.

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasser

Die bestehenden Nutzungen können hinsichtlich der Kapazität durch das Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Straßen ausreichend versorgt werden, weitere Anschlüsse sind möglich. An das interne Trinkwassernetz bestehen zudem grundsätzlich Anbindemöglichkeiten für alle neu gebildeten Grundstücke.

Für die Erweiterungsfläche (TG 1) ist ein ergänzender Grundstücksanschluss an die parallel zur Hermann-Köhl-Straße verlaufende Leitung gegeben.

7.1.2 Löschwasser

Der Hydrant im Kreuzungsbereich Hermann-Köhl-Straße/Junkersstraße kann zum Grundschutz für Objekte im Umkreis von 300 m herangezogen werden.

Für das Teilgebiet TG 1 liegt die Entfernung jedoch über 300 m. Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist es deshalb erforderlich, an der westlich der Hermann-Köhl-Straße unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verlaufenden Trinkwasserleitung einen weiteren Hydranten anzuordnen. Dies sollte vorzugsweise in Höhe der Zufahrt von der Hermann-Köhl-Straße aus erfolgen.

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" Pkt. 6.1 die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge aus dem Trinkwassernetz nicht zwingend erforderlich ist. Dies ist vor allem dann nicht der Fall, wenn der Löschwasserbedarf den Trinkwasserbedarf - wie im vorliegenden Fall - erheblich übersteigt.

Im Pkt. 7 des o.g. Arbeitsblattes werden für solche Fälle Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie die Entnahme aus Löschwasserteichen oder -brunnen und aus Löschwasserbehältern. Weiterhin wird im Pkt. 5 des o.g. Arbeitsblattes die Verantwortlichkeit für den Objektschutz festgelegt. So wird nach Pkt. 5.1 der konkrete Löschwasserbedarf von der Behörde, die dafür zuständig ist, festgestellt. Im Pkt. 5.2 wird festgelegt, dass der Umfang der

Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz und /oder über Eigenversorgungsanlagen, Löschwasserbehälter und Löschwasserteiche zu ermitteln ist.

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

Der Objektschutz ist vorhabenbezogen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

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

Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen für alle Grundstücke Anschlüsse an das interne Netz.

Für eine Anbindung an das äußere Netz sind grundsätzlich die drei auch im Ursprungsplan betrachteten Möglichkeiten zu benennen:

- Anbindung an den Anschlusschacht nördlich der Bahn (über das bestehende desolate Netz oder über dessen (abschnittsweise) Neuverlegungen)
- Anbindung an den Schacht im Bereich der Brücke/Hermann-Köhl-Straße im Nordosten (insbesondere TG 1)
- Ableitung in den Sammler in der südlichen Junkersstraße (ggf. TG 4)

In den angrenzenden Bereichen wird in absehbarer Zeit seitens der DESWA kein neues Entwässerungsnetz aufgebaut werden. Das heißt, dass auch weiterhin von einer Ableitung im Mischsystem ausgegangen werden kann.

7.2.2 Regenwasser

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

Die vorrangig anzustrebende Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken wird sich aufgrund der überwiegend bereits vorhandenen hochgradigen Überbauung und Versiegelung sowie der vorliegenden oberflächennahen Grundwasserstände und der am Standort insgesamt angespannten Situation im Plangebiet auch künftig kaum realisieren lassen. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, Regenwasser wie bisher anteilig in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Im Rahmen künftiger Planungen, so für das TG 1, bestünde die Möglichkeit, Rückhaltevorräte anzuordnen, um den Abfluss so gering wie möglich bzw. zeitversetzt zu halten. Diese könnten bei entsprechender Ausbildung ggf. gleichzeitig der Löschwasser-versorgung dienen.

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

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf gemäß §§ 8, 9 und 13 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde der Stadt Dessau-Roßlau.

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

Im Ursprungsplan war innerhalb des Änderungsbereiches der Aufbau eines neuen Leitungsnetzes mit Anbindung an die Hermann-Köhl-Straße sowie eine neue Trafostation vorgesehen. Zur Gewährleistung eines Ringschlusses sollte zudem die Möglichkeit einer Anbindung an die im nördlichen Fußweg der Junkersstraße verlaufende Leitung gegeben werden, wobei auf Kunden mit hohem Leistungsbedarf abgestellt wurde.

Da es nunmehr vordergründig um eine Bestandssicherung geht, wird zunächst davon ausgegangen, dass die Versorgung über das interne bzw. das in den angrenzenden Straßen verlaufende öffentliche Netz in ausreichendem Umfang gegeben ist.

7.3.2 Gasversorgung

Bisher besteht im Plangebiet kein internes Netz zur Gasversorgung. Es besteht jedoch grundsätzlich eine Anschlussmöglichkeit innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenräume.

Die Gasreglerstation der DVV westlich des Gasgerätewerkes, die anteilig innerhalb des Änderungsbereiches liegt, wird wie im Ursprungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt.

7.3.3 Fernwärme

Die Fläche ist Fernwärmevorzugsgebiet.

Die tangierende Fernheiztrasse an der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers versehen.

Zwischen den Beteiligten gab es ein abgestimmtes Versorgungskonzept, dass in den Ursprungsplan übernommen wurde. Es sah vor, die Fernwärmeerschließung über neu zu verlegende Leitungen in der Erschließungsstraße zu realisieren und über diese auch die im Änderungsplan vorhandene Wärmeübertragungsstation (WÜST) der DGI zu versorgen. Die Wärmeüberträgerstation und Zuleitung zu DGI sollten, solange es keine anderen Anforderungen gab, als Versorgungseinheit Bestand haben.

Da zum diesbezüglich aktuellen Stand keine Erkenntnisse vorliegen, erfolgt im Plan zunächst keine gesonderte Kennzeichnung. Die Aussagen sind zu ergänzen.

7.4 Fernmeldeversorgung

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

7.5 Abfallentsorgung

Entsprechend der Verordnung über die Entsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen und bestimmten Bau- und Abbruchabfällen (Gewerbeabfallverordnung - GewAbfV) vom 19. Juni 2002 sind gewerbliche Siedlungsabfälle, die nicht verwertet werden und die durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger gemeinsam mit Abfällen aus privaten Haushalten entsorgt werden können, der Stadt Dessau-Roßlau als öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen.

Gemäß der Abfallentsorgungssatzung Stadt Dessau-Roßlau ist das Grundstück an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang).

Für die Abfallentsorgung von gewerblichen Siedlungsabfällen ist die Stadtpflege, Eigenbetrieb der Stadt Dessau-Roßlau, zuständig. Der notwendige Entsorgungsvertrag ist mit diesem Abfallentsorgungsbetrieb abzuschließen.

Auf dem anschlusspflichtigen Grundstück sind die erforderlichen Stellplätze für die nach der Abfallsatzung zugelassenen Abfallbehälter vorzuhalten.

Abfälle, die entsprechend der Regelungen der Abfallsatzung nicht der Stadt Dessau-Roßlau zum Zweck der Entsorgung überlassen werden, sind durch den Erzeuger bzw. Besitzer eigenverantwortlich entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Normen [z. Z. das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz - KrW/AbfG, das Abfallgesetz des Landes Sachsen - Anhalt (AbfG LSA)] und den zu diesen Normen erlassenen Rechtsverordnungen einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. gemeinwohlverträglichen Beseitigung zuzuführen.

Abfallwirtschaftliche bzw. abfallplanerische Belange in Zuständigkeit der oberen Abfallbehörde werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 6,87 ha. Dem gegenüber hatte der Ursprungsplan 15,07 ha.

8.1 Bauflächen

	<i>nach GRZ bebaubar</i>	<i>Bruttofläche</i>
Gesamtfläche in allen Teilgebieten	3,95 ha	4,94 ha

8.1.1 Gewerbegebiete

Teilgebiet 1 (<i>im Ursprungsplan zu TG 3</i>) <i>davon 0,05 ha mit A/E-Gebot</i>	0,86 ha	1,07 ha
Teilgebiet 3	0,53 ha	0,66 ha
Teilgebiet 4	1,63 ha	2,04 ha
Summe Gewerbegebiete	3,02 ha	3,77 ha

8.1.2 Industriegebiete

Teilgebiet 2	0,94 ha	1,17 ha
--------------	---------	---------

8.2 Flächen für Versorgungsanlagen

<i>Gasreglerstation (anteilig innerhalb der Grünfläche im Plangebiet gelegen)</i>		10 m ²
---	--	-------------------

8.3 Grünflächen

Private Grünfläche, Maßnahmefläche		1,93 ha
------------------------------------	--	---------

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Die Bauflächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum einer GmbH bzw. der sie nutzenden Firmen und damit in privatem Eigentum. Sie verfügen jeweils über eine direkte Anbindung an ein privates Wege- bzw. Leitungsnetz sowie zum Teil auch direkt an das öffentliche Netz.

Um die Erschließung zu sichern, sind privatrechtliche Regelungen über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten (Wege- und/oder Leitungsrechte) bzw. öffentlich-rechtliche durch die Eintragung von Baulasten zwingend erforderlich.

Mit einem Bauantrag bzw. Antrag zur Nutzungsänderung ist als Genehmigungsvoraussetzung durch die ansässigen Unternehmen eine gesicherte Erschließung (Verkehr und Versorgungsmedien) nachzuweisen.

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

Dazu ist die Mitwirkung der ansässigen Unternehmen erforderlich.

10 Wesentliche Auswirkungen des Änderungsplanes

10.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes von Dessau und wird überwiegend von gewerblicher Bebauung umgeben. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altindustriestandort, der auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch überwiegend hochgradig versiegelt ist. Bedingt durch die (ehemals) industrielle Nutzung sind nur sehr wenige Grün-

und Freiflächen vorhanden. Hervorzuheben sind hier besonders die an die Bahnstrecke angrenzenden nördlichen und nordwestlichen Bereiche.

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

Mit der Planung wird ein Altstandort in Teilbereichen gesichert, der auch künftig industriell/gewerblich genutzt werden wird. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und der Eigentumsverhältnisse ist es kaum möglich, neue Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes einzuordnen. Im rückwärtigen Bereich werden private Grünflächen aufgegriffen und soweit möglich festgesetzt.

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

Auf das Landschaftsbild wird die Planung keinen Einfluss haben.

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

Zur Betrachtung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auf den folgenden Umweltbericht als Teil II der Begründung verwiesen.

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Zielstellung des Änderungsplanes Nr. 150 A ist es, die Entwicklung des Areals als Gewerbe- und Industriestandort innerhalb der Stadt Dessau-Roßlau auch weiterhin zu sichern.

Für die vorübergehend ungenutzten Flächen des Änderungsbereiches werden mit der Darstellung von Geh- und Fahr- bzw. Leitungsrechten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Nutzungen gegeben.

Die im Ursprungsplan vorgesehene ergänzende öffentliche Erschließung wird durch privat- bzw. öffentlich-rechtliche Regelungen ersetzt, die auf dem Bestand aufbauen. Damit wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der im Gebiet ansässigen Unternehmen weiterhin gesichert und auch für die gegenwärtig ungenutzten Flächen Entwicklungsperspektiven eingeräumt.

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

Dabei werden überwiegend Gewerbe(teil)gebiete festgesetzt, die eine breite Nutzungspalette ermöglichen. Auf die Zulässigkeit von Freizeiteinrichtungen mit hohem Publikumsverkehr (Anlagen für sportliche Zwecke und Diskotheken) wird mit dem Änderungsplan verzichtet, da nunmehr keine ergänzende öffentliche Erschließung vorgesehen ist.

Durch die strikte Beschränkung von Verkaufsflächen werden vom Plangebiet ausgehende negative Einflüsse auf die weitere Entwicklung des Stadtzentrums verhindert.

Mit der Nutzung bereits intensiv bebauter oder bebaut gewesener Flächen wird eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen in Siedlungsrandbereichen vermieden und so dem Leitbild der Stadt Dessau-Roßlau entsprochen.

10.3 Ortsbild

Mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Baumassenzahl sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche wird zur Junkersstraße die Dominanz des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes gewahrt.

Der Abstand der Baugrenze zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum sichert das typische Erscheinungsbild des Gebietes.

Leer stehende Gebäudesubstanz kann im Bedarfsfall durch eine gesicherte gewerbliche Ansiedlung wieder nutzbar gemacht bzw. durch neue ersetzt werden. Das beeinflusst das Ortsbild positiv.

Im Falle einer Nutzungsuntersagung würde die Fläche insgesamt brach fallen und damit einen erheblichen städtebaulichen Mischstand darstellen.

10.4 Verkehr

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Innerhalb der Hermann-Köhl-Straße ist eine gesonderte Abbiegespur zum Anschluss des Plangebietes ausgebaut. Das zusätzliche Fahrzeugaufkommen ist im Verhältnis zur vorhandenen Belegung der Straßen untergeordnet. Weitere Zufahrten, die die Flüssigkeit des Verkehrs beeinträchtigen könnten, werden ausgeschlossen.

Durch die Revitalisierung und ergänzende Bebauung des Änderungsbereiches wird zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Unter Berücksichtigung der bestehenden privaten Verkehrsflächen, des Gebäudebestands und der neu gebildeten Flurstücke wird einer gesicherten Erschließung der Grundstücke aller Eigentümer durch die Darstellung von Geh- und Fahrrechten und der Festsetzung dieser Flächen zur Freihaltung von jeglicher Bebauung entsprochen.

Dazu sind darüber hinaus jedoch ergänzende privat- bzw. öffentlich-rechtliche Regelungen erforderlich. So kann auch bei einem Verzicht auf eine öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet die Erschließung gesichert werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen (keine Nutzungen mit erhöhtem Publikumsverkehr) wird sich das Verkehrsaufkommen im Gebiet gegenüber der rechtskräftigen Planfassung reduzieren.

10.5 Belange der Bevölkerung

Schutzbedürftige Nutzungen in angrenzenden Bereichen fanden im Rahmen der geführten Nachweise der Schallimmissionsschutzberechnungen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen Berücksichtigung. Entsprechend erfolgte eine Staffelung des Gebietes und die Festsetzung flächenbezogener Emissionskontingente. Mit weiteren Ansiedlungen wird es in diesen Bereichen nicht zu einer Verschlechterung der Situation kommen.

Wohnnutzungen sind im Gebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch für die Gewerbe(teil)gebiete Betriebswohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

10.6 Wirtschaft

Mit dem Verzicht auf die im Plangebiet nicht mehr realistisch umsetzbare ergänzende öffentliche Erschließung und deren Ersatz durch entsprechende privat-rechtliche Regelungen wird eine Sicherung der ansässigen Unternehmen verfolgt und zugleich die Revitalisierung zur Zeit ungenutzter Bereiche ermöglicht. Dies soll vorrangig für eine gewerbliche Nutzung geschehen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Nutzungsart sichern zudem die Unternehmen und ihre Entwicklung am Standort.

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

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

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

Mit der strikten Beschränkung von Einzelhandelseinrichtungen werden die im Zentrum der Stadt ansässigen Unternehmen sowie der Erhalt innerstädtischer Strukturen unterstützt.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

10.7 Städtischer Haushalt

Mit dem rechtskräftigen Plan sollte die vorgesehene öffentliche Erschließung durch die TLG realisiert und anschließend der Stadt übergeben werden. Diese Möglichkeit war nach dem Rücktritt der TLG vom Vertrag sowie der Bildung und dem Verkauf einzelner Flurstücke auch im Straßenbereich nicht mehr umsetzbar.

Aus der Umsetzung des Änderungsplanes ergeben sich für den städtischen Haushalt keine Belastungen. Die Festsetzung einer öffentlichen Erschließung entfällt. Kosten für Erhaltung und ggf. Erneuerung werden durch die privaten Grundstückseigentümer getragen. Die Grünflächen bleiben ebenfalls in privatem Eigentum.

TEIL II Umweltbericht

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Teilflächen des ehemaligen Großbetriebes VEB Gasgerätewerk Dessau, das zwischenzeitlich an verschiedene Eigentümer veräußert worden ist. Zur Sicherung der Erschließung und damit der gewerblichen Nutzung am Standort ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich. Der Änderungsbereich umfasst die nördlichen und östlichen Flächen mit den TG 2, 3 und 4 sowie den zugehörigen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Innerhalb des Änderungsbereiches werden die TG 1, 3 und 4 als Gewerbegebiete und das TG 2 als Industriegebiet festgesetzt. Damit verbunden ist die Zulässigkeit bzw. der Ausschluss verschiedener Nutzungen in den einzelnen TG, diese Festsetzungen sind detailliert dem Punkt 6.1.1 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

- *GE:* Innerhalb der Teilgebiete 1, 3 und 4 sind die Bauflächen als Gewerbegebiet festgesetzt.
- *GI:* Innerhalb des Teilgebietes 2 ist die Baufläche als Industriegebiet festgesetzt.
- *Art der baulichen Nutzung:* Hinsichtlich der Lärmemissionen werden Einschränkungen vorgenommen.
- *Maß der baulichen Nutzung:* Im Bebauungsplan werden die überbaubare Grundstücksfläche, die GRZ sowie die Höhe baulicher Anlagen geregelt.
- *Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft:* Es werden Festsetzungen zum naturschutzfachlichen Ausgleich getroffen.
- *Grünordnerische Festsetzungen:* Es werden Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche nach § 19 BauNVO getroffen.

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

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden gegenüber dem Rechtsplan insbesondere Anpassungen hinsichtlich der Erschließung vorgenommen. Die Art der baulichen Nutzung und auch das Maß bleiben gegenüber dem Rechtsplan im Wesentlichen unverändert. In die Umweltprüfung sind, da für die Bauflächen bereits Baurecht besteht, nur die aus der Änderung resultierenden Auswirkungen auf die Umwelt einzustellen.

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 Gesetz vom durch Art. 1 G v 22.7.2011 BGBl I S. 1509) i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) 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.

Des Weiteren liegt für den Bereich des ehemaligen Gasgerätewerkes ein Grünordnungsplan vor. Im Rahmen der Erarbeitung dieser Planung sind die Belange von Natur und Landschaft erfasst und ein grünordnerisches Leitbild für das Plangebiet formuliert worden. Demnach sind die in den Randbereichen vorhandenen Grünflächen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Als Fachplanung wurde ein schalltechnisches Gutachten in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingestellt, der maximal zulässige Emissionskontingente für die Teilgebiete entnommen wurden. Dieses Gutachten wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes nicht aktualisiert, da sich weder an der Ausgangssituation noch an den zulässigen Nutzungen etwas geändert hat.

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne 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 überprägt ist. Es handelt sich um Teilflächen eines Altindustriestandortes mit intensivster Nutzung und somit einer Überprägung aller Schutzgüter.

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 aber auch gesunde Arbeitsbedingungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet selbst wird u. a. durch die noch vorhandene Altbebauung geprägt, die von den ansässigen Unternehmen weiter genutzt wird. Der nordwestliche Bereich des Änderungsgebietes ist bereits begrünt.

Östlich der Hermann-Köhl-Straße grenzen Gewerbebetriebe z.T. in Verbindung mit Handel sowie Industrie im Bereich des ehemaligen ZAB-Geländes an. Südlich der Junkersstraße befinden sich das Berufsschulzentrum, Tankstelle sowie das ehemalige Junkalorgelände, das derzeit durch die Stadt als Gewerbestandort entwickelt wird.

Aufgrund der Lage des B-Plangebietes an der Bahnlinie Dessau-Köthen und den städtischen Haupterschließungsstraßen (Junkersstraße sowie Hermann-Köhl-Straße) sowie den im Plangebiet und der Umgebung vorhandenen Nutzungen war die Lärmproblematik von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 150 ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses umfasst sowohl den Gewerbelärm als auch den Verkehrslärm für Straße und Schiene.

Bezüglich der standortbezogenen Beurteilung der Luftbelastung liegen für den Geltungsbereich des B-Planes keine gesonderten Daten vor. Anhand von Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau kann abgeleitet werden, dass bestehende Grenz- und Richtwerte nicht überschritten werden. Diese Aussage wird anhand der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen bestätigt. Weitere Ausführungen insbesondere zu den Messungen 2009 sind dem Punkt 11.2.5 zu entnehmen.

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind nicht vorhanden.

Bewertung

Das Plangebiet ist geprägt durch die jahrzehntelange industrielle Nutzung. Aufgrund des Nebeneinanders von Wohnen und Gewerbe waren schon immer Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen vorhanden.

Um dem Schutzbedürfnis der sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft (Wohnen) Rechnung zu tragen und die Beeinträchtigungen auf das zulässige Maß zu begrenzen, wären im Bebauungsplan auf der Grundlage der Fachgutachten die entsprechenden Festsetzungen zu treffen.

11.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

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. Die nachfolgende Erfassung ist dem Grünordnungsplan [6] entnommen.

Innerhalb des Plangebietes wird ein sehr hoher Flächenanteil durch Bau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen (vgl. auch Punkt 4.3). Unversiegelte Bereiche werden überwiegend durch kurzlebige Ruderalfluren eingenommen. Vielfach sind diese Flächen ursprünglich mit einer Kies-Schotter-Schicht abgedeckt worden, auf der sich spontan, da keine anderweitige Nutzung der Flächen erfolgte, eine Ruderalflur eingestellt hat. Diese Ausprägungen sind beispielsweise im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhanden.

Folgende Artenzusammensetzung ist für die Ruderalflächen festgestellt worden:

<i>Achillea millefolium</i>	-	Schafgarbe
<i>Agropyron repens</i>	-	Gemeine Quecke
<i>Arctium lappa</i>	-	Große Klette
<i>Artemisia vulgaris</i>	-	Gemeiner Beifuß
<i>Calamagrostis epigejos</i>	-	Landreitgras
<i>Cichorium intybus</i>	-	Wegewarte
<i>Cirsium arvense</i>	-	Acker-Kratzdistel
<i>Conyza canadensis</i>	-	Kanadisches Berufkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	-	Knäuelgras
<i>Galinsoga parviflora</i>	-	Franzosenkraut
<i>Hypericum perforatum</i>	-	Tüpfel-Hartheu
<i>Picris hieracioides</i>	-	Gemeines Bitterkraut
<i>Plantago major</i>	-	Breitwegerich
<i>Potentilla erecta</i>	-	Aufrechtes Fingerkraut
<i>Rumex acetosa</i>	-	Sauer-Ampfer
<i>Solidago canadensis</i>	-	Kanadische Goldrute
<i>Solidago virgaurea</i>	-	Echte Goldrute
<i>Sonchus arvensis</i>	-	Acker-Gänsedistel
<i>Tanacetum vulgare</i>	-	Gemeiner Rainfarn
<i>Taraxacum officinale</i>	-	Gemeiner Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	-	Rotklee
<i>Urtica dioica</i>	-	Große Brennnessel

Darüber hinaus sind auch großflächig Gehölzbestände vorhanden, die sich teilweise sukzessiv entwickelt haben. Die im nordwestlichen Bereich vorhandene Gehölzfläche ist bereits waldartig entwickelt und setzt sich aus folgenden Arten zusammen:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Betula pendula</i>	-	Hänge-Birke
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Elaeagnus angustifolia</i>	-	Schmalblättrige Ölweide
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Populus Hybr.</i>	-	Pappel
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide.

Hinsichtlich der **Fauna** liegen keine Erfassungen vor. Es haben sich auch bei früheren Begehungen des Plangebietes keine Hinweise ergeben, die eine Kartierung bedingen.

Es wird davon ausgegangen, dass der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorkommende Gehölzbestand eine artenreiche Fauna aufweist. Dieser Bereich steht in Verbindung mit einem weiteren Gehölzbestand, der in dem westlich angrenzenden Gelände des Golfparks vorhanden ist. Für den Gesamtbereich kann festgestellt werden, dass es sich

dabei um einen derzeit ungestörten Bereich handelt, der zahlreichen Vögeln und Kleinsäugetern als Lebensraum dient.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Die Biologische Vielfalt einer Region umfasst drei Stufen:

1. Genetische Diversität
2. Artendiversität
3. Ökosystem-Diversität

Die unterste Ebene (genetische Vielfalt) ist umso größer, je größer eine Population und deren genetischer Austausch mit Nachbarpopulationen ist. Zu deren Erfassung fehlten im Rahmen dieses Umweltberichtes geeignete Methoden.

Die Artenvielfalt kann anhand der Zahl der verschiedenen Arten, Spezies und Subspezies erfasst werden. Eine komplette Inventarisierung würde jeweils den Rahmen der vorliegenden Planung sprengen. Hinsichtlich der Artenvielfalt wird daher überwiegend auf Rückschlüsse aus den angetroffenen Biotoptypen zurückgegriffen, da diese die Grundlage für eine mögliche Artenvielfalt darstellen.

Die dritte Ebene der Biologischen Vielfalt wird als Lebensraumvielfalt bezeichnet. Diese kann ebenfalls anhand der Biotoptypen vorgenommen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich – wie bereits dargelegt – um einen seit vielen Jahren industriell-gewerblich genutzten Bereich, der zudem von Hauptverkehrsachsen begrenzt wird.

Der ökologische Wert des Schutzgutes Biologische Vielfalt steht in engem Zusammenhang mit der Beurteilung der Empfindlichkeiten der einzelnen Biotoptypen. Hierbei ist zu beachten, dass die Einzelbelastungen sich zu einer Gesamtbelastung potenzieren können und insgesamt zu einer sehr viel stärkeren Empfindlichkeit führen können, als die Summe aller Einzelempfindlichkeiten. Weiterhin ist zu beachten, dass je nach Tierart und Biotoptyp Schwellenwerte existieren, die selbst bei minimaler Unterschreitung/Überschreitung drastische Folgen bis hin zum vollständigen Populationsschwund haben können. Dies trifft insbesondere für die minimale Habitatgröße zu.

Mit der vorliegenden Planung sind jedoch keine Inanspruchnahmen und Beeinträchtigungen biotopwirksamer Flächen vorgesehen. Die Spontanvegetation ist über einen vergleichsweise kurzen Entwicklungszeitraum wiederherstellbar. Bedeutend aus ökologischer Sicht sind lediglich die im Nordwesten ausgebildeten waldartigen Flächen.

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. Hervorzuheben sind lediglich die im nordwestlichen Bereich vorhandenen waldartigen Strukturen.

Gefährdete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten wurden innerhalb des Planungsgebietes nicht nachgewiesen. Es liegen auch keine Erkenntnisse über ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor.

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

Das Schutzgut Biologische Vielfalt verfügt mit den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Flora/Fauna, Landschaftsbild, Menschen und Kultur über komplexe Zusammenhänge und

Verknüpfungen. In Auswertung aller zu berücksichtigenden Einflussgrößen wird die Wertigkeit des Plangebietes hinsichtlich der Biologischen Vielfalt als sehr gering eingeschätzt.

11.2.3 Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse innerhalb des Stadtgebietes sind weitestgehend durch die geologischen Verhältnisse bestimmt, wobei großflächig anthropogene Überprägungen dominieren.

Im Bereich von Elbe und Mulde sind nährstoffreiche Böden der Auen-Vega sowie bei höherem Grundwasserstand humusreicher Auenlehm ausgeprägt. Die Niederterrasse zur Elbe und die Taubeniederung werden überwiegend durch Böden aus Lehmsand und Decklehmsand bestimmt. Auf der Mosigkauer Hochfläche haben sich Sand-Braunerden entwickelt.

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. Nur in den Bereichen, die als Freiflächen genutzt wurden, ist von einer weitestgehend erhaltenen naturnahen Bodenstruktur auszugehen. Das betrifft vorrangig die unbebauten Flächen entlang der Junkersstraße.

Bewertung

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

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

Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

Im Hinblick auf die Bodenfunktionen kann davon ausgegangen werden, dass auch in unversiegelten Bereichen der Boden keine natürlichen Funktionen mehr ausüben kann. Es liegen keine Kenntnisse vor, dass der Boden im Plangebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte dient.

11.2.4 Schutzgut Wasser

Das Stadtgebiet von Dessau wird von der Mulde durchflossen, die in die nördlich der Stadt fließende Elbe entwässert. Hervorzuheben sind die zahlreichen Altarme, Nebenarme und Flutmulden.

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. In der Dokumentation „Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreien Stadt Dessau“ (2003) wird für das Plangebiet ein mittlerer Grundwasserstand von 1,10 bis 2,00 m festgestellt. Die oberflächennächsten Grundwasserstände sind an der Ostgrenze des Plangebietes zu

verzeichnen. In Höhe der Zufahrt von der Hermann-Köhl-Straße ergab eine Messung einen Grundwasserstand von 57,3 m HN. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist von einer erhöhten Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen auszugehen. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildung besonders durch die zunehmende Flächenversiegelung beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Die natürlichen Wasserverhältnisse im Plangebiet sind durch die Vorbelastungen weitestgehend gestört. Eine Gefährdung des Grundwassers ergibt sich in Abhängigkeit der Bodenbeschaffenheit und dem Grundwasserflurabstand. Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet ist, wie Untersuchungen angrenzender Bereiche zeigen, gering. Von daher ist auch von einer Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen auszugehen.

Natürliche Stand- oder Fließgewässer sind nicht vorhanden.

11.2.5 Schutzgut Klima/Luft

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

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

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

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

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

In Auswertung des Jahresberichtes 2009 der Immissionsmessungen im Stadtgebiet von Dessau (Messstation DESSAU 2, Heidestraße, der Stadt Dessau-Roßlau) wird zusammenfassend festgestellt, dass:

- die Immissions-Grenzwerte hinsichtlich der einzuhaltenden Jahresdurchschnittswerte (IW 1-Werte) der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Schwebstaub-PM 10, Kohlenmonoxid (CO) und Sedimentationsstaub nicht überschritten werden¹;

¹ Schwefeldioxid (SO₂) spielt als Schadstoff keine Rolle mehr, daher wurden die Messungen 2009 eingestellt.

- der Luftbelastungsindex² 2009 (0,83) erstmals in den Bereich der „geringen Belastung“ gesunken ist, während er im langjährigen Mittel im Bereich der „schwachen Belastung“ lag (2008 bei 1,17), 2007 bei 1,16);
- es eine Anzahl von Tagen gab (Heidestraße 2 Tage, Albrechtsplatz 5 Tage), an denen der Feinstaub-Grenzwert in Höhe von 50 µg/m³ überschritten wurden ohne dabei die maximal zulässige Anzahl von Überschreitungen (35 Tage) zu erreichen, wobei nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde derzeit ein Trend zu einer Zunahme zu beobachten ist;
- sich die Belastung mit Sedimentationsstaub im gesamten Stadtgebiet von Dessau 2009 im gesamten Stadtgebiet nochmals verringert hat.

Die spezielle Auswertung der Sedimentationsstaubbelastung ergab für den Betrachtungsraum 2009 eine durchschnittliche Belastung von 19 µg/(m²*d), für die angrenzenden Punkten lag sie bei 19 bzw. 20 µg/(m²*d). Diese Werte liegen weit unterhalb des Immissionswertes der TA Luft in Höhe von 350 µg/(m²*d). Im Vergleich zu den Vorjahren war eine deutliche Verringerung der Sedimentationsstaubbelastung festzustellen. Weitere wesentliche Senkungen sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung. Jedoch tragen die unveriegelten, mit Rasen bestandenen Flächen lokalklimatisch zur Kaltluftentstehung bei. Auch insbesondere hervorgerufen durch den Baumbestand, ist von einer Wohlfahrtswirkung auszugehen. Lufthygienische Wohlfahrtswirkungen sind durch den waldartigen Bestand im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes von Bedeutung.

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. Die Verunreinigung durch den verkehrsrelevanten Luftschadstoff Benzol wird, nachdem sie mehrere Jahre selbst an innerstädtischen Verkehrsschwerpunkten oder in der Umgebung emissionsrelevanter Industrieanlagen auf niedrigem, nicht grenzwertrelevantem Niveau lag, mittlerweile nicht mehr als kritisch angesehen.

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.

² Der Luftbelastungsindex ermöglicht eine Beschreibung der Gesamtsituation, in die die Stoffe SO₂, CO, NO₂ und Schwebstaub einbezogen werden.

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.

Bewertung

Die Eigenart des Plangebietes resultiert aus der intensiven industriellen und gewerblichen Nutzung und den brachgefallenen Flächen im Nordosten. Die Fläche selbst stellt sich kontrastreich dar. Einerseits wirkt das Gelände durch die industriellen Bauten, Straßen und Lagerplätze stark anthropogen beeinflusst. Andererseits vermitteln der Gehölzbestand im insbesondere im nordwestlichen Bereich einen „grünen Eindruck“.

Das Planungsgebiet weist aufgrund der Vornutzung sowie den akustischen Beeinträchtigungen durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen bzw. Bahntrassen keine Erholungsseignung auf.

Prägnante Sichtbeziehungen zu kulturhistorischen Gebäuden oder Bereichen besonderer landschaftlicher Schönheit existieren nicht. Der Bereich ist durch den Altstandort und die angrenzenden Industrie- und Gewerbeflächen geprägt und weist keine naturräumliche Eigenart auf.

11.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen, sowie keine archäologischen Kulturdenkmale.

11.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

Die 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 bzw. sie schneidenden Verkehrsstrassen und die daraus resultierenden Emissionen und den geringen Anteil an Grünflächen mit stadtgestalterischer Qualität beeinträchtigt.

11.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Die intensive Vornutzung des Plangebietes bedingt eine vollständige Überprägung der Bodenverhältnisse. Diese geht einher mit der Ausstattung des Arteninventars. Dieses ist auf siedlungstolerante Tier- und Pflanzenarten reduziert. Wertvoll ist lediglich der nordwestlich vorhandene Gehölzbestand. Das Gebiet trägt durch das Fehlen flächiger Gehölzbestände im überwiegenden Teil des Plangebietes nur in sehr geringen Umfang zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse bei. Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die noch vorhandene und überwiegend nachgenutzte Altbebauung geprägt.

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 ist festzustellen, dass keine schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet oder Wirkungsbereich vorhanden ist.

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, die sich lediglich auf die durch die Änderung hervorgerufenen Umweltauswirkungen beziehen, werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionsbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie Besucherverkehr 	●
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Teillebensräumen auf brachgefallenen Flächen 	●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • keine Auswirkungen zu erwarten, da natürlich gewachsener Boden nicht mehr ansteht 	-
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • keine Auswirkungen zu erwarten, da keine Änderung des Versiegelungsgrades erfolgt 	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • keine Auswirkungen zu erwarten, da keine Änderung des Versiegelungsgrades erfolgt 	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit der Chance zur Aufwertung 	+
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • keine Auswirkungen zu erwarten, da Gebäude erhalten werden 	-
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> • aufgrund der Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten 	-

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ● weniger erheblich / - nicht erheblich / + positive Wirkung / ++ sehr positive Wirkung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine über das im rechtswirksamen Bebauungsplan bereits zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die Umwelt

verbunden. Von der Änderung wird weder das Maß noch die Art der baulichen Nutzung betroffen. Im Wesentlichen entfällt die öffentliche Erschließung des Bereiches. Sowohl die medientechnische als auch die Straßenerschließung werden privatrechtlich zwischen den verschiedenen Eigentümern geregelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Wegerechte orientieren sich an den vorhandenen Straßen, so dass keine zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen damit verbunden sind.

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

Für benachbarte schutzbedürftige Nutzungen unzumutbare Schallemissionen können durch die für die Teilgebiete festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel vermieden werden.

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

Die Darstellungen des Landschaftsplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt (vgl. hierzu Pkt. 11.1.2, 11.2.6 und 11.6.1 des Umweltberichts sowie Pkt. 6.2 der Begründung zum Bebauungsplan).

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser- und Abfallrecht sind nicht vorhanden.

11.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Änderungsbereich liegt bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan vor. Bei Nichtdurchführung der Änderung würde dieser Bebauungsplan umgesetzt werden. Auswirkungen auf die Umwelt sind in diesem Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von möglichen Beeinträchtigungen geregelt worden. Als Ausgleich für eine Zunahme der Versiegelung sind beispielsweise Entsiegelungsmaßnahmen innerhalb der M-Fläche festgesetzt. Um Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu vermeiden, sind für die Teilgebiete Schallleistungspegel festgelegt worden. Insofern sind bei Nichtdurchführung der Änderungen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt 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 einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellung und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert.

11.4.2 Schutzgut Mensch

Mit der Änderung sind, wie bereits dargestellt, keine über das bisher zulässige Maß hinausgehenden Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung zu erwarten. Insofern sind diesbezüglich keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung notwendig.

Auch im Hinblick auf die Erholungsnutzung werden keine Maßnahmen notwendig, da diese aufgrund der früheren und geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht gewollt ist.

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 § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere reagiert die Planung mit:

- der Festsetzung von Maßnahmen für Natur und Landschaft und
- der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen auf den Bauflächen.

Die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet basieren auf den genannten Entwicklungszielen. Die Ziele sollen im Wesentlichen durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB) und durch Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB) verwirklicht werden.

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

Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass mit der Änderung des Bebauungsplanes kein zusätzlicher Eingriff begründet. Insofern sind auch keine über die im rechtskräftigen Bebauungsplan bereits festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen hinausgehende Festsetzungen notwendig. In den Änderungsbereich werden daher die Festsetzungen des Ursprungsplanes übernommen, soweit sie diesen Änderungsbereich betreffen.

Im Hinblick auf die einzelnen Teilgebiete ist festzustellen, dass, mit Ausnahme des TG 1, Eingriffe gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB auch vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Insofern ist für diese Teilgebiete kein Kompensationserfordernis aus der Umsetzung des Bebauungsplanes herzuleiten.

Das TG 1 stellt sich bislang als überwiegend unversiegelte Fläche dar, die seit vielen Jahren brach gefallen ist. Im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ist eine Bebauung dieses Teilgebietes als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten (§ 14 BNatSchG). Diese Eingriffe können innerhalb des Änderungsbereiches durch Umsetzung der Maßnahmefläche vollständig kompensiert werden. Innerhalb der Maßnahmefläche sind zum einen Entsiegelungen und zum anderen Anpflanzungen vorgesehen, so dass die Verluste im TG 1 (Überbauung offener Bodenflächen, Gehölzrodungen) angemessen und funktionsbezogen ausgeglichen werden können.

11.4.4 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Bodenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um einen Altindustriestandort, der jahrzehntelang intensiv genutzt wurde und auch der Boden bereits nachhaltig überprägt ist. Es steht kein gewachsener Boden mehr an. Insofern ist nicht von einem Eingriff im herkömmlichen Sinn auszugehen. Bodenschützende Maßnahmen können sich daher nur auf die Vermeidung von Verunreinigungen durch eindringende Schadstoffe beziehen. Das ist jedoch in einschlägigen Gesetzen (z.B. Bundesbodenschutzgesetz) geregelt.

Wasserschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Eingriffe in den Wasserhaushalt verbunden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Änderungsbereich und dem hoch anstehenden Grundwasser weiterhin nur abgeleitet werden. Insofern sind mit der Änderung des Bebauungsplanes keine weiteren Regelungen zu treffen.

11.4.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet wird bereits durch die industriell-gewerbliche Bebauung geprägt. Diese kann auf Teilflächen noch ergänzt werden, die aber nicht über das bestehende Maß hinaus landschaftsbildwirksam werden.

Hinsichtlich der Erholungseignung ist aufgrund der Vorprägung nicht von einer diesbezüglichen Nutzung auszugehen.

11.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Grundsätzliche Standortalternativen für das Plangebiet ergeben sich nicht, da es sich um eine Altindustriefläche handelt und mit der Änderung im Wesentlichen das Erschließungskonzept geändert werden soll.

Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen die vollständige anthropogene Überprägung des Raumes zu nennen. Zudem ist der Standort weitgehend erschlossen, die geplanten Nutzung führen zu weiteren Synergieeffekten.

Mit der geplanten Entwicklung am Standort wird dem Prinzip der Konfliktvermeidung und den Vorgaben des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen, da es sich hierbei um die Nutzung eines Altstandortes handelt und somit ein Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden wird. Anderweitige Standortbetrachtungen sind von daher nicht angezeigt.

Planinhalte

Auch hinsichtlich der Planinhalte bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort, der gewerblich-industriell nachgenutzt werden soll. Der zentrale Bereich des ehemaligen Gasgerätewerkes, dem das TG 2 zuzurechnen ist, wird als GI und die Randbereiche (TG 1, 3 und 4) als GE festgesetzt. Alternativ wäre jeweils eine GI- oder GE-Festsetzung möglich. Um den Schutzanspruch angrenzender Nutzungen zu berücksichtigen, ist eine GI-Ausweisung in den Randbereichen nicht angezeigt. Andererseits würde eine GE-Festsetzung auch für das TG 2 die Nachnutzung des Standortes hinsichtlich der Art der Nutzung einschränken. Das TG 2 ist dem ehemaligen Werkskern mit der Produktion zuzurechnen. Die Randbereiche umfassten Verwaltungs- und Versorgungsbereiche.

Lediglich für das TG 1 bestehen im Hinblick auf die Planinhalte Alternativen. Da sich diese Fläche am Rand befindet, wurde die Nutzung in Fortsetzung des Grundkonzeptes als GE festgesetzt.

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.

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 bzw. werden erarbeitet, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sein werden, sind in den genannten Gutachten überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Bebauungsplanes vorliegen.

11.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Dieses Amt 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 die festgesetzten und umzusetzenden Begrünungsmaßnahmen überwacht.

11.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Innerhalb des Änderungsbereiches soll eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dahingehend vorgenommen werden, dass keine öffentliche Erschließung der Teilgebiete mehr festgesetzt wird. Diese wird über privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den ansässigen Unternehmen geregelt. Im Bebauungsplan werden lediglich Wegerechte festgesetzt.

Im Hinblick auf die Umwelt ergeben sich von daher keine über die bereits im rechtswirksamen Bebauungsplan hinausgehende Art bzw. das Maß der baulichen Nutzung. Mit der Umsetzung des Änderungs-Bebauungsplanes wäre theoretische eine Teilentsiegelung verbunden, da die Bauflächen nur zu 80 % zu versiegeln sind und keine Straßen (100 % Versiegelung) mehr festgesetzt werden. Da die Grundstücke jedoch über die vorhandenen Straßen erschlossen werden, ist dieser Ansatz nur rechnerisch umzusetzen.

Der Änderungsbereich umfasst auf der Grundlage des Gründordnungsplanes, der den damaligen Eigentümern Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet hat, die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen.

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:

- Festsetzung von Maßnahmen für Natur und Landschaft und
- Festsetzung zur Gestaltung der Bauflächen.

Ein Verlust von Boden bzw. Bodenfunktionen ist nicht zu verzeichnen, da im gesamten Plangebiet kein natürlich gewachsener Boden mehr ansteht.

Damit werden die Auswirkungen ausgeglichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Umsetzung auch des geänderten Bebauungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Quellenangabe

- [1] Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244)
- [2] Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt, zweiter Entwurf vom 29. September 2009
- [3] Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 2, Februar 2006)
- [4] Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, rechtswirksame Planfassung, 2004 sowie 2. Änderung
- [5] Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“, 19. November 2004
- [6] Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ der Stadt Dessau, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), Entwurf vom 19. November 2004
- [7] Schallimmissionsschutzprognose zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ vom 27. Oktober 2003, Acerplan Planungsgesellschaft mbH
- [8] Nutzungskonzept für die Gewerbeobjekte der TLG in Dessau Junkersstraße 35/36
- [9] Stadt Dessau (2003): Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung des Entwurfes in der Endfassung vom Oktober 2003
- [10] HGN Hydrogeologie GmbH: Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreie Stadt Dessau, Februar 2003
- [11] Stadt Dessau-Roßlau: Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau, 3. Fortschreibung (Schlothauer & Wauer, Oktober 2004))
- [12] Stadt Dessau-Roßlau: Fortschreibung der Stadtentwicklungskonzepte für Dessau und Roßlau 2008 (StadtBüro Hunger Stadtforschung und –planung / Wallraf & Partner, Mai 2006)
- [13] Stadt Dessau-Roßlau: Zentrenkonzept der Stadt Dessau-Roßlau (Wallraf & Partner, April 2009)
- [14] Stadt Dessau-Roßlau: Jahresbericht der Immissionsmessungen 2009 im Stadtteil Dessau der Stadt Dessau-Roßlau (Umwelt-Mess- und Ingenieurtechnik Dessau, September 2010)
- [15] Land Sachsen-Anhalt, Landesamt für Umweltschutz, Immissionsschutzbericht 2009 (Juli 2010)