



## Bebauungsplan Nr. 101 – G2

„Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G2“

Planfassung für den Satzungsbeschluss

06. Dezember 2006

Auftraggeber:



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

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

Auftragnehmer:



Acerplan Planungsgesellschaft mbH

Seebener Straße 22  
06114 Halle/S.  
Telefon: 03 45/ 5 29 – 23 69  
Telefax: 03 45/ 5 29 – 24 43  
E-Mail: [stadtplanung@acerplan.de](mailto:stadtplanung@acerplan.de)

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

Stand der Planung: Planfassung für den  
Satzungsbeschluss

Bearbeitungsbeginn: Juni 2005

Bearbeitungsende: Dezember 2006

Dipl.-Ing. (FH) A. Seifert  
Geschäftsbereichsleiter

Dipl.-Ing. H. Ebert  
Projektleiter

## INHALTSVERZEICHNIS

### TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung .....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Lage, räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet .....	7
2.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
<b>3</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation ...</b>	<b>8</b>
3.1	Übergeordnete Planungen .....	8
3.2	Sonstige Planungen .....	9
3.3	Planungsrechtliche Situation .....	9
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation .....</b>	<b>11</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse .....	11
4.2	Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten .....	13
4.3	Baubestand (aktuelle Nutzung) .....	14
4.3.1	Nutzung .....	14
4.3.2	Bebauungsform/ Gebäudeform .....	15
4.3.3	Gebäudehöhen/ Geschossigkeit .....	16
4.3.4	Gestaltelemente .....	16
4.3.5	Denkmale .....	16
4.4	Verkehrerschließung .....	17
4.4.1	Straßen .....	17
4.4.2	Fußwege/Radwege .....	18
4.4.3	Ruhender Verkehr .....	18
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	18
4.4.5	Bahnanlagen .....	18
4.5	Stadttechnische Erschließung .....	19
4.5.1	Wasserversorgung .....	19
4.5.2	Entwässerung .....	19
4.5.3	Elektroenergieversorgung .....	20
4.5.4	Gasversorgung .....	21
4.5.5	Fernwärme .....	21
4.5.6	Fernmeldeversorgung .....	21
<b>5</b>	<b>Planungskonzept .....</b>	<b>22</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept .....	22
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept .....	22
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept .....	22
5.4	Planungsalternativen .....	22
<b>6</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>23</b>
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen .....	23
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	24
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	24
6.1.3	Bauweise .....	24
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	24
6.1.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung .....	24
6.2	Grünordnung .....	24

6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
6.2.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	24
6.3	Verkehrerschließung .....	24
6.3.1	Straßen.....	24
6.3.2	Fußwege/Radwege.....	24
6.3.3	Ruhender Verkehr.....	24
6.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr.....	24
6.3.5	Bahnanlagen.....	24
6.4	Immissionsschutz/ Lärm.....	24
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	24
6.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....	24
6.6.1	Altlasten/Altlastverdachtsflächen.....	24
6.6.2	Fundmunition .....	24
6.6.3	Denkmalschutz .....	24
<b>7</b>	<b>Stadttechnische Erschließung.....</b>	<b>24</b>
7.1	Wasserversorgung.....	24
7.1.1	Trinkwasser .....	24
7.1.2	Löschwasser .....	24
7.2	Entwässerung .....	24
7.2.1	Schmutzwasser.....	24
7.2.2	Regenwasser .....	24
7.3	Energieversorgung.....	24
7.3.1	Elektroenergieversorgung .....	24
7.3.2	Gasversorgung .....	24
7.3.3	Fernwärme.....	24
7.4	Fernmeldeversorgung.....	24
7.5	Abfallentsorgung.....	24
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>24</b>
8.1	Bauflächen.....	24
8.1.1	Gewerbegebiete.....	24
8.1.2	Industriegebiete .....	24
8.2	Verkehrsflächen.....	24
8.2.1	Straßenverkehrsflächen.....	24
8.3	Flächen für Versorgungsanlagen .....	24
8.4	Grünflächen .....	24
<b>9</b>	<b>Planverwirklichung .....</b>	<b>24</b>
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	24
9.2	Kostenschätzung .....	24
<b>10</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>24</b>
10.1	Natur und Landschaft.....	24
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils .....	24
10.3	Ortsbild .....	24
10.4	Verkehr .....	24
10.5	Belange der Bevölkerung.....	24
10.6	Wirtschaft.....	24
10.7	Städtischer Haushalt.....	24

## **TEIL II Umweltbericht**

<b>11</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>24</b>
11.1	Einleitung .....	24
11.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	24
11.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung .....	24
11.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	24
11.2.1	Schutzgut Mensch .....	24
11.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	24
11.2.3	Schutzgut Boden.....	24
11.2.4	Schutzgut Wasser.....	24
11.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	24
11.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung .....	24
11.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
11.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes .....	24
11.2.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen .....	24
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes .....	24
11.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	24
11.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	24
11.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen.....	24
11.4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung.....	24
11.4.2	Schutzgut Mensch .....	24
11.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	24
11.4.4	Schutzgut Boden.....	24
11.4.5	Schutzgut Landschaft.....	24
11.4.6	Schutzgut Klima.....	24
11.4.7	Schutzgut Wasser.....	24
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	24
11.6	Zusätzliche Angaben.....	24
11.6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung .....	24
11.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....	24
11.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	24
<b>12</b>	<b>Quellenangabe .....</b>	<b>24</b>

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Anfang der 90er Jahre beabsichtigte die Stadt Dessau, der verstärkten Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen durch Revitalisierung von Industriebrachen und die Einbeziehung von zu diesem Zeitpunkt angrenzend nicht bebauten Flächen im stadtkernnahen Raum zu entsprechen. Eng verbunden mit der Zielstellung der Wiedernutzbarmachung alter Industriestandorte war die Neustrukturierung der Verkehrsströme innerhalb des Stadtgebietes. Zur Verwirklichung dieser Aufgaben wurde der Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ aufgestellt, der in mehrere Plangebiete gegliedert ist.

Das Plangebiet „Bebauungsplan Nr. 101 - G2“ umfasst eine Teilfläche der ehemaligen Magnetbandfabrik, die sich im südlichen Teil des Geltungsbereiches befand, weitere Flächen liegen innerhalb der westlich und südlich angrenzenden Plangebiete 101-G1 und 101-G3. Nördlich daran schließt sich eine Fläche an, die zu Beginn der Planung nur in Randbereichen bebaut war. Diese sollte auf Grund des hohen Ansiedlungsdruckes und dringend benötigter Arbeitsplätze für weitere Gewerbeansiedlungen zur Verfügung gestellt werden.

Mit der Beplanung der Gesamtfläche wird eine, durch die Kommune gesteuerte, generelle Neuordnung der städtebaulich-funktionellen Verhältnisse (Nutzung, Erschließung, Grün usw.) verfolgt.

Für das Plangebiet Nr. 101-G2“ wurden seit 1992 ein Vorentwurf und verschiedene Entwürfe erarbeitet, die Grundlage für erteilte Baugenehmigungen nach § 33(1) und (2) BauGB für eine Vielzahl von Vorhaben waren.

Die mehrfache Überarbeitung des Entwurfes wurde erforderlich, weil sich mit der Ansiedlung eines Großinvestors im Plangebiet und dem damit verbundenen Flächenbedarf nach einer zusammenhängenden Baufläche Veränderungen in der ursprünglich geplanten öffentlichen Erschließung und der Grünfläche im nördlichen Teil ergaben. Dazu kamen mehrere Veränderungen an den Baukörpern und in den geplanten Nutzungen, die ebenfalls Überarbeitungen der jeweiligen Entwürfe erforderten. Weiterhin wurde eine Anpassung der Geltungsbereichsgrenze an natürliche Begrenzungen (im Süden die Reichardtstraße, im Südosten die ehemalige Anschlussbahntrasse) vorgenommen. Damit gelangten Teilflächen, die bis zu diesem Zeitpunkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G3“ lagen, aber logisch-funktionell mit den angrenzenden Flächen dieses B-Planes verknüpft waren, in den Geltungsbereich des B-Planes für das Teilgebiet G2.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurden im Laufe der Bearbeitung gemäß der Zielstellung - dem produzierenden Gewerbe den Vorrang einzuräumen - keine Abstriche gemacht.

Im Zusammenhang mit der innerhalb des Gewerbegebietes aktivierten Wohnnutzung der Bebauung Randelstraße 14 bis 20, die nicht ohne Schadensersatzansprüche gegenüber der Stadt unterbunden werden kann, wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das erstmals in Verbindung mit der Überarbeitung des Entwurfs vom 14. Februar 2006 Berücksichtigung fand. Im Ergebnis des Gutachtens wurde festgestellt, dass eine Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel erforderlich ist, um die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen und der Wohnbebauung in der Randelstraße zu sichern.

Eine Belassung des Gebietes im Anwendungsbereich des § 34 BauGB kann zur Ausweitung der Wohnnutzung und der damit verbundenen Einschränkung der gewerblichen und industriellen Nutzung führen. Dies wiederum steht den Planungszielen für das Gebiet entgegen. Um hier Fehlentwicklungen zu vermeiden, ist weiterhin eine planerische Steuerung notwendig.

Darüber hinaus könnte ohne diese Steuerung ein Betrieb das ganze noch zur Verfügung stehende Schallkontingent ausschöpfen. Später notwendigen Erweiterungen anderer Betriebe sind damit enge Grenzen gesetzt. Dies kann zu einer Einengung und Behinderung deren Entwicklung und damit letztlich zu Standort- und Existenzproblemen führen. Neuansiedlungen auf noch freien Teilflächen werden erschwert oder ganz unterbunden.

## **2 Lage, räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Dessau ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 101-G2 ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1 000 zu ersehen.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Dessau-Mitte, eines historisch gewachsenen Standortes der Dessauer Industrie westlich der Bahnlinie Dessau-Leipzig mit eingestreuten Wohnbauten und Kleingartenanlagen. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,7 km.

Das Plangebiet wird im Norden von der Nordgrenze der Kochstedter Kreisstraße und des Kabelweges, im Osten von der Bahntrasse Dessau-Leipzig, im Süden durch den sich anschließenden Bebauungsplan Nr. 101-G3 (rechtswirksam) und die Reichardtstraße und im Westen durch die Seelmannstraße und die Kochstedter Kreisstraße als Bestandteil des sich anschließenden Bebauungsplans Nr. 101 G1 (rechtswirksam) sowie im Nordwesten durch den Bebauungsplan Nr. 101-H (1. Änderung, rechtswirksam) begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 29,5 ha.

Die Bebauung des Plangebietes erfolgte zuerst in den 60er Jahren im Bereich Kochstedter Kreisstraße/Kabelweg. Ende der 70er Jahre wurde südlich der Hochspannungsleitung die Magnetbandfabrik errichtet. Die zwei noch vorhandenen Blöcke nördliche der Randelstraße waren Arbeiterwohnunterkünfte. Zwischen der Magnetbandfabrik im Süden und der vereinzelt Bebauung an der Kochstedter Kreisstraße befanden sich unbebaute Flächen und eine Gärtnerei.

Das Plangebiet wird im Norden, Osten, Süden und Südwesten von Gewerbe- und Industriegebieten umgeben. Im Nordwesten schließt sich ein Mischgebiet an. Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich die nächste Wohnbebauung innerhalb gemischter Bauflächen im Abstand von ca. 20 m, innerhalb von Wohngebieten erst im Abstand von ca. 700 m (Augustenstraße).

Zum Plangebiet gehören damit sowohl Teile der ehemaligen Magnetbandfabrik (MBF), Wohnunterkünfte und Betriebsgebäude von weiteren Firmen als auch Ruderal- und Brachflächen, die in jüngster Zeit zum Teil bereits umgenutzt bzw. bebaut wurden.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Im Norden verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes entlang der nördlichen Begrenzung des Kabelweges (nördliche Grenze der Flurstücke 9489 und 9548 der Flur 42). Dabei wird der Einmündungsbereich der Industriestraße in den Kabelweg in den Geltungsbereich einbezogen und das Flurstück 5910 in freier Führung geschnitten.

Im Osten bildet die Westseite der Bahnlinie Dessau-Leipzig (Flurgrenze zwischen Flur 47 und Flur 38) den Abschluss. Danach knickt die Geltungsbereichsgrenze entlang der Nordgrenze des Flurstücks 8900 nach Westen ab, verläuft unter Aussparung des

ehemaligen Anschlussgleises entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 10066 und an der Ostgrenze der Flurstücke 10065, 6271/47, und 6271/46 der Flur 52 nach Süden, wobei das Flurstück 9099 geschnitten wird.

Im Süden verläuft die Grenze entlang der nördlichen Begrenzung der Reichardtstraße (Südgrenze der Flurstücke 6271/46, 6271/44 8794, 10066 bzw. deren geradliniger Verlängerung durch das Flurstück 9099). Im Westen verläuft die Grenze im Wesentlichen in freier Führung an der Ostseite der Seelmannstraße und bezieht im nordwestlichen Abschnitt Teilbereiche der Kochstedter Kreisstraße mit ein. Nur im Bereich der Flurstücke 8235, 8236, 8474 und 9293 bildet die jeweilige Westgrenze der Flurstücke die Geltungsbereichsgrenze.

Zur exakten Beschreibung der Geltungsbereichsgrenze außerhalb von Flurstücksgrenzen werden auf der Planzeichnung ausgewählte Punkte mit ihren Koordinaten (Hoch- und Rechtswert im Lagestatus 150) aufgeführt.

Die Geltungsbereichsgrenze wurde im Laufe der Bearbeitung im Bereich der Kochstedter Kreisstraße und der Seelmannstraße an die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans Nr. 101-G1 und im Südosten des Plangebietes an den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101-G3 angepasst.

### **3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**

#### **3.1 Übergeordnete Planungen**

##### *Landes- und Regionalplanung*

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

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

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

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

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

Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ist seit dem 29. Januar 2006 rechtswirksam.

Die regionalen Entwicklungsziele wurden bei der Planaufstellung zugrunde gelegt.

Die 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).

Darin wird das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, die Fläche unter der Hochspannungsleitung als Grünfläche. Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte dargestellt.

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

### **3.2 Sonstige Planungen**

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 101-G2 wurden ein Grünordnungsplan sowie eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Im Norden grenzt das Teilgebiet E des Gesamtbebauungsplans Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ an, welches nicht bearbeitet wird, im Osten, jenseits der Bahnlinie, der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 141 „Industriegebiet ASUG-Kabelweg“, von dem ein Entwurf mit Stand September 1997 existiert, im Süden der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 101-G3 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G3“, mit der ebenfalls rechtswirksamen 1. Änderung, im Südwesten der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 101-G1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G1“ und im Nordwesten der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 101-H „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H (1. Änderung)“.

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Da es sich bei dem Plangebiet um ein ehemals geschlossenes Werksgelände (südlicher Teil) bzw. nur von der Kochstedter Kreisstraße erschlossenes Gebiet handelte, war es erforderlich, dieses verkehrstechnisch über ein System von öffentlichen Straßen zu erschließen. Ebenso musste die stadttechnische Versorgung des Standortes ausgehend von der im südlichen Teil vorhandenen technische Infrastruktur neu geordnet werden.

Die Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet sind in der Zwischenzeit abgeschlossen.

Nunmehr ist die industriell/gewerbliche Nutzung des Plangebietes und die Absicherung der schon nach § 33 BauGB erteilten Baugenehmigungen und ausgereichten BImSch-Genehmigungen im Plangebiet und der Umgebung oberstes Planungsziel.

Da die aktivierte Wohnnutzung der Bebauung Randelstraße 14 bis 20 nicht ohne Schadensersatzansprüche unterbunden werden kann, muss für diesen Bereich die ausnahmsweise Zulassung einer Nutzung für Wohnzwecke, begrenzt auf das derzeit vorhandene Gebäude, ermöglicht werden. Die daraus und aus den angrenzenden Mischgebieten in den rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 101-G1 und 101-H (1. Änderung) abzuleitenden Schutzansprüche sind zu gewährleisten. Gleichzeitig müssen aber Emissionen, die für vorhandene Anlagen nach BImSchG genehmigt worden sind, planungsrechtlich abgesichert werden.

Ausgehend von dem seit November 2003 vorliegenden Schalltechnischen Gutachten waren die bis zu diesem Zeitpunkt ausgewiesenen Teilgebiete in ihrem Störgrad zu überprüfen und in der 2005/2006 überarbeiteten Entwurfsfassung ggf. neu zu ordnen.

Durch restriktive Beschränkungen im Bereich des Einzelhandels im Plangebiet soll nicht nur das produzierende Gewerbe im Gebiet sondern auch die Entwicklung der Innenstadt gefördert werden.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der vg. Ziele.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06. Februar 1991 gefasst.

Folgende Planungsstände wurden öffentlich ausgelegt:

Planfassung vom	Veröffentlichung	Offenlage
September 1993	24. Dezember 1993	05. Januar 1994 bis 07. Februar 1994
10. Juli 1995	27. November 1995	01. Dezember 1995 bis 08. Januar 1996
27. November 1996	21. Dezember 1996	30. Dezember 1996 bis 31. Januar 1997
24. September 1999	26. Februar 2000	06. März 2000 bis 07. April 2000
01. Dezember 2000	24. Februar 2001	05. März 2001 bis 22. März 2001
14. Februar 2006	27. Mai 2006	06. Juni 2006 bis 07. Juli 2006

Auf Grund der Insolvenz eines Hauptinvestors (Heinritz und Lechner) und der unklaren Entwicklungstendenzen für die Bebauung Randelstraße 14 bis 20 ruhte die Bearbeitung zwischen 2000 und 2005.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 durchgeführt. Zwischenzeitlich trat ein „neues“ Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 in Kraft. Entsprechend dem § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB dieses „neuen“ Baugesetzbuches war es möglich, das Verfahren nach den Vorschriften dieses Gesetzes weiterzuführen, wenn mit einzelnen gesetzlich vorgeschriebenen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden ist. Davon machte die Stadt Dessau Gebrauch. Ab dem überarbeiteten Entwurf vom 24. September 1999 wurde das Verfahren nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 durchgeführt. Eine wesentliche Ursache dafür war die damit gegebene Möglichkeit der Anwendung des § 1 a BauGB und die sich daraus ergebenden positiven Folgen für die Eingriffs-Ausgleichs-problematik.

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

Damit wurde der Begründung nach § 2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil (Teil II) beigefügt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Planfassung vom 14. Februar 2006 eingegangenen Stellungnahmen wurden im Stadtrat am 08. November 2006 abgewogen (aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen dazu keine Stellungnahmen ein).

Die Anregungen bezogen sich insbesondere auf die Schallimmissionsproblematik, die Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen sowie auf die Präzisierung bereits aufgeführter Sachverhalte.

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

- Erweiterung der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebsinhaberwohnungen auf das Teilgebiet 9 entsprechend dem Bestand;
- Verkleinerung der Baumscheiben von 12,5 m<sup>2</sup> auf 9 m<sup>2</sup>;
- Wegfall eines Verfahrensvermerkes, Verschiebung von Flurstücksnummern zur besseren Lesbarkeit und Korrektur von Blattnummern der Stadtgrundkarte;
- Klarstellung von Wortlauten in der Begründung zum Regionalen Entwicklungsplan, zu Paragraphen der neu gefassten BauO LSA, zur Quellpunkthöhe und zum Entwurf des Grünordnungsplanes vom September 1999;
- Hinweis auf den Abriss einer Höhendominante.

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

Nicht berücksichtigt wurden im Zuge der Abwägung folgende Anregungen:

- Aufhebung der Beschränkung der Verkaufsfläche im Teilgebiet 3.3, da es dafür auf Grund der Vornutzung und der Stärkung der Innenstadt keinen begründbaren Anlass gibt;
- Erhöhung der zulässigen Schallemissionen, da die Richtwerte an schutzwürdiger Bebauung schon jetzt überschritten bzw. gerade noch eingehalten werden;
- Verschiebung von festgesetzten Schallkontingenten aus dem Teilgebiet 3.2 insbesondere zugunsten des TG 8, da zwar die erteilte BlmSch-Genehmigung abgemeldet worden ist, der Grundstücksbesitzer aber auf der Ausweisung als Industriegebiet besteht, und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Teilgebiet 8 schutzwürdige Bebauung vorhanden ist, die eine Erhöhung der Kontingente nicht erlaubt;
- Sicherung von Feuerwehrumfahrten und Hydranten, da es dafür im Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage gibt;
- Ausweisung der Dünnhauptstraße in N-S-Richtung im TG 9 als öffentliche Verkehrsfläche, da für eine öffentliche Erschließung in diesem Bereich kein Planungserfordernis besteht.

## **4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse/ Flurstücksverhältnisse**

Der überwiegende Teil der Bauflächen befindet sich in Privatbesitz, nur noch nicht vermarktete Teilbereiche sind Eigentum der Stadt.

Alle notwendigen öffentlichen Verkehrsflächen sind ebenfalls städtischer Besitz, das betrifft auch den im östlichen Randbereich entlang der Bahnlinie verlaufenden Geh-/Radweg.

Städtisches Eigentum sind weiterhin die Bereiche unter der Hochspannungsfreileitung, der im Osten daran anschließende, zum Teil schon zurückgebaute Garagenstandort sowie das Grundstück des Lehrlingswohnheims Randelstraße 6 bis 12 und ebenso die bisher nicht bebauten bzw. für neue Nutzer herausgelösten Flächen der ehem. Magnetbandfabrik zwischen Randelstraße und Reichardtstraße sowie das Grundstück des ehemaligen Gartencenters Hädicke, Kochstedter Kreisstraße 5.

Die Flächen entlang der Kochstedter Kreisstraße und des Kabelweges sowie im östlichen Bereich der Dünnhauptstraße sind im Wesentlichen im Privatbesitz der ansässigen Unternehmen bzw. deren Insolvenzverwalter.

Im Plangebiet gibt es einzelne Grundstücke, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen angeschlossen sind. Das betrifft mit dem Flurstück 6176/26 zunächst eine Splitterfläche im städtischen Eigentum.

Im rückwärtigen Bereich der Kochstedter Kreisstraße finden sich kleine Grundstücke verschiedener Eigentümer, deren Anbindung an die öffentliche Erschließung über eine Vereinigungsbaulast gesichert ist (Baulastenprotokoll 20/99).

Für das Flurstück 6186/26 gibt es eine Anbindung über das Flurstück 8813 (gleicher Eigentümer) an die Wendeanlage der nach Norden verlängerten Dünnhauptstraße zudem aber auch ein Wegerecht zum Kabelweg, welches gegenwärtig für die Erschließung genutzt wird.

Zur Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes ist kein Umlegungsverfahren notwendig.

Innerhalb des Plangebietes ist auf der Grundlage des aktuellen Katasters für folgende Flurstücke der Flur 47 und 52 eine Baulast i. S. von § 82 des Gesetzes über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) eingetragen:

Flur 47:

61/26, 6176/25, 6176/27, 6176/29, 6176/30, 8186/25, 8475, 8477, 8478

Flur 52:

6271/43, 8798, 8799, 9088, 9089, 9091, 9099, 10062

Im Einzelnen betrifft das (chronologisch geordnet):

- gemäß Protokoll Nr. 47/96 für Leitungsrechte für die jeweiligen Ver- und Entsorgungsmedien auf den Grundstücken 6176/25, 6176/27, 6176/29, 6176/30 und 6186/25 der Flur 47 (*wohn-ton, zwischenzeitlich mit Baumaßnahme z.T. Leitungsumverlegungen*)
- gemäß Protokoll Nr. 13/97 für ein Überfahrtsrecht zugunsten Elektroland, TEBE und Ihr Teppichfreund (*s. Protokoll 152/99*)
- gemäß Protokoll Nr. 52/99 für ein Überfahrtsrecht zugunsten des Grundstücks 10066 auf dem Grundstück 9091 der Flur 52 (Stadt Dessau)
- gemäß Protokoll Nr. 54/99 für ein gemeinsames Überfahrtsrecht auf den Grundstücken 8798 und 8799 der Flur 52 (Dünnhauptstraße 7)
- gemäß Protokoll Nr. 126/99  
für ein Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks 8474 (Randelstraße 14-20) auf dem Grundstück 9088 der Flur 52 (Stadt Dessau)  
für ein Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks 8474 (Randelstraße 14-20) auf dem Grundstück 9089 der Flur 52 (Stadt Dessau)  
für ein Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks 8252 (Randelstraße 4) auf dem Grundstück 9089 der Flur 52 (Stadt Dessau)
- gemäß Protokoll Nr. 152/99 für ein gegenseitiges Überfahrtsrecht der Grundstückseigentümer TEBE GmbH und Elektroland auf den Grundstücken 8477, 8478, 8475 und 61/26 der Flur 47 (Kabelweg 78)
- gemäß Protokoll Nr. 111/00 für ein Überfahrtsrecht zugunsten der Grundstücke 8900 und 8898 (Dünnhauptstraße 20) auf dem Grundstück 9099 der Flur 52 (Stadt Dessau)
- gemäß Protokoll Nr. 33/04 für die Duldung von Leitungsrechten zugunsten der Strom- und Fernwärmeversorgung auf dem Grundstück 10062 der Flur 52
- gemäß Protokoll Nr. 34/04 für ein Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks 10065 auf dem Grundstück 8799 der Flur 52

- gemäß Protokoll Nr. 78/04 für ein Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks 6271/44 auf dem Grundstück 6271/43 der Flur 52 (Dünnhauptstraße 12)

Für folgende Flurstücke liegt eine Vereinigungsbaulast vor:

- gemäß Protokoll Nr. 20/99 für die Flurstücke 9270 bis 9276 und 9279 bis 9285 der Flur 47 sowie 9286 bis 9299 der Flur 52 (Kochstedter Kreisstraße 7-15, ehemals Heinritz und Lechner)
- gemäß Protokoll Nr. 91/99 für die Flurstücke 8797 und 8794 der Flur 52 (Dünnhauptstraße 10, Mattstedt)
- gemäß Protokoll Nr. 58/03 für die Flurstücke 6271/46 und 9099 der Flur 52 (Dünnhauptstraße 18)

Gemäß Protokoll Nr. 32/04 liegt eine Verpflichtungserklärung vor, die Wohnung auf dem Grundstück 10065 der Flur 52 nur als Betriebswohnung i. V. m. dem ansässigen Betrieb zu nutzen.

Die Flurstückssituation stellt sich differenziert dar. Neben sehr großen Flurstücken gibt es auch kleine Verschnitt- und Splitterflächen. Hier wirkt sich auch der Verkauf von Teilflächen eines ehemals geschlossenen Betriebsgeländes aus. Zu einem Baugrundstück gehören sehr oft mehrere Flurstücke. Die öffentlichen Straßenräume werden im Bereich Dünnhauptstraße und Südseite Randelstraße nicht durch Flurstücke gebildet.

## **4.2 Natur und Landschaft/ natürliche Gegebenheiten**

Dessau befindet sich naturräumlich am nordöstlichen Rand der Mosigkauer Heide, an die im Osten die Muldeau und im Norden das Elbtal angrenzen.

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

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

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

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

Der Standort ist bereits hochgradig versiegelt. Aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzungen ist innerhalb des Gebietes nur im Bereich der von Ost nach West querenden 110-KV-Freileitung eine größere zusammenhängende Grünfläche vorhanden, die überwiegend durch Ruderalvegetation mit einzelnen Gehölzgruppen gekennzeichnet ist.

Weitere Brachflächen mit zum Teil beginnender Sukzession finden sich in derzeit ungenutzten Teilbereichen im Nordosten des Plangebietes sowie in der ehemaligen Magnetbandfabrik im Bereich zurückgebauter Anlagen. Die Freiflächen um die Wohnunterkünfte weisen überwiegend Scherrasen und einzelne Gehölze bzw. Heckenstrukturen auf.

Baumbestand ist als Neuanpflanzungen entlang der Straßen und auf Stellplätzen anzutreffen, darüber hinaus dort, wo alte Gebäude erhalten sind bzw. nachgenutzt werden.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand vom Rand des Plangebietes zur Mulde als Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 129 „Untere Mulde“ und des Vogelschutzgebietes A „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ beträgt ca. 1.300 m bzw. 3.900 m. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auch keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Arten (Anhang I) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichen Interesse (Anhang II) sowie keine in der Richtlinie genannten Tierarten festgestellt. Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf ein Vorkommen in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführte Brutvögel im Untersuchungsgebiet vor.

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

Das Plangebiet ist eben. Die Höhen liegen fast ausschließlich zwischen 60 m und 61 m über HN.

Weitere Angaben zu den natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet sind dem Punkt 6.2 - Grünordnung - der Begründung, dem Umweltbericht (Teil II der Begründung) unter Punkt 11.2, dem Planteil des Bebauungsplanes sowie dem überarbeiteten Entwurf des Grünordnungsplanes vom 24. September 1999 zu entnehmen.

### **4.3 Baubestand (aktuelle Nutzung)**

Die Bestandsaufnahme beruht im Wesentlichen auf einer Begehung vom Juli 2005.

#### **4.3.1 Nutzung**

Das Plangebiet umfasst südlich der 110-KV-Freileitung Flächen der ehemaligen Magnetbandfabrik, nördlich daran schließt sich eine Fläche an, die mit Beginn der verbindlichen Bauleitplanung nur einzelne Nutzungen entlang des Kabelweges, so eine Gärtnerei, Gebäude des VVB Speisekartoffeln sowie Möbelgroßhandel aufwies.

Die Magnetbandfabrik stellte früher ein in sich geschlossenes Betriebsgelände dar, das sich innerhalb der südlich und westlich angrenzenden Plangebiete 101-G1 und 101-G3 fortsetzte.

Nach der Stilllegung der Produktion stand im stadtkernnahen Bereich auch in Verbindung mit den noch nicht bebauten aber erschlossenen Flächen an der Kochstedter Kreisstraße ein großes Flächenpotential zur Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Da in der Ortslage kaum geeignete Flächen für eine gewerbliche Nutzung angeboten werden konnten, bestand hier die Möglichkeit, die dringend benötigten Bauflächen zur Verfügung zu stellen.

So wurden in den letzten Jahren aufgrund des bestehenden vorrangigen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen bereits während der Planaufstellung verschiedene Gebäude neu errichtet bzw. einer neuen Nutzung zugeführt.

Im Nordwesten wurde ein Bauzentrum errichtet in dessen unmittelbarem Zusammenhang das im Nordosten anschließende Betonwerk entstand. Beide Unternehmen sind inzwischen insolvent. Das Betonwerk wurde dauerhaft stillgelegt und in Teilen demontiert. Heutige Nutzer des Bauzentrums sind neben Baufirmen mit Büro-, Gewerbe- und Ausstellungsflächen weitere Dienstleister, Gastronomie und freie Berufe (z. B. Arztpraxen). Eine Halle im rückwärtigen Bereich ist vermietet und wird als Produktionsstrecke der im Plangebiet 101-G3 ansässigen Pauly-Biskuit (Riegelproduktion) genutzt. Angrenzend ist die Florades GmbH (Blumengroßhandel) ansässig.

Weitere Gebäude am Kabelweg wurden umgenutzt so für Möbelproduktion und -verkauf. Mit dem Gartencenter Hädecke (z. Zt. leer stehend) und dem Elektroland (Umverlagerung) siedelten sich zwei Einzelhandelseinrichtungen unter der Schwelle der Großflächigkeit an.

Gegenüber der Einmündung der Schlagbreite entstanden ein Neubau mit Diskothek (gegenwärtig nicht in Betrieb), Autovermietung und Waschstraße sowie eine Gaststätte.

Innerhalb des Geländes der ehemaligen Magnetbandfabrik siedelten sich an der Seelmannstraße mit Autoteile Berg (Großhandel), dem TÜV (als Mieter) sowie Medizintechnik Fischer weitere Dienstleister an. Außerdem sind zwischen Seelmannstraße und Dünnhauptstraße (N-S) größere gegenwärtig unbebaute Flächen vorhanden, die zum Teil als Lager für angrenzende Betriebe genutzt werden.

Im östlichen Bereich kam es zum Teil unter Nutzung bestehender Gebäude, zum Teil mit Neubebauung zu folgenden Gewerbeansiedlungen: zwischen Reichardstraße und Dünnhauptstraße ein Obst- und Gemüsegroßhandel (mit Betriebswohnung), Metallbearbeitung und Baustahlhandel, und der Soziale Heimat Anhalt/Dessau e.V. mit Werkstätten sowie nördlich der Dünnhauptstraße die Fa. Ludwig, Dekker Miederwaren, der Containerdienst Rasenberger mit Betriebswohnhaus und die Dessauer Wurstwaren.

Im Westen des Plangebietes befinden sich zwei 5geschossige Plattenbauten, die bis Ende der 80er Jahre als Arbeiterwohnunterkunft der ehemaligen Magnetbandfabrik genutzt wurden. Im Zuge der wirtschaftlichen Umstrukturierung wurde diese betriebsbezogene Nutzung aufgegeben. Das östliche Gebäude (Randelstraße 6-12) wird heute als städtisches Lehrlingswohnheim für Berufsschulen genutzt. In dem Gebäude Randelstraße 14-20 hat sich zwischenzeitlich eine nicht genehmigte, unabhängige Wohnnutzung entwickelt. Die Einfamilienhäuser an der Kochstedter Kreisstraße sind lediglich Musterhäuser des Bauzentrums und dienen nicht Wohnzwecken.

Insgesamt ist das Plangebiet durch eine Vielzahl gewerblicher und auch industrieller Nutzungen gekennzeichnet, während die (z. T. spezielle) Wohnnutzung eine auch flächenmäßig vollständig untergeordnete Rolle spielt.

In Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich ähnliche Nutzungen. Südlich und westlich grenzen - ebenfalls im Bereich der ehem. Magnetbandfabrik gelegen - gewerbliche und industrielle Nutzungen an, nördlich u. a. mit dem EHL-Betonsteinwerk und östlich der Bahn (mit Stahlbau und ASUG) Industriebetriebe mit einem hohen Störpotential.

Im Westen schließt sich mit der Brachmeierei ein historisch entstandenes Mischgebiet an, das von jeher Gewerbe und Wohnen vereinte. Im Nordwesten befinden sich innerhalb des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 101-H (1. Änderung) ebenfalls Mischgebiete. Eingestreut in das gewerblich/industriell geprägte Umfeld befinden sich verschiedene Gartenanlagen.

### **4.3.2 Bebauungsform/ Gebäudeform**

Bezüglich der Bauformen stellt sich das Plangebiet heterogen dar.

Nach Auflösung der Magnetbandfabrik wurde ein Teil der Gebäude im südlichen Bereich nachgenutzt. Das trifft auch für die beiden 5-geschossigen Plattenbauten (Wohnunterkünfte) zu, die in der Zwischenzeit saniert wurden. Auch im nordöstlichen Bereich kam es zu Umnutzungen von Lager- und Produktionshallen, teils auch Baracken.

Neu entstand in Verbindung mit der Ansiedlung von Heinritz und Lechner das Bauzentrum an der Kochstedter Kreisstraße, das als massiver Gewerbe- und Bürokomplex mit bis zu 7 Geschossen das Plangebiet dominiert. Ihm sind Musterhäuser vorgelagert. Im rückwärtigen Bereich entstand eine Produktionshalle. Zum ebenfalls markanten Betonwerk im Nordosten gehören Silos, Bandanlagen, Kranbahnen und große Freilagerbereiche.

Neben neuen Lager- und Produktionshallen entstanden mit Diskothek und Gaststätte kleinere Einzelgebäude. Zum Gartencenter gehören Gewächshäuser.

Die Mehrzahl der Gebäude im Plangebiet hat eine Länge von über 50 m, häufig liegt sie bei 70 m. Die größten Abmessungen haben das Betonwerk mit ca. 250 m, das Bauzentrum in den beiden unteren Etagen mit ca. 110 m sowie die alten Hallenbauten mit Längen um 140 m.

Es handelt sich überwiegend um Einzelbauten, seitliche Grenzabstände werden dort nicht eingehalten, wo eine Teilung von Grundstücken durch vorhandene Gebäude erfolgte.

Einheitliche Baufluchten zu den öffentlichen Straßenräumen sind im Ansatz zu erkennen, so nördlich der Randelstraße oder, weiter zurückgesetzt, zum Kabelweg.

Der überwiegende Teil der Gebäude weisen ein flach geneigtes Satteldach (Pulldach) auf, zum Teil sind Flachdächer anzutreffen, so bei den Wohnblöcken.

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

Die GRZ liegt gegenwärtig, betrachtet man den gesamten Geltungsbereich, bei 0,54.

#### **4.3.3 Gebäudehöhen/ Geschossigkeit**

Die Gebäude im Plangebiet sind meist zwischen 6 m und 10 m hoch und haben von einem bis zu 5 (z. T. auch 7) Geschosse. Der überwiegende Teil der Bebauung ist ein- bis zweigeschossig.

Dominant sind das Bau-Zentrum mit einer gestaffelten Höhe bis zu ca. 31,5 m und die Wohnblöcke mit ca. 17,5 m (jeweils über Gelände).

#### **4.3.4 Gestaltelemente**

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

Die an der Kochstedter Kreisstraße neu errichteten Gebäuden stellen sich gegliederter dar und sind zum Teil mit eklektizistischen Gestaltungselementen versehen.

Die innerhalb der ehem. Magnetbandfabrik ungenutzten Gebäude wurden zurückgebaut. Ein seit längerem vom Leerstand betroffener Flachbau am Kabelweg ist desolat.

Einfriedungen sind nur zum Teil vorhanden, überwiegend in Form von Maschendrahtzäunen, vereinzelt als Hecken.

Aus dem Bestand lassen sich keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale ableiten.

#### **4.3.5 Denkmale**

Im Plangebiet befindet sich keine denkmalgeschützte Bebauung, ebenso nicht in der näheren Umgebung.

## 4.4 Verkehrserschließung

### 4.4.1 Straßen

Die Anbindung des Gebietes an das örtliche Hauptnetz erfolgt über die Seelmannstraße im Westen, die die Kochstedter Kreisstraße mit der Argenteuiler Straße (Bestandteil der Südtangente der Stadt Dessau) verbindet.

Von der Seelmannstraße führen die Randelstraße und die Dünnhauptstraße in das Plangebiet hinein und südlich an das Plangebiet angrenzend die Reichardtstraße, die auch das Areal des Bebauungsplans G3 erschließt.

Diese drei parallel zueinander verlaufenden Erschließungsstraßen werden untereinander nochmals verknüpft (Dünnhauptstraße N-S). Damit ist im südlichen Teil eine kleinteilige Strukturierung des Gebietes vorhanden, die in ihrer Anordnung im Wesentlichen auf den ehemaligen Werksstraßen beruht.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird direkt über die Kochstedter Kreisstraße bzw. in deren Verlängerung über den Kabelweg erschlossen. Letztgenannter quert im Nordosten angrenzend an das Plangebiet die Bahnstrecke (beschränkter Übergang).

Ein wesentlicher Planungsansatz der mit Aufstellung der Bebauungspläne für das Areal der ehemaligen Magnetbandfabrik verfolgt wurde, und der mit der bestehenden Erschließung bereits umgesetzt ist, bestand darin, zu dem vorhandenen Werksnetz nur die unbedingt erforderlichen Netzergänzungen durch Neubaustrecken zu schaffen. Dazu gehört eine neue Stichstraße, die von der Randelstraße im Süden in den nördlichen Teilbereich des Plangebietes 101-G2 hinein führt (Verlängerung der Dünnhauptstraße N-S). Auf eine kleinteilige öffentliche Erschließung konnte hier verzichtet werden, da großflächige Ansiedlungen vorgesehen waren. Ergänzt wird die Erschließung in diesem Bereich durch ein Überfahrtsrecht vom Kabelweg aus.

Als Haupterschließung im Inneren des Plangebietes dient damit die Randelstraße einschließlich des vg. nördlichen Erschließungsstiches der Dünnhauptstraße. Die Lage der Randelstraße südlich der ehemaligen Arbeiterunterkünfte und ihre Anbindung an die Seelmannstraße war durch die ehemalige Betriebszufahrt der Magnetbandfabrik bestimmt. Die Fahrbahn dieser Straße wurde bereits in einer Breite von 6,50 m ausgebaut, sie wird beidseitig von Grünstreifen mit (einseitiger) Baumpflanzung begrenzt und hat einen einseitigen Gehweg.

Eine zweite Anbindung des Plangebietes an die Seelmannstraße erfolgt über die Dünnhauptstraße. Sie wurde mit einer Fahrbahnbreite von 6,0 m sowie einem einseitigen Gehweg bzw. Grünstreifen ausgebaut. Baumpflanzungen in den Grünstreifen waren hier auf Grund einer Vielzahl von vorhandenen Leitungen nicht möglich.

Bei dem im östlichen Randbereich von Nord nach Süd verlaufenden Teil der Dünnhauptstraße wurde auf eine Trennung der Verkehrsarten verzichtet, da die hier zu erwartende durchschnittliche Verkehrsbelegung als sehr gering eingeschätzt wird.

Die vorhandene Betonstraße parallel zur Bahntrasse mit Einmündung in den Kabelweg direkt am Bahnübergang wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit außer Betrieb genommen, da hier extrem ungünstige Sichtverhältnisse bei der Einmündung in den Kabelweg herrschen. Weil der ehemals über diesen Weg erschlossene Garagenkomplex aufgegeben ist, kann die Breite des Weges bei notwendigen Erneuerungen auf 3,0 m verringert werden. Eine vollständige Aufgabe des Weges ist nicht möglich, da er ein wesentlicher Bestandteil des städtischen Radwegenetzes ist.

Alle öffentlichen Straßen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind inzwischen fertiggestellt.

#### **4.4.2 Fußwege/Radwege**

Die übergeordneten Straßen im Randbereich des Plangebiet bzw. angrenzend werden beidseitig von Geh- bzw. Radwegen begleitet.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes verfügen – bis auf die vg. Ausnahme - über einen einseitigen Gehweg. Der Radverkehr wird wegen des geringen Verkehrsaufkommens mit auf der Fahrbahn geführt.

Im Westen des Plangebietes verläuft parallel zur Bahn ein Rad-/Gehweg von gesamtstädtischer Bedeutung.

#### **4.4.3 Ruhender Verkehr**

Die angesiedelten Betriebe und Einrichtungen verfügen über Stellplätze auf den eigenen Grundstücken. Besucherstellplätze für das Bauzentrum sind zur Kochstedter Kreisstraße und auf dem rückwärtigen Grundstück angeordnet. Auch die Diskothek verfügt(e) in diesem Bereich über Stellplätze.

Südlich der Gebäude in der Randelstraße befinden sich im Schutzstreifen der Freileitung zwei Stellplatzflächen, die von diesen genutzt werden.

Im öffentlichen Straßenraum wird aufgrund des relativ hohen Besucherverkehrs bis auf Engstellen und Kurvenbereiche, die durch Halteverbot gesichert sind, geparkt.

#### **4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist über die Buslinie 16 an das örtliche Hauptnetz angebunden. Folgende Haltestellen befinden im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend: „Kabelweg“, „Kochstedter Kreisstraße“ und „Randelstraße“.

Die Buslinie verkehren im Ringverkehr, der nächste Anschluss an das Straßenbahnnetz befindet sich in der Wasserwerkstraße. Von hier besteht Anbindung an das Stadtzentrum und das überregionale Verkehrsnetz.

#### **4.4.5 Bahnanlagen**

Das Plangebiet wird im Osten von den Fernbahngleisen der Strecke Dessau-Halle/Leipzig begrenzt.

Das Plangebiet tangierte die nichtöffentliche Eisenbahninfrastruktur der Stadt Dessau, die im Februar 1996 gesperrt und zwischenzeitlich zurückgebaut wurde.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befanden sich innerhalb des Geltungsbereiches des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 101-G3 Anschlussgleise, die an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden waren und die aus verkehrsplanerischer Sicht zunächst erhalten werden sollten.

So wurde der Geltungsbereich ursprünglich in freier Führung in einem Abstand festgelegt, der das erforderliche Lichtraumprofil und die Einordnung eines Rangierweges sicherte. Gleise selbst lagen im B-Plan-Gebiet Nr. 101-G3. Das für diesen Plan abgeschlossene Änderungsverfahren hat den Rückbau der Gleisanlagen und eine gewerbliche Nachnutzung der Fläche zum Inhalt.

## 4.5 Stadttechnische Erschließung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein in Teilbereichen bebautes Gelände handelte, war bereits mit Planaufstellung ein funktionsfähiges Ver- und Entsorgungsnetz vorhanden, das sich im Wesentlichen aus dem betriebsinternen Netz der ehemaligen Magnetbandfabrik und Leitungen in den angrenzenden öffentlichen Straßen zusammensetzte.

Im Rahmen der weiteren Erschließung des Plangebietes sind neue Leitungen verlegt worden. Jedoch war es durch die Weiternutzung vorhandener Leitungen, das teilweise geringe Platzangebot und den Verzicht auf kostenintensiven Straßenaufbruch nicht durchgängig möglich, alle erforderlichen Medien im öffentlichen Raum unterzubringen. Hierfür wurde auch der straßennahe Raum von Grundstücken in Anspruch genommen.

Auf der Grundlage fortgeschriebener Unterlagen der Versorgungsträger wurde der Leitungsbestand mit der Überarbeitung des Bebauungsplanes weiter präzisiert.

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage des umfangreichen bestehenden Netzes an Ver- und Entsorgungsleitungen der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (DVV) wurde nachrichtlich digital übernommen.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein weitgehend überbautes Gebiet handelt, welches stadttechnisch versorgt wird, kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung insgesamt gesichert ist.

### 4.5.1 Wasserversorgung

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

Das Gebiet nördlich der MBF bis zur Kochstedter Kreisstraße / Kabelweg wird über eine bestehende Trinkwasserleitung im südlichen Randbereich des Kabelweges versorgt. Von hier verlaufen zwei Trinkwasserleitungen über die südlich angrenzenden Bauflächen, eine davon bindet über die Dünnhauptstraße (N-S) in das ehem. Leitungsnetz der MBF ein. Die Kapazität der Leitungen ermöglicht die Versorgung des gesamten nördlichen Teiles des Plangebietes mit Trinkwasser.

Im südlichen Teil des Plangebietes wurden neue Trinkwasserleitungen parallel zur Dünnhauptstraße und zur Reichhardtstraße (DN 150) verlegt. Von der Dünnhauptstraße nach Norden führt über die Bauflächen eine gesonderte Erschließungsleitung bis zu den Wohnblöcken mit einem westlichen Abzweig zum Plangebiet 101-G1.

Das Brauchwassernetz im Gelände der MBF wurde kurzgeschlossen und außer Betrieb genommen, da das vorhandene Leitungsnetz verschlissen war. Auf dem Gelände sind noch zwei Brunnen vorhanden, die nicht mehr genutzt werden.

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

### 4.5.2 Entwässerung

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

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt sowohl im Misch- als auch im Trennsystem. Laut Generalentwässerungsplan der Stadt Dessau ist das „Qualifizierte Trennsystem“ im Gebiet nicht durchsetzbar.

Die südliche Teil des Plangebietes wird gegenwärtig im Trennsystem entwässert.

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den sog. „Magnetbandsammler“ (DN 800/DN 1000) zur Kläranlage. Der MBF-Sammler verläuft im Nordwesten des Plangebietes (Bauzentrum) über Privatflächen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung MBF wurde ein neues Schmutzwassernetz konzipiert, welches vorhandene, noch intakte Systeme berücksichtigt. Zuleitungen verlaufen entlang der ehemaligen Werksstraßen bis einschließlich Randelstraße bzw. in der Seemannstraße als Schmutzwasserleitungen (DN 200 bis DN 400).

Im Bereich des Kabelweges/ Kochstedter Kreisstraße befinden sich keine Abwasserleitungen der DESWA. Das Bauzentrum ist an den Magnetbandsammler angeschlossen. In den nördlich gelegenen Bereichen sind private Abwasserleitungen und Kleinkläranlagen vorhanden.

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung (auch in den angrenzenden Gebieten der B-Pläne Nr. 101-G3 und 101-G1) konnte infolge des damit verbundenen erhöhten Schmutzwasseranfalls kein Regenwasser mehr in den Schmutzwassersammler eingeleitet werden.

Die Leitungen des separaten Regenwassernetzes innerhalb der ehem. MBF verlaufen weitgehend parallel zu den Schmutzwasserleitungen sowie innerhalb des Baufeldes südlich der Randelstraße.

Das anfallende Regenwasser wird über die bestehenden Leitungen in das im Teilgebiet 101-G1 vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet, das als Absetzbecken dient. Über ein zweites, naturnah gestaltetes Retentionsbecken wird das Regenwasser weiter nach Süden bis zum Eichenbreitengraben, der sich im Teilgebiet I(A) befindet, geleitet. Vom Eichenbreitengraben wird das Regenwasser über den Abschlagsgraben der Taube zugeführt.

### **4.5.3 Elektroenergieversorgung**

Die Versorgung des Gewerbegebietes Mitte und somit auch des Gebietes 101-G2 mit Elektroenergie erfolgt aus dem vorhandenen Mittelspannungsnetz, das durch die Dessauer Stromversorgung (DSV) GmbH betrieben wird. Im südlichen Plangebiet wurde das Mittelspannungsnetz im Zuge des Straßenausbaus im Bereich der Dünnhauptstraße erweitert.

Das Plangebiet wird von Westen nach Osten von einer 110 kV-Freileitung durchquert, die aus den Teilgebieten G1 und H kommend, im Osten in eine Kabelendmastanlage mündet und von da weiter als Erdkabel die Bahnstrecke quert. Diese Leitung hat Bestandsschutz und die erforderlichen Schutzstreifen sind weitgehend in die öffentliche Grünfläche integriert.

Im Norden aus der Industriestraße kommend führt eine 15-KV-Kabeltrasse über Bauflächen zur Trafostation „GWG Kabelweg“ und weiter zu Dünnhauptstraße (N-S) und entlang dieser.

In Ost-West-Richtung queren drei 15-KV-Kabeltrassen das Plangebiet:

- nördlich der Freileitung von der Dünnhauptstraße bis zur Bahn
- nördlich der Dünnhauptstraße durch das gesamte Plangebiet
- nördlich der Reichardstraße mit Anbindung an das Plangebiet 101-G3

Im Plangebiet gibt es drei Transformatorenstationen der DVV (an der Kochstedter Kreisstraße „Bauzentrum“ und „GWG Kabelweg“ sowie nördlich der Dünnhauptstraße

„Dünnhauptstraße“). Darüber hinaus gibt es zwei Kundenstationen: südlich der Dünnhauptstraße „Mattstedt“ und nördlich des Betonwerkes „Heinritz und Lechner“.

Die Elt-Versorgung am Standort ist sichergestellt.

#### **4.5.4 Gasversorgung**

Der nördliche Teil des Plangebietes ist an das Netz der DVV angebunden.

Aus der Schlagbreite (Teilgebiet H) kommend, verläuft eine DN 100 Niederdruckleitung in der Kochstedter Kreisstraße. Sie versorgt das Bauzentrum Heinritz und Lechner und die ehem. Gärtnerei. Von der Kochstedter Kreisstraße zweigt südlich des Bauzentrums eine MDL 50 ab und erschließt die (vermietete) Produktionshalle im rückwärtigen Bereich.

Aus der Industriestraße kommend, verläuft auf der Nordseite des Kabelweges und dann annähernd parallel zur Fernbahn innerhalb des Rad-/Gehweges eine Hochdruckleitung DN 200 mit einem Abzweig südlich des Plattenwerkes bis zur Westseite der Dünnhauptstraße als HDL 100 (Anschluss Florades).

Weiter Anschlüsse bzw. Netzerweiterungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Es besteht aber die Möglichkeit, bei entsprechendem Anschlussbegehren an das vorhandene Gasnetz anzuschließen.

#### **4.5.5 Fernwärme**

Das Plangebiet gehört zum Fernwärmeevorzugsgebiet. Für den nördlichen Teil verzichtet der Fernwärmeverorgungsträger aufgrund des unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwands auf eine Versorgung mit Fernwärme. Deshalb wurde die Fernwärmetrasse südlich des Kabelweges zurückgebaut. Dieser Teil des Plangebietes wird mit Erdgas versorgt.

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich parallel zur Bahntrasse eine Sockelleitung der DVV. Von dieser verläuft eine Zuführungsleitung zur Wärmeübertragungsstation nördlich der Dünnhauptstraße.

Angrenzend an die ehemaligen Werksstraßen ist ein Verteilernetz (Vor- und Rücklauf einschließlich Kabel) ab Wärmeübertragungsstation vorhanden, welches überwiegend neu verlegt wurde. Es verläuft nördlich der Dünnhauptstraße (O-W), weiter westlich der Dünnhauptstraße (N-S) und nördlich der Reichardtstraße, von hier sind Straßenquerungen zur Versorgung der Parzellen im südlich angrenzenden B-Plangebiet 101-G3 verlegt.

Von der Dünnhauptstraße führt eine Leitung über Bauflächen zu den Gebäuden in der Randelstraße und ein Abzweig nach Westen in das Plangebiet 101-G1.

Nur ein geringer Teil der Trassen befindet sich im öffentlichen Straßenraum.

#### **4.5.6 Fernmeldeversorgung**

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen.

Parallel zur Bahntrasse Dessau-Leipzig befindet sich in der öffentlichen Grünfläche ein Steuerkabel der Deutschen Bahn AG. Dieses Kabel ist bei weiteren Planungen (u.a. Bepflanzung) zu beachten (vgl. auch Pkt. 6.2.2).

## **5 Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen, Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung der berechtigten Schutzansprüche der Umgebung
- Sicherung der genehmigten Nutzungen
- Sicherung einer hohen Nutzungsintensität zur Schonung der Ressource Boden in bisher nicht bebauten Bereichen außerhalb des Plangebietes

Insbesondere mit der Überarbeitung des Entwurfs 2005/06 wurden darüber hinaus folgende Ziele verfolgt:

- Ausnahmsweise Zulassung einer Nutzung für Wohnzwecke für die Bebauung Randelstraße 14 – 20 nach § 1 Abs. 10 BauNVO
- Unterbindung weiterer Wohnnutzungen im Gebiet
- Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet
- Überprüfung einer Ausweisung des noch freien Baufeldes zwischen Dünnhauptstraße und Reichardtstraße als Industriegebiet mit Benennung der notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen

### **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

- Sicherung der Flächen unter der Hochspannungsleitung und entlang der Bahn als Grünbereich und Luftzirkulationsbahn
- Hereinziehen des Grüns in die bebauten Flächen
- Entwicklung von Grünstrukturen auf den Bauflächen bei Erhaltung notwendiger Baufelder

### **5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept**

- Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen an den notwendigen Bedarf
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück
- Darstellung und Sicherung der notwendigen Erschließungstrassen innerhalb der Baufelder

### **5.4 Planungsalternativen**

Grundsätzliche Planungsalternativen für den Standort ergeben sich nicht, da es sich um einen vorhandenen Gewerbe- bzw. Industriestandort innerhalb eines ebenso geprägten Areals handelt. Im Stadtgebiet Dessau sind das Gewerbegebiet Mitte und das Teilgebiet G2 für eine weitere gewerblich/industrielle Entwicklung besonders geeignet.

Eine Ausweisung der Fläche mit bestehender Wohnnutzung als gemischte oder gar Wohnbaufläche stellt insofern keine Alternative dar, als sie die genehmigten gewerblich/industriellen Nutzungen nicht nur in dem hier betrachteten sondern auch in den angrenzenden Plangebietes mit ihrem Schutzanspruch in Frage stellen würde. Dies widerspricht eindeutig den Zielen der vorliegenden Planung.

Zudem besteht innerhalb der Stadt Dessau keinerlei Bedarf an ergänzenden Wohnflächen. Die in der Stadt vorhandene Wohnbebauung ist besonders im Geschosswohnungsbau von einem hohen Leerstand gekennzeichnet und wird zum Teil zurückgebaut.

Eine Überplanung der bestehenden Wohnnutzung unter Belassen im reinen Bestandsschutz könnte dagegen zu Entschädigungsansprüchen führen. Die Finanzlage ermöglicht es der Stadt Dessau auf lange Sicht nicht, diese Ansprüche zu befriedigen oder hier ein Vorkaufsrecht auszuüben.

Bei der kleinteiligen Struktur der unmittelbar benachbarten Betriebe kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass diese das Gebäude aufkaufen und damit die wünschenswerte Entflechtung der Gemengelage vorantreiben.

## **6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, 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).

### **6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

Oberstes Planungsziel ist es, wie bereits ausgeführt, die industriell/gewerbliche Nutzung des Plangebietes sowie die im Laufe des Verfahrens schon nach § 33 BauGB erteilten Baugenehmigungen und ausgereichten BImSch-Genehmigungen im Plangebiet und der Umgebung zu sichern.

Zugleich müssen jedoch die aus der aktivierten Wohnnutzung der Bebauung Randelstraße 14 bis 20 sowie der umgebenden Wohnbebauung abzuleitenden Schutzansprüche planungsrechtlich abgesichert werden.

Ausgehend von den schutzbedürftigen Nutzungen wird das Plangebiet zonierte. Dies erfolgte zunächst durch die Festsetzung zulässiger Nutzungen nach Abstandsklassen und mit der Überarbeitung des Entwurfs 2005/06 auf der Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens durch die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel. Daraus ergab sich, dass östlich der Dünnhauptstraße (N-S) die Ausweisung von (eingeschränkten) Industriegebieten möglich wurde. Dagegen konnten Teilflächen, die bis zu diesem Zeitpunkt als Industriegebiet ausgewiesen wurden, nur noch als Gewerbegebiet bzw. eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden. Das betrifft Bereich nördlich des vorhandenen Betonfertigteilwerkes und südlich der Randelstraße. Weiterhin wurde geprüft, ob die letzte große noch vermarktbar Fläche in diesem Bereich unter Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen doch als Industriegebiet ausgewiesen werden kann.

Damit wird die Baufläche innerhalb des Plangebietes Nr. 101-G2 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in verschiedene Teilgebiete (zunächst TG 1 bis 9) untergliedert. Mit dem Schallgutachten kam es zu einer nochmaligen Unterteilung der größeren Teilgebiete TG 1 und TG 3.

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

### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung sind innerhalb des Plangebietes - neben den Verkehrs- und Grünflächen sowie Flächen für Versorgungsanlagen – eingeschränkte Gewerbegebiete und Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie eingeschränkte Industriegebiete nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Die nordwestlich und teilweise auch westlich an das Plangebiet angrenzenden Gebiete sind in den rechtswirksamen Bebauungsplänen 101-H und 101-G1 als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mit der Ausweisung der an diese Flächen angrenzenden Teilgebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete wird der Gliederung des Gebietes insgesamt Rechnung getragen und damit die Eigenart der Mischgebiete außerhalb des Geltungsbereiches nicht beeinträchtigt.

Der in der Offenlage im Jahr 2000 vorgebrachten Anregung, das TG 2 ebenfalls als Mischgebiet auszuweisen, wird nicht gefolgt, da dieses Teilgebiet nicht durch das für ein Mischgebiet typische anteilige Wohnen geprägt ist. Wohnnutzungen sind in diesem Bereich überhaupt nicht vorhanden und sollen auch künftig nicht entwickelt werden, da dadurch ein Schutzanspruch gegenüber den angrenzenden Gewerbe- und eingeschränkten Industriegebieten und damit eine Einschränkung der gewerblichen Nutzbarkeit entstehen würde.

Wie bereits dargestellt, befinden sich im Plangebiet zwei mehrgeschossige Gebäude, die als Arbeiterunterkünfte errichtet und genutzt wurden. In den vergangenen Jahren vollzog sich ein Wandel zur Nutzung für Wohnzwecke. Diese Nutzung sollte zur Entflechtung der Gemengelage und Umsetzung der Planungsziele aufgegeben werden. Im Laufe des Verfahrens wurde jedoch der unmittelbar an der Seelmannstraße gelegene Block für eine freie Wohnnutzung aktiviert, die durch die Stadt nicht verhindert werden konnte und nunmehr nicht ohne Entschädigungsansprüche an die Stadt überplant werden kann. Der angrenzende Wohnblock wurde wegen seiner Nähe zum neuen Berufsschulzentrum als Unterkunft für Auszubildende umgenutzt. Auf Grund dieser besonderen Nutzung ist der Schutz des Außenwohnbereiches gegenüber Immissionen nicht erforderlich. Beide Nutzungen werden innerhalb einer als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilfläche über eine „Fremdkörperfestsetzung“ gesichert. Mit der Ausweisung als Gewerbegebiet steht für das Gebäude im Teilgebiet TG 4.1 eine breite Nutzungspalette zur Verfügung, die neben dem „klassischen“ Gewerbebetrieb vor allem Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ohne Einschränkung zulässt.

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

Als **Gewerbegebiete** nach § 8 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO die Teilgebiete TG 2 und TG 3.1 am Kabelweg, das Teilgebiet TG 1.1 an der Kochstedter Kreisstraße sowie die TG 1.2, TG 1.3, TG 4.1, TG 4.2, TG 5 und TG 8 zwischen der Seelmannstraße und der Dünnhauptstraße aufgrund der im Bestand vorhandenen (schutzbedürftigen) Nutzungen ausgewiesen. Dabei werden die gewerblichen Nutzungen in Teilbereichen noch einmal hinsichtlich ihres möglichen Störgrades (Lärmemissionen insbesondere in den Nachtstunden) eingeschränkt (TG 1.1, TG 1.3, TG 4.1, TG 4.2 und TG 5).

Folgende Festsetzungen werden für die Gewerbe(teil)gebiete (GE) und die eingeschränkten Gewerbe(teil)gebiete (GE(e)) getroffen:

*1.1 GE-und GE(e)-Teilgebiete gemäß § 8 BauNVO*

*1.1.1 In allen GE und GEE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.*

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke liegt in der vorrangigen Orientierung auf eine gewerbliche Nutzung begründet. Innerhalb angrenzender Teilgebiete stehen zudem geeignetere Flächen zur Verfügung bzw. sind Nutzungen für sportliche Zwecke bereits im Bestand vorhanden.

*1.1.2 In allen GE und GE(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber – nicht Bestandteil dieser Satzung.*

In allen Gewerbe(teil)gebieten, auch in den eingeschränkten, werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber ausgeschlossen. Der Ausschluss ist durch die erhöhten Lärmbelastungen aus den (angrenzenden) Industrieteilgebieten insbesondere während der Nachtstunden begründet. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastung und der im Rahmen der getroffenen Festsetzungen am Standort möglichen Schallemissionen liegen die Belastungen in allen Teilgebieten über dem Orientierungs- bzw. dem Richtwert von 50 dB(A) für Gewerbegebiete. In den angrenzenden Mischgebieten ist zudem ein Wohnen in räumlicher Nähe zulässig und es stehen noch freie Grundstücke zur Verfügung.

*1.1.3 In allen GE und GE(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO*

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

*nicht Bestandteil dieser Satzung.*

*1.1.4 In dem GE-Teilgebiet TG 1.1 sind ausnahmsweise Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken zulässig.*

In allen Gewerbegebietteilen sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil der Satzung. Die im Bauzentrum ansässigen Arztpraxen sind nicht den Anlagen für gesundheitliche Zwecke zuzurechnen, sondern als Büro- und Praxisräume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässig.

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 fast automatisch einen Schutzanspruch gegenüber den benachbarten Nutzungen auslösen. Dadurch könnte die Entwicklung von produzierendem Gewerbe im Plangebiet eher gehemmt werden.

Der Ausschluss von Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten soll darüber hinaus das produzierende Gewerbe unterstützen. Hinzu

kommt, dass für die Nutzungen im angrenzenden Stadtgebiet geeignetere Flächen zur Verfügung stehen, ohne dass wertvolle und gewachsene Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden müssten.

Aus dem letztgenannten Grund erfolgt ebenfalls der Ausschluss von Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten. Zu den Vergnügungsstätten zählen insbesondere Diskotheken, Spielhallen und -casinos, Automatenhallen, Nachtbars, Großstadtvarietés, Peep-Shows und einschlägige Nonstopkinos. In Kerngebieten sind diese Einrichtungen allgemein zulässig. Solche Baugebiete stehen im Stadtgebiet zur Verfügung. Dort lassen sich die meisten der o. g. Einrichtungen einordnen. Für Diskotheken ab einer bestimmten Größe (Großraumdiskotheken) trifft dies aufgrund des von ihnen ausgehenden Konfliktpotentials (Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm, die langen Öffnungszeiten speziell während der besonders schutzwürdigen Nachtstunden und an Wochenenden, den Geräuschen, die von den Besuchern ausgehen) und ihres großen Flächenbedarfs nicht zu. Um der zentral-örtlichen Funktion der Stadt Dessau auch auf diesem Feld der Vergnügungsstätten gerecht zu werden, müssen Großraumdiskotheken auch in anderen Baugebieten zugelassen werden können.

Die GE-Teilgebiete des Plangebietes eigneten sich aufgrund ihrer Standorteigenschaften besonders für die Einordnung dieser speziellen Nutzungsart (sehr gute Anbindung über leistungsfähige Straßen, Nähe zum Stadtzentrum und zentrale Lage im Stadtgefüge). Weiterhin sprach für das Plangebiet die relativ geringe Störfähigkeit der angrenzenden Nutzungen.

Entsprechend § 1 Abs. 9 ist bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe die ausnahmsweise Zulässigkeit nur bestimmter Arten baulicher oder sonstiger Anlagen regelbar. Davon wird in Bezug auf die Diskotheken als Unterart von Vergnügungsstätten in der textlichen Festsetzung 1.1.3 ausgegangen. Die besonderen städtebaulichen Gründe lagen insofern vor, als die Vergnügungsstätten außer Diskotheken in den vorhandenen Kerngebieten durchaus einordenbar sind, aber Diskotheken aufgrund ihrer speziellen Standortanforderungen und ihres Konfliktpotentials dort nicht unterzubringen sind. Die GE-Teilgebiete des Plangebietes eignen sich wegen günstiger Standortfaktoren aber für eine Einordnung. Eventuell mögliche Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung in den angrenzenden Mischgebieten (Plangebiet H und G1) sowie den vorhandenen Wohnnutzungen an der Randelstraße sind über die ausnahmsweise Zulässigkeit und auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu lösen.

Auf dieser Grundlage wurde während der Planaufstellung nach § 33 (1) BauGB die Diskothek im Teilgebiet TG 1.1 errichtet und auch die zugeordneten rückwärtigen Stellplätze realisiert, noch bevor sich angrenzend eine freie Wohnnutzung entwickelt hatte. Diesem Sachverhalt wird nun mit der weiteren ausnahmsweisen Zulässigkeit von Discotheken im TG 1.1 entsprochen.

*1.1.5 In dem GE(e)-Teilgebiet 4.1 ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine Erneuerung der bestehenden Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig.*

*1.1.6 Im GE(e)-Teilgebiet 4.2 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen - Unterbringung von Auszubildenden - ausnahmsweise zulässig.*

Die vorhandene „freie“ Wohnnutzung im TG 4.1 (Randelstraße 14-20) stellt einen „Fremdkörper“ in dem ansonsten nur durch gewerbliche Nutzung geprägten Plangebiet dar.

Ursprünglich als Arbeiterwohnunterkunft für Montagearbeiter bei der Errichtung der Magnetbandfabrik bebaut, wurde der Bereich nach der Wende aus dem Firmenbesitz ausgegliedert und der Treuhandanstalt übergeben. Kurzzeitig war die Stadt Besitzer des Gebäudes und beabsichtigte die Auslagerung der Wohnnutzung wie beim benachbarten

Gebäude Randelstraße 6-12. Dazu ist es aber nicht mehr gekommen, da das Grundstück wieder der Treuhandanstalt übergeben werden musste, die es zusammen mit dem Gebäude versteigerte. Der neue private Besitzer aktivierte die Wohnnutzung.

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

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

Der § 1 Abs. 10 BauNVO bezieht sich nur auf vorhandene, d. h. existierende und genehmigte bauliche oder sonstige Anlagen. Nur beantragte, im Planungsstadium befindliche oder ohne Genehmigung errichtete Anlagen fallen nicht darunter und sind unzulässig. Im konkreten Fall handelt es sich um eine nunmehr „freie“ Wohnnutzung, die jedoch in Form von Arbeiterwohnunterkünften des angrenzenden Betriebes legal errichtet wurde.

Die Anwendungsvoraussetzungen, ein überwiegend bebautes Gebiet und das Vorhandensein baulicher oder sonstiger Anlagen, sind gegeben. Es handelt sich im Verhältnis zur Größe des Gesamtgebietes um ein „Einsprengsel“ von geringem Flächenumfang. Die vorhandenen Anlagen sind noch nicht verschlissen.

Im Bebauungsplan kann bestimmt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Zulässigkeit von Erweiterungen und Änderungen könnte im vorliegenden Fall bedeuten, dass schutzwürdige Bebauung noch weiter an die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe heranrücken und deren Nutzung einschränken könnte. Daher wird lediglich eine Erneuerung, d.h. eine erlaubte Neuerrichtung der vorhandenen Anlage nach Verfall, Zerstörung oder Beseitigung, zugelassen. Mit einer Eingrenzung des Baufeldes in der Planzeichnung erfolgt zudem eine eindeutige Zuordnung der Textlichen Festsetzung.

Ein städtebaulicher Missstand wird durch die Ausweisung nicht verfestigt, da im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens festgestellt wurde, dass eine entscheidende Erhöhung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die umgebenden Gewerbe- und Industriegebiete nicht möglich ist. Ursache dafür sind die westlich der Seelmannstraße/ Kochstedter Kreisstraße gelegenen Mischgebiete in den rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 101-G1 und Nr. 101-H.

Anders stellt sich die Situation für die Randelstraße 6-12 dar.

Innerhalb eines Gewerbegebietes könnte ein Lehrlingswohnheim als Nebenanlage zu einem ansässigen Betrieb durchaus zulässig sein. Diese Zulässigkeit ist jedoch wegen der fehlenden räumlichen Nähe zum städtischen Berufsschulzentrum im vorliegenden Fall nicht gegeben. Das Lehrlingswohnheim unterscheidet sich von freier Wohnnutzung insofern als es nicht zum dauerhaften Aufenthalt bestimmt ist und damit auch eine andere Schutzwürdigkeit genießt.

Hier werden Erweiterung und Änderung (Maßnahmen, die eine Umgestaltung einer baulichen Anlage durch Anbau, Umbau, Ausbau oder Vergrößerung oder Verkleinerung bewirken) sowie die vgl. Erneuerung ausnahmsweise zugelassen. Damit ist die Existenz der vorhandenen Anlagen, deren Anpassung an neue Erfordernisse und Eigentümerinteressen gesichert. Eine Nutzungsänderung (z.B. durch Umwandlung in freie Wohnnutzung) ist nicht

zulässig, damit wird eine Umwandlung mit möglicherweise höherem Schutzstatus ausgeschlossen.

Durch die lediglich ausnahmsweise Zulässigkeit der Erweiterung, Änderung und Erneuerung der Anlagen können im konkreten Fall eventuell mögliche negative Auswirkungen verhindert werden.

Die Teilgebiete TG 3.2, TG 6, TG 7 und TG 9 im Osten des Plangebietes werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als (eingeschränkte) **Industriegebiet** nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Für diese Teilgebiete liegt der Vorrang bei der bereits angesiedelten industriellen Produktion. Die Einschränkungen für die industrielle Nutzung ergeben sich aus den Begrenzungen der möglichen Lärmemissionen in den Nachtstunden.

Folgende Festsetzungen werden für die Industrie(teil)gebiete getroffen:

*1.2 GI(e) - Teilgebiete gemäß § 9 BauNVO*

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

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

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

*nicht Bestandteil dieser Satzung.*

*1.2.3 In den GI(e)-Teilgebieten TG 6 und TG 9 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.*

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

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden auch in den GI-Teilgebieten die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen 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, der für Industriegebiete noch dringlicher zu vermeiden ist.

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

Das bestehende Wohnhaus des Betriebsinhabers im TG 6 wird als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die Eintragung im Grundbuch (s. auch Punkt 4.1 der Begründung, Protokoll 32/05) sichert ab, dass hier keine Umwandlung in eine freie Wohnnutzung möglich ist.

Im TG 9 wurde ebenfalls eine Baugenehmigung für Gewerbe mit einer Betriebswohnung erteilt.

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

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 (Disco, Bauzentrum) sowie die Wohn(heim)nutzung nicht zu gefährden.

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

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

Folgende Festsetzungen werden sowohl für die Gewerbe- als auch für die Industrie(teil)gebiete getroffen:

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

- 1.3.1 *In allen GE und GI(e)-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Ausgenommen sind in allen GE und GI(e)-Teilgebieten Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu anderen Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> überdachte und nicht überdachte Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche haben.*

- 1.3.2 *Im Teilgebiet TG 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit maximal 600 m<sup>2</sup> überdachter und nicht überdachter Verkaufs- und Ausstellungsfläche je Betrieb und einem nicht innenstadtrelevanten Sortiment zulässig.*

*Das innenstadtrelevante Sortiment umfasst folgende Sortimentsgruppen:*

*Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk,  
Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher (ausgenommen Literatur zur Kleintierhaltung und Gartenliteratur), Briefmarken,  
Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika, Pharmazeutika,  
Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren, Wolle, Kurzwaren/Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien,  
Schuhe/Furnituren, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Modewaren incl. Hüte und Schirme,  
Orthopädie,  
Spielwaren und Bastelartikel,  
Sportartikel incl. Bekleidung,  
Nähmaschinen und Nähmaschinenzubehör,  
Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik/Kunstgewerbe (soweit es sich nicht um garten-typische Produkte handelt),  
Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren,  
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren,  
Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren,*

*Musikalienhandel, Tonträger (bespielte und unbespielte),  
optische und feinmechanische Erzeugnisse,  
Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör,  
Unterhaltungselektronik  
Waffen und Jagdzubehör.*

Nach BauNVO sind innerhalb von Gewerbegebieten Handelseinrichtungen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche) allgemein zulässig.

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

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

Auch für den Kraftfahrzeughandel, der in angrenzenden Gebieten auf Grund seines besonderen Charakters erlaubt ist (nicht innenstadtrelevant, großer Raumbedarf an Ausstellungsfläche, günstigere Standortbedingungen als im Stadtzentrum) gibt es im Gebiet keinerlei Vorprägung. Bei dem im TG 5 ansässigen Lieferanten von Autoteilen handelt es sich um einen Großhändler. Daher besteht im Plangebiet keine Veranlassung, Kraftfahrzeughandel von der Nichtzulässigkeit bzw. der Flächeneinschränkung auszuschließen.

Mit der Zulässigkeit von 600 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche im Teilgebiet TG 2 werden die hier bereits vorhandenen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert. Das ehem. Gartencenter Hädecke ist aus der am Standort bereits über einen langen Zeitraum ansässigen Gärtnerei hervorgegangen. Nach der Insolvenz des Unternehmens soll die Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz gesichert werden. Diese bietet sich für einen Zoofachmarkt an.

Die Fa. Elektroland musste an diesen Standort umgesiedelt werden, um einen erheblichen städtebaulichen Missstand am alten Standort zu beseitigen.

Innenstadtrelevante Nutzungen werden durch die Festsetzung weitestgehend ausgeschlossen. Ausgenommen davon sind nur Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, und Tiernahrung sowie Elektrogeräte des sogenannten „weißen und braunen Sortiments“ (Elektrokleingeräte, Elektrogroßgeräte, Klimageräte). Auf Grund der Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf 600 m<sup>2</sup> wird das Kriterium der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO deutlich unterschritten. Dadurch und durch die strikte Sortimentsbeschränkung auf eine vorhandene Nutzung sind negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum nicht zu befürchten. Bei dem Zoofachmarkt kommt noch hinzu, dass aufgrund des Platzbedarfs der Freilandausstellungsflächen für den Sortimentsbereich Gartenteiche (Ausstellungsobjekte für Teichpflanzen und -tiere) eine Einordnung im Stadtzentrum nur sehr schwer möglich ist. Durch die Begrenzung der Festsetzung auf die vorhandene Nutzung im Teilgebiet TG 2 wird auch das Planungsziel des gesamten Gewerbegebietes Mitte, dem produzierenden Gewerbe den Vorrang zu geben, nicht unterlaufen.

Der in der Offenlage vorgebrachten Anregung zur Erhöhung der Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche auf 600 m<sup>2</sup> im Teilgebiet TG 3 wird nicht gefolgt, da es Ziel der Planung ist, im Plangebiet produzierendes Gewerbe zu fördern. Für diese Zwecke stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet genügend geeignete Flächen zur Verfügung. Für einen derart großen Einzelhandelsstandort gab es bisher im TG 3 auch keine Baugenehmigung. Auch im Sinne einer planerischen Sicherung des Bestandes ergibt sich damit keine Notwendigkeit für eine entsprechende Ausweisung.

Bei den verschiedenen im Plangebiet ansässigen Großhandelsunternehmen handelt es sich nicht um Einzelhandelsbetriebe, so dass sie nicht unter die vg. Festsetzungen fallen.

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

*1.3.3 In allen GE, GE(e) und GI(e)-Teilgebieten mit Ausnahme der Teilgebiete TG 4.1 und TG 4.2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet, der in der für das Teilgebiet, zu dem die jeweilige Fläche des Baugrundstückes des Betriebes gehört, aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.*

*1.3.4 In den GE(e)-Teilgebieten TG 4.1 und TG 4.2 sind bis zur Aufgabe der Wohnnutzung in dem im TG 4.1 gekennzeichneten Bereich gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur gewerbliche Nutzungen mit einem Störgrad gemäß § 6 BauNVO zulässig.*

*Nach Aufgabe der Wohnnutzung in dem gekennzeichneten Bereich darf die gesamte Schallemission der Betriebe einschließlich der zugehörigen Stellplätze in den GE(e)-Teilgebieten TG 4.1 und 4.2 den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 58 dB(A) tags bzw. 43 dB(A) nachts je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.*

Das Plangebiet liegt in einem historisch gewachsenen Areal, in dem in direkter Nachbarschaft 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 des zum Bebauungsplan erstellten Schalltechnischen Gutachtens vom November 2003 einschließlich Ergänzung vom August 2005 wurden folgende grundsätzliche Erkenntnisse gewonnen:

- Bereits die vorhandenen Vorbelastungen führen an einzelnen Punkten zu erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte, die sich durch die geplanten Nutzungen nur unwesentlich erhöhen.
- Zukünftige Betriebserweiterungen der vorhandenen Firmen und/oder Neuansiedlungen auf den Teilflächen des Bebauungsplangebietes sind aus Sicht des Schallimmissions-schutzes (mit Einschränkungen) möglich.
- Ein wesentliches Problem stellt die im Bestand vorhandene freie Wohnnutzung dar, für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Im Teilgebiet TG 8 wäre auch unter Festsetzung einer Riegelbebauung eine industrielle Nutzung schwierig.

Die Festsetzung zur Einschränkung der Schallemissionen dient dazu, eine industriell/ gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die berechtigten Schutzansprüche der störeffindlichen Nutzungen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet Nr. 101-G2 zu gewährleisten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dazu gegriffen, für die einzelnen Teilgebiete unterschiedliche zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festzusetzen. Dabei wird ein sogenannter „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“ (IFSP) festgelegt, der das logarithmische Maß für

die von einer flächenhaften Schallquelle je Flächeneinheit abgestrahlte Schalleistung ist (Pkt. 3.7 DIN 18005, Teil I, Juli 2002).

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

Die Festsetzung von Schallpegeln in den Teilgebieten TG 4.1 und TG 4.2 wird an den Zeitpunkt, an dem die freie Wohnnutzung aufgegeben wird, gebunden. Bis dahin wäre nur eine nicht wesentlich störende Nutzung wie in Mischgebieten möglich, danach eine (eingeschränkte) gewerbliche Nutzung mit den entsprechend festgesetzten Pegeln.

Der § 9 Abs. 2 BauGB lässt zu, bestimmte Nutzungen mit zeitlicher Beschränkung festzusetzen. Im vorliegenden Fall wird von einem aufschiebend bedingten Baurecht Gebrauch gemacht, d.h., die Nutzung (hier: Ausnutzung der festgesetzten Schallpegel) ist bis zum Eintritt bestimmter Umstände (hier: Aufgabe der Wohnnutzung) unzulässig.

Die allgemeinen Forderungen an diese Festsetzung werden erfüllt.

Die Festsetzung ist an einen „besonderen Fall“ gebunden, nämlich die besondere städtebauliche Lage des Grundstücks innerhalb eines gewerblich/industriell geprägten Gebietes. Sie betrifft nur eine einzelne Festsetzung - nämlich den Störgrad bzw. die mögliche Schallemission einer gewerblichen Nutzung innerhalb eines untergeordneten Teilgebietes. Mit der Aufgabe der Wohnnutzung ist die Festsetzung an eine Bedingung geknüpft, die objektiv hinreichend deutlich feststellbar ist.

Aufschiebend bedingte Festsetzungen müssen an Bedingungen gebunden sein, deren Realisierung absehbar erscheint. Mit dem bestehenden Überangebot an „gleichwertigen“ Wohnungen (Geschosswohnungsbau) in wesentlich günstigeren Wohnlagen ist abzusehen, dass nach den Wohnungen im Plangebiet mittelfristig keine Nachfrage mehr besteht. Für das Gebäude ergeben sich z.B. mit allgemein in Gewerbegebieten zulässigen Büro- und Verwaltungsbauten Umnutzungsmöglichkeiten.

Alle weiteren Teilgebiete und Nutzungen innerhalb des Plangebietes sind von der Befristung der Festsetzung nicht betroffen, da die schutzwürdigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes die für die übrigen Teilgebiete festgesetzten Pegel bestimmen. Insofern ergeben sich auch keine Auswirkungen auf das übrige Plangebiet.

Das Lehrlingswohnheim im betroffenen TG 4.2 befindet sich im Eigentum der Stadt und das TG 4.1 im Eigentum dessen, der die Wohnnutzung betreibt.

### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die Baumassenzahl bestimmt. Dies erfolgte per 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 genutzten Flächen weiterhin so effektiv wie möglich zu nutzen.

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

## **Grundflächenzahl**

Mit der Überarbeitung des Entwurfs 2005/06 wurde die festgesetzte Grundflächenzahl für alle Teilgebiete auf 0,8 angehoben. Damit wird die obere Grenze für das Maß der baulichen Nutzung, die in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehen ist, voll ausgeschöpft.

Obwohl der Kernbereich des ehemaligen MBF-Geländes eine höchstmögliche Überbauung auch bisher gerechtfertigt hätte, lag das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl in allen Teilgebieten bisher unter der zulässigen Obergrenze. Dies resultierte daraus, dass die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend § 20 NatSchG LSA durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden müssen und dieser Ausgleich möglichst innerhalb des Plangebietes erfolgen sollte. Deshalb wurde planbegleitend ein Grünordnungsplan erstellt und eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, die ergab, dass bei einer Festsetzung der Obergrenzen der Grundflächenzahlen der Ausgleich nicht erreicht wird. Deshalb wurden Grundflächenzahlen festgesetzt, die unter der Obergrenze nach § 17 BauNVO lagen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wurde gemäß § 19 Abs. 4 mit bis zu 50 v. H. (max. 0,8) jedoch nicht ausgeschlossen, so dass der Bilanzierung letztendlich insgesamt ein Mittelwert zu Grunde lag. Nach Bebauung der überwiegenden Teile des Plangebietes zeigt sich, dass diese Überschreitung weitgehend in Anspruch genommen wurde und die Festsetzung einer GRZ von 0,6 für die Bauflächen unrealistisch ist.

Gleichzeitig wurde in der Planfassung vom 14. Februar 2006 die öffentliche Grünfläche vergrößert. Durch den Rückbau des Garagenstandortes und des Parkplatzes werden zusätzliche Flächen innerhalb des Plangebietes entsiegelt, was wiederum den Eingriff in Natur und Landschaft verringert.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,8 ist nunmehr eine optimale Ausnutzung der Flächen möglich.

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

## **Höhe baulicher Anlagen**

In den Bereichen, die an das übergeordnete Straßennetz und damit kleinteiligere Nutzungen in benachbarten Gebieten angrenzen, wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße.

- 2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen, die in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete angegeben sind, auf die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückzufahrt.*
- 2.2 In allen Teilgebieten mit festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und Telekommunikationsanlagen von dieser Festsetzung ausgenommen.*

Die getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in den Teilgebieten TG 2, TG 3.1, TG 4.1, TG 4.2 und teilweise in den Teilgebieten TG 1.1, TG 5 und TG 8 sind unter städtebaulich-räumlichen Gesichtspunkten zu sehen.

Die Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet wurde damit, abgesehen von dem Kernbereich in Anlehnung an den Bestand und die angrenzenden Festsetzungen westlich der Seelmannstraße und der Kochstedter Kreisstraße sowie nördlich des Kabelweges auf eine maximale Oberkante der Gebäude von 18,0 m begrenzt.

Damit wird in den wesentlichen Erschließungsbereichen entlang der Kochstedter Kreisstraße und der Seelmannstraße ein Verhältnis von Straßenraumbreite zu Gebäudehöhen gesichert, welches für den Nutzer noch erlebbar ist und durch die Höhenbegrenzung einen noch vertretbaren Übergang zu den angrenzenden Gebieten sichert.

Für eine Teilfläche des Teilgebietes TG 1.1 wurde eine größere Höhenfestsetzung getroffen. Hier wurde im Einmündungsbereich Kochstedter Kreisstraße/ Seelmannstraße eine Bebauung realisiert, die diesen Punkt städtebaulich besonders betont. Dafür wurde in einer vorherigen Entwurfsfassung die Oberkante der zulässigen baulichen Anlagen entlang der Straße auf 31 m erhöht. Aufgrund des starken Interesses an Miet- und Kaufflächen in dem dort vorhandenen Gebäude und aus dem zusätzlichen Bedarf an Büro- und Ausstellungsflächen machte sich die Realisierung von weiteren Geschossen erforderlich. Für dieses Vorhaben wurde nach § 33 (2) BauGB eine Anhörung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Im Ergebnis der Anhörung und der Stellungnahmen wurden keine abwägungserheblichen Anregungen zu dieser neuen Höhenfestsetzung vorgebracht. Diese Bebauung wurde inzwischen umgesetzt, soll aber nicht weiter ausgedehnt werden. Daher wird die Höhe flächenmäßig weitgehend auf den Bestand und die realisierten 32 m begrenzt. Weitere Landmarke sind in diesem Bereich nicht gewünscht.

Im Kernbereich sind höhenmäßige Beschränkungen aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Hier waren während der Planaufstellung bereits bis zu 42 m hohe Anlagen vorhanden (Mischturm, inzwischen zurückgebaut). Zu den schutzbedürftigen Nutzungen sind ausreichende Pufferbereiche vorhanden. Eine Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt daher über die in diesem Bereich festgesetzte Baumassenzahl.

Südlich der Hochspannungsfreileitung sind in einem Streifen von 15,0 bis 22,0 m von Mastmitte bauliche Anlagen nur bis zu einer Endhöhe von 4,0 m zulässig. Deshalb wurde in den betroffenen Bereichen der Teilgebiete TG 5 - 7 durch Planeinschrieb eine Begrenzung der Oberkanten baulicher Anlagen auf dieses Maß vorgenommen.

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für Be- und Entlüftung oder Telekommunikationsanlagen überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch wenig raumwirksam sind, soll dem Investor mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden.

### **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.

In allen Teilgebieten wurde eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt. Diese liegt damit an der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhaltenden Obergrenze.

### **6.1.3 Bauweise**

In allen Teilgebieten wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Damit wird dem Bestand entsprochen, potentiellen Ansiedlern ein möglichst großes Maß an Freiheit gewährt sowie eine effektive Nutzung der Flächen gesichert.

Das entspricht der vorhandenen Struktur mit Gebäudelängen größer 50 m und Grenzbebauung.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

#### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Zum öffentlichen Straßennetz wurde die Baugrenze überwiegend in einem Abstand von 5 m festgesetzt, im Einmündungsbereich der Seelmannstraße in die Kochstedter Kreisstraße (TG 1.1, TG 4.1) entsprechend dem Bestand auf 3 m, im Südosten des Teilgebietes TG 9 auf 9 m.

Zu den öffentlichen Grünflächen bzw. Pflanzgebieten wird, soweit Leitungstrassen keine anderen Abstände fordern, ebenfalls ein Abstand von 5 m festgesetzt.

Die innerhalb der Flurstücke 6186/26 sowie 8478 entsprechend der Baulastübernahmeprotokolle Nr. 13/97 und Nr. 152/99 gekennzeichneten Überfahrtsrechte (siehe auch Punkt 4.1) konnten ebenfalls nicht in die überbaubare Grundstücksfläche aufgenommen werden, da die Fläche lt. Protokoll „... für die Errichtung und Unterhaltung einer Zufahrt dauernd von baulichen Anlagen freizuhalten (sind), so dass über diese Zuwegung der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist.“ Aufgrund der inzwischen abschließend geklärten Situation konnten allerdings die Baugrenzen bis an dieses Überfahrtsrecht herangezogen werden.

Im westlichen Randbereich des TG 7 und im östlichen Randbereich des TG 9 sind die Baugrenze und die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans identisch. In beiden Fällen setzt sich die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb der angrenzenden Teilgebiete im Bebauungsplangebiet 101-G3 fort.

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

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

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

Ebenfalls ausgenommen sind die Grundstückseinfriedungen, die naturgemäß auf der Grundstücksgrenze liegen.

### 6.1.5 Von Bebauung freizuhaltenen Flächen und ihre Nutzung

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

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

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

*4.2 Unter der 110-kV-Freileitung sind in einem Schutzstreifen von jeweils 15,0 m von Mastmitte nach beiden Seiten bauliche Anlagen i.S. des § 2 Abs. 1 BauO LSA nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen zur Lagerung von Gütern mit einer Gesamthöhe bis 2,5 m und Stellplätze. Pflanzungen sind nur bis zu einer Endhöhe von 4,0 m zulässig.*

Aufgrund der Stellungnahme der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft zu der das Plangebiet querenden 110 kV-Freileitung macht sich ein Schutzstreifen unter dieser Freileitung erforderlich, in dem es Einschränkungen zur Nutzung und zur Höhe von baulichen Anlagen gibt. In einem Streifen von jeweils 15,0 m von Mastmitte nach beiden Seiten bzw. im Radius von 15 m um den Endmast sind bauliche Anlagen im Sinne § 2 Abs. 1 BauO LSA generell nicht zulässig. Dies trifft auch für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zu, die ansonsten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig wären. Nur Flächen zur Lagerung von Gütern mit einer Gesamthöhe bis 2,5 m sind davon ausgenommen. Somit sind diese Bereiche in den Teilgebieten TG 5 - 7 als Lagerfläche und als Fläche für Stellplätze nutzbar. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Forderung dient die Kennzeichnung als von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sowie die textliche Festsetzung 4.2. In einem Streifen von jeweils 15,0 bis 22,0 m von Mastmitte sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Endhöhe von 4,0 m zulässig. Eine Begrenzung der Oberkanten baulicher Anlagen auf dieses Maß erfolgte per Planeinschrieb.

*5.1 Die südlich der Randelstraße festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze dienen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB der Abdeckung des Stellplatzbedarfs des Teilgebietes TG 4.2.*

Die bestehenden und genutzten Stellplätze des städtischen Lehrlingswohnheims sind von diesem durch die (nunmehr öffentliche) Verkehrsfläche der Randelstraße räumlich getrennt. Da die Zuordnung langfristig gesichert werden soll, wurde der Stellplatz in der Planzeichnung als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplatz festgesetzt und mit der vg. textlichen Festsetzung dem TG 4.2 räumlich zugeordnet.

Damit kann die ebenfalls im Eigentum der Stadt befindliche Fläche weiter als Stellplatz für die Randelstraße 6-12 genutzt werden. Der erforderliche Stellplatzbedarf muss nicht, wie im

Übrigen im Plangebiet vorgesehen, innerhalb des Grundstücks und, da dieses sehr klein ist, unmittelbar angrenzend an das Gebäude, abgedeckt werden.

## 6.2 Grünordnung

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

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

Aus grünplanerischer Sicht ist damit durch die Entwicklung von Grünzügen eine Durchgrünung innerhalb des Plangebietes anzustreben. Die Umsetzung eines derartigen Ziels ist jedoch aufgrund der überwiegend bereits vorhandenen intensiven Nutzung nur in Teilbereichen möglich.

Das Plangebiet wird, wie bereits beschrieben, von Ost nach West von einer 110 KV-Freileitung durchquert. Aus den Abstandsforderungen ergeben sich gravierende Nutzungseinschränkungen für eine Bebaubarkeit dieses Bereiches. Deshalb wurde hier ein öffentlicher Grünzug eingeordnet, der auf Grund seiner Breite und Vernetzung für eine bessere Durchlüftung des Gebietes sorgt. Mit seiner Fortführung entlang der Bahntrasse sichert er zudem die Biotopverknüpfung und führt naturnahe Grünbereiche weit in das bebaute Stadtgebiet hinein. Am Ostrand des Plangebietes wird der ausgewiesene öffentliche Grünbereich noch durch Pflanzgebote auf Privatland funktionell erweitert werden.

Die öffentliche Grünfläche unter der Hochspannungsleitung wurde im Entwurf vom Februar 2006 um die vorhandenen Stellplätze an der Randelstraße südlich des Teilgebietes TG 4.1 und den ehemaligen Garagenkomplex an der Bahntrasse, der zum Teil schon zurückgebaut wurde, erweitert. Für die Stellplatzgruppe südlich des TG 4.1 gibt es keinen Bedarf, da der Grundstücksbesitzer des TG 4.1 Stellplätze auf seinem eigenen Grundstück unterbringen kann. Der ehemalige Garagenstandort ist nicht öffentlich erschlossen, deshalb ist eine Ausweisung als Bauland nicht sinnvoll.

Innerhalb des Plangebietes besteht die Zielstellung darin, große zusammenhängende Baufelder auszuweisen. Eine Mindestbegrünung der Bauflächen wird über entsprechende Festsetzungen für Stellplätze und gemäß festgesetzter GRZ nicht bebaubare Grundstücksflächen gesichert.

Vorhandene straßenbegleitende Baumpflanzungen sind zu sichern. Aufgrund der hohen Leitungsbestandsdichte in den Randbereichen der Straßen ist eine Erweiterung des Baumbestandes nur in einem Teilabschnitt möglich.

Im Bebauungsplan festgesetzt werden die im Entwurf des GOP vom 24. September 1999 aufgezeigten sowie die aktuell geänderten Maßnahmen der nachfolgenden Punkte, die realisierbar sind und weiterhin eine effektive gewerblich/industrielle Nutzung auf den einzelnen Grundstücken zulassen.

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

*7.1 Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus*

*Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Flächen erforderlich ist.*

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

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

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

## **6.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Bebauungsplan werden Flächen zur Erhaltung sowie zu Anpflanzung und Erhaltung festgesetzt. Diese Flächen werden innerhalb der Baufläche, jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche ausgewiesen. Damit können sie in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen, aber nicht überbaut werden.

### *8.1 Erhaltungsgebot E 1*

*Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Fläche E 1 ist in ihrer derzeitigen Ausprägung dauerhaft zu erhalten.*

In der Nordostecke des Teilgebietes TG 6 befindet sich eine Gehölzgruppe. Diese erstreckt sich nach Norden in die festgesetzte öffentliche Grünfläche hinein. Aufgrund des vorhandenen Baum- und Strauchbestandes und in Verbindung mit der öffentlichen Grünfläche wird diese Gehölzgruppe zur Erhaltung festgesetzt.

Östlich der Teilgebiete TG 3.1 und TG 3.2 und in Teilbereichen östlich der TG 6 und 7 werden Flächen zur Anpflanzung festgesetzt:

### *8.2 Anpflanzgebot E/A 1, E/A 2 und E/A 3*

*Die auf den privaten Grundstücken festgesetzten Flächen für Bepflanzungen E/A 1, E/A 2 und E/A 3 sind flächendeckend nur mittels folgender Arten als freiwachsende Hecke auszuführen:*

<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	-	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Corylus avellana</i>	-	<i>Haselnuss</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hundsrose</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	-	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Viburnum opulus</i>	-	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>
<i>Syringa vulgaris</i>	-	<i>Gemeiner Flieder</i>

<i>Rubus fruticosus</i>	-	<i>Brombeere</i>
<i>Rosa rugosa</i>	-	<i>Apfelrose</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	<i>Gewöhnliche Heckenkirsche</i>
<i>Berberis thunbergii "Atropurpurea Nana"</i>	-	<i>Zwerg - Berberitze</i>
<i>Rosa gallica</i>	-	<i>Bibernell - Rose</i>
<i>Salix aurita</i>	-	<i>Ohrweide</i>
<i>Ribes alpinum "Schmidt"</i>	-	<i>Alpenjohannisbeere</i>

*(Strauchqualität: v. Str., mind. 3 Tr.)*

Diese Pflanzgebote dienen der Verbreiterung des öffentlichen Grünstreifens und wurden entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Damit entsteht in Nord-Süd-Richtung im Zusammenhang mit der Bahntrasse und der östlich angrenzenden Grünfläche ein Korridor, der zur Durchlüftung des Stadtgebietes beiträgt. Dieser setzt sich im Süden im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 101-G3 fort.

Die entlang der Kochstedter Kreisstraße, des Kabelweges, der Randelstraße und der Dünnhauptstraße (nördlicher Stich) inzwischen umgesetzten Baumpflanzungen werden mit einem Erhaltungsgebot belegt.

### *8.3 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen*

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

*Innerhalb des Teilgebietes TG 5 sind westlich der Dünnhauptstraße straßenbegleitend 6 Spitzahorn (*Acer platanoides*) in Sorten anzupflanzen.*

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

Diese Bäume gliedern den Straßenraum bzw. bilden ergänzend zur vorhandenen Bebauung Raumkanten. Zudem prägen sie das Landschaftsbild und tragen zu dessen Aufwertung bei.

Aufgrund der im Gebiet vorhandenen umfangreichen Leitungstrassen konnten nicht an allen Straßen bzw. nicht beidseitig Baumpflanzungen eingeordnet werden.

In Fortführung der bestehenden Baumpflanzungen entlang der Dünnhauptstraße N-S werden innerhalb des Teilgebietes TG 5 westlich der Dünnhauptstraße auf privatem Grund (z. Zt. noch im städtischen Besitz) straßenbegleitend weitere Baumpflanzungen festgesetzt.

Wegen des begrenzten Raumes der für die Entwicklung der Baumkronen zur Verfügung steht, sind hier keine Platanen, sondern schmalkronige Bäume vorgesehen. In Anlehnung an den Bestand wird Spitzahorn in Sorten festgesetzt.

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

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

Für die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen unter der 110-KV-Freileitung und begleitend zur Bahntrasse wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

#### 8.4 Öffentliche Grünflächen

*Öffentliche Grünflächen sind als naturnahe Wiese herzustellen. Wenigstens 15 % der öffentlichen Grünflächen sind mit Solitären und Gehölzgruppen in folgender Artenwahl zu bepflanzen und im Fall des Abganges durch neue zu ersetzen:*

<i>Acer campestre</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Carpinus betulus</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	-	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Corylus avellana</i>	-	<i>Haselnuss</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hundsrose</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	-	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Viburnum opulus</i>	-	<i>Gewöhnlicher Schneeball</i>
<i>Syringa vulgaris</i>	-	<i>Gemeiner Flieder</i>
<i>Rubus fruticosus</i>	-	<i>Brombeere</i>
<i>Rosa rugosa</i>	-	<i>Apfelrose</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	<i>Gewöhnliche Heckenkirsche</i>
<i>Berberis thunbergii</i>		
<i>'Attopurpurea Nana</i>	-	<i>Zwerg-Berberitze</i>
<i>Rosa gallica</i>	-	<i>Bibernellrose</i>
<i>Malus sylvestris</i>	-	<i>Holzapfel</i>
<i>Sambucus nigra</i>	-	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Salix caprea</i>	-	<i>Salweide</i>
<i>Salix aurita</i>	-	<i>Ohrweide</i>

*Rückbaubereiche (wie Garagen, Stellplätze und Zufahrten) können auch der Sukzession überlassen werden.*

*Unter der 110 kV-Leitung sind Schnittmaßnahmen erforderlich. Gehölze dürfen innerhalb des Schutzstreifens eine Höhe von 4 m nicht überschreiten.*

Aufgrund der notwendigen Sicherheitsabstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in einem Schutzstreifen von jeweils 15,0 m von Mastmitte nach beiden Seiten nur Pflanzungen mit einer Endhöhe von 4,0 m zulässig. Daher können Schnittmaßnahmen erforderlich werden. Um die Masten ist entsprechend der Stellungnahme der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft ein Bereich von 15 m für Reparaturarbeiten von Strauchpflanzungen freizuhalten.

Die öffentliche Grünfläche setzt sich in einen Grünstreifen am östlichen Rand des Geltungsbereiches fort. Die vorhandene Betonstraße zwischen der Fernwärmeleitung und der Fernbahn, die zum Kabelweg führt, soll bei einer Erneuerung nur noch in einer Breite von 3,0 m wieder hergestellt werden. Damit kann neben der auch künftig gewährleisteten Radwegverbindung eine weitere Fläche entsiegelt werden.

Im Bereich dieser öffentlichen Grünfläche befindet sich entlang der Anlagen der Deutschen Bahn AG ein Steuerkabel der DB AG. Dieses darf nicht überpflanzt werden. Neuanpflanzungen dürfen nur unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 1,5 m zwischen Kabel und geplanter Baum-/Strauchpflanzung erfolgen. Weiterhin ist vor geplanten Bepflanzungsmaßnahmen eine genaue Ortung und Auspflockung des Kabels unbedingt erforderlich.

Bei der Gestaltung dieser Grünfläche können die Vorstellungen der Bahn zur Staffelung der Gehölzhöhen entsprechend dem Abstand zur Gleisachse (Bäume über 25 m Höhe

mindestens 25 m, Bäume zwischen 10 und 25 m Höhe mindestens 12 m, Sträucher mindestens 8 m) Berücksichtigung finden.

Die innerhalb der vg. Flächen geplante Flächenentsiegelung wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate und die Bodenfunktion aus. Gleiches gilt auch für alle übrigen Maßnahmen im Rahmen der Grünplanung.

Alle ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen bieten sich als ökologisch wertvolle naturnahe Grünflächen an, bei deren Bepflanzung eine erweiterte Artenwahl unter gestalterischen Gesichtspunkten Anwendung finden sollte.

Mit der Überarbeitung des Entwurfs 2005/06 wurden die folgenden, die grünordnerische Gestaltung innerhalb der Bauflächen betreffenden, Festsetzungen im Detail an die in angrenzenden Plangebietes diesbezüglich getroffenen Regelungen angepasst. Einschlägige Erfahrungen führten u. a. zu einer Anpassung der festgesetzten Baumscheiben und zu einer erweiterten Artenwahl. Die bereits umgesetzten Maßnahmen haben Bestandsschutz.

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

*Artenauswahl:*

<i>Acer campestre 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>Betula pendula</i>	-	<i>Birke</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 m<sup>2</sup>. Der lichte Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe muss mindestens 2,0 m betragen.*

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig vermindern sie den 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 m<sup>2</sup> hat in etwa die Größe eines Stellplatzes. Sie ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen

Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen. Der lichte Abstand von mindestens 2,0 m sichert eine halbwegs gleiche Kronenausbildung und entspricht einer Stellplatzbreite unter Abzug der Borde.

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

#### 8.5 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 m<sup>2</sup> verbleibender Fläche sind 50 m<sup>2</sup> Strauchfläche oder alternativ ein Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.*

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

##### *Artenauswahl Bäume:*

<i>Acer campestre 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 pyraeaster</i>	-	<i>Wild-Birne</i>
<i>Rosa arvensis</i>	-	<i>Kriechende Rose (Feldrose)</i>
<i>Rosa canina</i>	-	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Viburnum lantana</i>	-	<i>Wolliger Schneeball</i>

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

*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>Weigelie</i>

*Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe*

Die Begrünung der Grundstücksflächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden (bei einer GRZ von 0,8 sind das 20%), hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Gewerbeumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand / Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen. Der Bezug auf 300 m<sup>2</sup> 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.

Grundlage für die in der jeweiligen Festsetzung getroffene Artenauswahl für Bäume und Sträucher bildet die am Standort bzw. seiner Umgebung vorhandene potentiell-natürliche Vegetation. So wurde hauptsächlich auf heimische, standortgerechte Pflanzen - in Bezug auf Bodenverhältnisse und Industrieverträglichkeit - zurückgegriffen. Eine Ausnahme bildet die Platane (*Platanus x acerifolia*) als nichtheimischer Baum, der wegen seiner guten Standorteignung (industriefest, verträgt bestens trockenwarmes Stadtklima) gewählt wurde. Aufgrund ihrer Schnellwüchsigkeit erreicht sie eher als andere Baumarten die nachfolgenden Anforderungen. So soll die Platane als straßenbegleitender Baum in erster Linie ästhetischen und gestalterischen Ansprüchen genügen: die Linienführung der Straßen soll betont und der Straßenraum gegliedert werden. Ein weiterer, wichtiger Aspekt ist die Beschattung und damit die Verringerung des Aufheizens versiegelter Flächen. Durch ihre Beschattung tragen alle Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Außerdem besitzen sie eine Wohlfahrtswirkung. Das Wohlbefinden der Menschen, die sich im Gebiet aufhalten, wird erhöht.

Die Festsetzungen zu den Mindestqualitäten sind notwendig, damit sofort eine Raumwirksamkeit der Pflanzungen eintritt und durch das Volumen und die Blattmasse eine ökologische Wertigkeit erreicht wird.

## 6.3 Verkehrserschließung

### 6.3.1 Straßen

Die - unter den Prämissen kostengünstig und weitgehend auf das vorhandene MBF-Netz orientiert - geplante straßenseitige Erschließung ist zwischenzeitlich abgeschlossen, eine weitere Ergänzung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Mit der Kochstedter Kreisstraße und dem Kabelweg im Randbereich sowie der Randelstraße und der Dünnhauptstraße werden die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bebauungsplan als Straßenkorridore festgesetzt. Die Ausweisung der angrenzenden Straßen erfolgt entsprechend der Grundstücke im Eigentum der Stadt einschließlich Geh-/Radweg und Grünstreifen mit Baumpflanzungen.

Die Randelstraße und der nördliche Zweig der Dünnhauptstraße verfügen als Haupterschließungsstraßen über eine Fahrbahnbreite von 6,5 m und einen Korridor von 14,0 m bzw. 15,0 m. Neben dem Fußweg sind einseitig Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche enthalten. Die Fahrbahnbreite ermöglicht den Begegnungsfall LKW/LKW bei unverminderter Geschwindigkeit. Bei der Wendeeinrichtung am Ende der Stichstraße wurde von einer Wendeschleife für Lastzüge (Wendeanlagentyp 7) ausgegangen, da bei der angrenzenden Ausweisung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten zunächst ohne bekannte Ansiedlungsabsichten der größtmögliche Fahrzeugtyp angenommen wurde. Im Bereich der Wendeanlage wurden zudem die Freihaltezonen (1,50 m) in die Verkehrsfläche einbezogen. Die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche erfolgt entsprechend der in der Zwischenzeit neu gebildeten Grundstücksgrenzen.

Die Dünnhauptstraße in Ost-West-Richtung mit einer Fahrbahn von 6,0 m und einem Korridor im westlichen Abschnitt von 11 m, im östlichen Abschnitt entsprechend der bestehenden Grundstücksgrenzen von 13 m, beinhaltet Straßenbegleitgrün und einen einseitigen Gehweg.

Die Dünnhauptstraße (N-S) hat zwischen Randelstraße und Reichardtstraße eine Fahrbahnbreite von 6,0 m, mit einseitig wechselndem Gehweg und Grünstreifen, und einen festgesetzten Korridor von 11 m.

Der Abschnitt der Dünnhauptstraße der am Ostrand des Plangebietes den Ringschluss zur Reichardtstraße ermöglicht, verfügt nur über den für den Begegnungsfall LKW/LKW bei verminderter Geschwindigkeit erforderlichen Korridor von 6 m.

Eine weiter im TG 9 vorhandene ehemalige Werksstraße ist für die öffentliche Erschließung nicht erforderlich und wird daher nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Ziel der Stadt ist es, diese Fläche den Anliegern zu übergeben. Ggf. können, sollten sich aus bauordnungsrechtlicher Sicht entsprechende Erfordernisse ergeben, Baulasten eingetragen werden.

Die Ausrundungen in den Kreuzungsbereichen wurden dort, wo angrenzende Grundstücke noch nicht herausgelöst wurden, in einem Abstand von 0,3 m zum realisierten Bord festgesetzt.

Über dieses Straßennetz, ergänzt durch das Überfahrtsrecht in den Teilgebieten TG 2 und TG 3.3 sowie die Vereinigungsbaulast innerhalb des TG 1.1, sind alle Grundstücke im Plangebiet erschlossen. Das Teilgebiet TG 7 ist im Zusammenhang mit dem Teilgebiet TG 5 im Bebauungsplan Nr. 101-G3 zu betrachten und wird über dieses von der Dünnhauptstraße aus erschlossen.

Für die Einmündungsbereiche der Dünnhaupt- und Reichardtstraße in die Seelmannstraße wurden Sichtdreiecke berücksichtigt. Deren Größe resultiert aus den zulässigen Geschwindigkeiten. Dabei wurde für die Seelmannstraße für die Annäherungssicht eine Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt.

### 6.3.2 Fußwege/Radwege

Die angrenzenden öffentlichen Straßen verfügen über einen begleitenden Geh-/Radweg als Bestandteil des gesamtstädtischen Radwegenetzes. Dieser ist in dem festgesetzten Straßenkorridor enthalten.

Das gleiche trifft auf die einseitig begleitenden Gehwege (mit Ausnahme der Dünnhauptstraße innerhalb des TG 9) im Inneren des Plangebietes zu. Aufgrund des Charakters als Industrie-/Gewerbegebiet wird ein einseitiger Fußweg als ausreichend erachtet. Wegen des geringen hier zu erwartenden Verkehrsaufkommens kann der Radverkehr die Fahrbahn mit nutzen.

Die vorhandene Betonstraße parallel zur Bahntrasse mit Einmündung in den Kabelweg direkt am Bahnübergang wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit aufgegeben, da hier extrem ungünstige Sichtverhältnisse bei der Einmündung in den Kabelweg herrschen. Der Weg hat zur Zeit eine Breite von 6,0 m. Bei notwendigen Erneuerungen soll er nur noch mit 3,0 m Breite wieder hergestellt werden. Diese Breite ist für einen kombinierten Rad-/Gehweg ausreichend. Dieser Bereich wird innerhalb des Plangebietes als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad-/Gehweg festgesetzt. Zur Wartung der entlang der Bahnlinie vorhandenen Leitungstrassen und zur Erschließung der nördlich TG 7 vorhandenen Versorgungsfläche soll dieser Weg mit genutzt werden.

### 6.3.3 Ruhender Verkehr

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

Da eine Nutzung noch nicht in allen Bereichen feststeht, kann auch ein entsprechender Nachweis noch nicht erbracht werden. Dieser ist im Rahmen der Objektplanung zu führen.

Darüber hinaus kann der öffentliche Straßenraum mit Ausnahme von Engstellen und Kurvenbereichen zum Parken genutzt werden.

Südlich des Teilgebietes TG 4.2 ist eine Stellplatzfläche vorhanden, die auch künftig weiter genutzt werden soll. Diese wurden als Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze in der Planzeichnung festgesetzt und dem TG 4.2 zugeordnet. Damit ist die vorhandene Fläche langfristig gesichert und der erforderliche Stellplatzbedarf für das Lehrlingswohnheim abgedeckt.

Der bisher von den Bewohnern des Teilgebietes TG 4.1 unentgeltlich genutzte Stellplatzbereich südlich der Randelstraße 14-20 soll zurückgebaut werden. Auf dem Grundstück des TG 4.1 steht genügend Fläche zur Errichtung der notwendigen Stellplätze zur Verfügung.

### 6.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird durch die Buslinien 16 und weiter über die Straßenbahn an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die Haltestellen befinden sich in der Kochstedter Kreisstraße, im Kabelweg und in der Reichardtstraße.

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

### 6.3.5 Bahnanlagen

Das Plangebiet wird im Osten von den Fernbahngleisen der Strecke Dessau-Halle/Leipzig begrenzt. Unmittelbar an den Geltungsbereich grenzen planfestgestellte Bahnanlagen (Fahrleitungsmasten) der DB AG an, die Bestandsschutz haben. Die Standsicherheit aller Bahnanlagen ist in vollem Umfang zu gewährleisten. Bei Tiefbauarbeiten ist ein Abstand von 6 m zum Oberleitungsmastfundament einzuhalten.

Die im Südosten an das Plangebiet angrenzende nichtöffentliche Eisenbahninfrastruktur der Stadt Dessau wurde zwischenzeitlich außer Betrieb genommen und zurückgebaut, so dass sich diesbezüglich für die angrenzenden Teilgebiete (TG 6, TG 7 und TG 9) keine Einschränkungen mehr ergeben.

Im Bebauungsplangebiet selbst erfolgt keine Festsetzung von Bahnanlagen.

### 6.4 Immissionsschutz/ Lärm

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

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet und nicht um eine Neuplanung. Zu dem Bebauungsplan liegt ein Schalltechnisches Gutachten vor. Im Rahmen dieser Untersuchung soll zunächst, begleitend zur Erarbeitung des Bebauungsplanes, der Nachweis erbracht werden, dass die Orientierungswerte für die zu schützende Bebauung nicht überschritten werden. Bei auftretenden Konflikten sind Festsetzungen für aktive bzw. passive Schallschutzmaßnahmen vorzuschlagen.

Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten auf folgender Grundlage:

In der Bewertung wurden die Vorbelastungen der Plangebiete der benachbarten Bebauungspläne Nr. 101-G 1, Nr. 101-G 3 (rechtswirksam) sowie Nr. 133 und Nr. 141 mit den dazugehörigen Schallimmissionsprognosen berücksichtigt. Weiterhin flossen in die Vorbelastung vorhandene Genehmigungsbescheide ein.

Die genehmigten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebietes 101-G2 sind durch die Festsetzung der erforderlichen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel – soweit dies mit den Schutzansprüchen der benachbarten Bauflächen zu vereinbaren ist – planungsrechtlich abzusichern. Für die z. Z. ungenutzten Grundstücksflächen sind die Flächenschall-Leistungspegel unter Beachtung der vorhandenen Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebietes sowie der Geräuschvorbelastung der in der Nachbarschaft gelegenen industriell- bzw. gewerblichen Nutzungen zu optimieren.

Um die Berechnungsergebnisse mit Sicherheitsreserven zu versehen, wurde die Schallausbreitung, die von den Flächenschallquellen ausgeht, ohne Berücksichtigung der abschirmenden Wirkung von Gebäuden berechnet.

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 <sup>2</sup>	≥ 42,5 dB(A)/m <sup>2</sup>
GE	≥ 60,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	≥ 47,5 dB(A)/m <sup>2</sup>
GI(e)	≥ 65,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	≥ 52,5 dB(A)/m <sup>2</sup>
GI	≥ 65,0 dB(A)/m <sup>2</sup>	≥ 60,0 dB(A)/m <sup>2</sup>

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
<b>Gewerbegebiete (GE)</b> tags (6 <sup>00</sup> bis 22 <sup>00</sup> Uhr) nachts (22 <sup>00</sup> bis 6 <sup>00</sup> Uhr)	65 dB(A) 55 bzw. 50 dB(A)*	65 dB(A) 50 dB(A)
<b>Mischgebiete (MI)</b> tags (6 <sup>00</sup> bis 22 <sup>00</sup> Uhr) nachts (22 <sup>00</sup> bis 6 <sup>00</sup> Uhr)	60 dB(A) 50 bzw. 45 dB(A)	60 dB(A) 45 dB(A)
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b> tags (6 <sup>00</sup> bis 22 <sup>00</sup> Uhr) nachts (22 <sup>00</sup> bis 6 <sup>00</sup> Uhr)	55 dB(A) 45 bzw. 40 dB(A)	55 dB(A) 40 dB(A)
<b>Kleingärten</b> tags (6 <sup>00</sup> bis 22 <sup>00</sup> Uhr) nachts (22 <sup>00</sup> bis 6 <sup>00</sup> Uhr)	55 dB(A) 55 dB(A)	60 dB(A) -

\* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche

In der Prognose wurden 10 Immissionspunkte (IP) festgelegt, um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können. Die Punkte befinden sich westlich angrenzend an (z. T. möglichen) Wohnhäusern innerhalb rechtskräftig festgesetzter gemischter Bauflächen (IP 1-4), in einer Kleingartenanlage südlich der Argenteuiller Straße (IP 5) sowie innerhalb des Plangebietes am Wohnhaus Randelstraße 14-20 (IP 6–10).

Für die Wohnbebauung im Plangebiet (Randelstraße 14 bis 20) wurde die Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes in Ansatz gebracht. Das erklärt sich folgendermaßen:

Der Standort ist - wie die folgenden Ergebnisse zur gesamten Vorbelastung deutlich zeigen - historisch bedingt gewerblich/industriell geprägt. Weiterhin ist zu bemerken, dass in den Vorbelastung und den daraus resultierenden Überschreitungen noch kein Entwicklungsspielraum für weitere gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes Nr. 101-G2 enthalten ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend. Wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen (siehe auch Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1: „In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden

*Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen...)* und eine plausible Begründung vorliegt, kann also von den Orientierungswerten abgewichen werden.

Es ist sogar rechtlich geboten, sie zu korrigieren. Basis hierfür sind die tatsächlichen Verhältnisse, nach denen die Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebiete beurteilt wird. Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass die Bebauung als Arbeiterwohnunterkunft und damit als zulässige Nebenanlage zur Magnetbandfabrik innerhalb eines Gewerbe-/Industriegebietes entstanden ist. Die jetzige Wohnnutzung hat sich erst später wesentlich in Kenntnis der vorhandenen Vorbelastung im Gebiet angesiedelt. Die angrenzende Wohnbebauung lebt bereits seit vielen Jahren in direkter Nachbarschaft mit einer vom Plangebiet und der Umgebung ausgehenden Lärmbelastung deutlich oberhalb der jeweiligen Orientierungswerte leben. Somit genießen sowohl die gewerblich/industriellen als auch die anderen Nutzungen einen Schutzanspruch.

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

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

Deshalb wurde für die Immissionspunkte IP 6 bis 10 auf die Gemengelage-Regelung der TA Lärm zurückgegriffen, die für dem Wohnen dienende Gebiete einen Immissionsrichtwert von max. 60,0 dB(A) tags und 45,0 dB(A) nachts zulässt.

Da Kleingartenanlagen (KG) gemäß Bundeskleingartengesetz nicht der Übernachtung dienen, wird für diese Fläche auf die Einhaltung eines Nachtwertes verzichtet. Der Tagwert wird mit 60 dB(A) festgesetzt. Auch hier wird von der Gemengelage-Situation ausgegangen.

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

### **Vorbelastungen**

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

Darüber hinaus wurden auf Grundlage der vorliegenden Immissionsprognosen der Genehmigungsunterlagen die Geräuschimmissionen durch den Betrieb eines Betonsteinwerkes bzw. eines Baustoffrecyclingbetriebes in die Ermittlung der Geräuschvorbelastung eingestellt. Hierzu wurden die jeweiligen Betriebsgrundstücke mit flächenbezogenen Schall-Leistungspegel belegt, mit denen die Beurteilungspegel der Immissionsprognosen im Bereich der jeweils am stärksten betroffenen schutzwürdigen Nachbarbauflächen erreicht werden.

Diese Vorgehensweise wurde – soweit vorhanden - auch zur Ermittlung der Geräuschimmissionsbelastung durch eine Nutzung der vorhandenen, innerhalb des hier betrachteten Plangebietes 101-G2, gelegenen Gewerbebetriebe angewandt. Für die übrigen, vorhandenen gewerblichen Nutzungen innerhalb des B-Plans 101-G2 (Diskothek, Restauration; metallverarbeitender Betrieb) wurde der Flächenschall-Leistungspegel unter Beachtung von Ergebnissen einer durchgeführten Ortsbesichtigung abgeschätzt.

Dabei zeigte sich, dass nach den Ergebnissen erster Berechnungen die maßgeblichen Orientierungswerte im Bereich der am stärksten betroffenen schutzwürdigen Bauflächen – innerhalb bzw. außerhalb der Plangebietes - durch die vorhandenen, benachbarten gewerblichen Nutzungen - insbesondere durch den Betrieb des nördlich benachbarten Betonsteinwerkes - in der Nachtzeit ausgeschöpft werden. Eine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte durch die plangegebene Geräuschvorbelastung der angrenzenden Bebauungspläne kann dem gegenüber ausgeschlossen werden.

Die folgende Tabelle zeigt die in den betrachteten Aufpunkten zu erwartenden Beurteilungspegel der Gesamtbelastung (Geräuschvorbelastung zzgl. vorhandene Nutzungen im Plangebiet 101-G2).

Dabei wurde zur Bemessung der baulichen Schallschutzmaßnahmen für das Wohnhaus *Randelstraße 14 - 20* die Geräuschimmissionen durch eine Nutzung des Discotheken-Parkplatzes - unabhängig von der Frage ob es sich dabei um Gewerbelärm bzw. Freizeitlärm handelt - mit berücksichtigt. Für die übrigen Aufpunkte wurde die durch den Parkplatz verursachte Geräuschvorbelastung nach Abstimmung zwischen der Stadt Dessau und der übergeordneten Immissionsschutzbehörde nicht in Ansatz gebracht.

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

Bezeichnung des Immissionspunktes (IP)		Gebiets-einstufg.	Richtwert		Pegel Lr		
			Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	
1a	Kochstedter Kreisstraße, Flurstück 9201, mögl. Whs., NO	EG	MI	60,0	45,0	56,8	<b>46,0</b>
		1.OG		60,0	45,0	57,3	<b>46,1</b>
1b	Kochstedter Kreisstraße, Flurstück 9201, mögl. Whs., SO	EG	MI	60,0	45,0	58,3	<b>46,2</b>
		1.OG		60,0	45,0	58,7	<b>46,4</b>
2	Bauhüttenweg 5, Whs., SO	EG	MI	60,0	45,0	57,6	44,1
		1.OG		60,0	45,0	58,1	44,2
3	Kochstedter Kreisstraße, Nr. 39, Wohnhaus, NO	EG	MI	60,0	45,0	56,1	42,7
		1.OG		60,0	45,0	56,7	43,0
4	Kochstedter Kreisstraße, Flurstück 9080, mögl. Whs., O	EG		60,0	45,0	57,9	<b>45,3</b>
		1.OG		60,0	45,0	58,2	<b>45,5</b>
5	Kleingartenanlage	EG	KG	60,0	-	59,6	45,9
6	Randelstraße 14, Whs., O	EG		60,0	45,0	56,7	<b>46,5</b>
		1.OG		60,0	45,0	56,9	<b>46,7</b>
		2.OG		60,0	45,0	57,1	<b>46,9</b>
		3.OG		60,0	45,0	57,3	<b>47,1</b>
		4.OG		60,0	45,0	57,6	<b>47,3</b>

Bezeichnung des Immissionspunktes (IP)		Gebiets- einstufg.	Richtwert		Pegel Lr	
			Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
7	Randelstraße 14, Whs., W	EG	60,0	45,0	54,5	39,2
		1.OG	60,0	45,0	54,7	39,4
		2.OG	60,0	45,0	54,9	39,5
		3.OG	60,0	45,0	55,2	39,7
		4.OG	60,0	45,0	55,4	40,0
8	Randelstraße 20, Whs., O	EG	60,0	45,0	57,7	<b>47,9</b>
		1.OG	60,0	45,0	58,1	<b>48,4</b>
		2.OG	60,0	45,0	58,5	<b>48,8</b>
		3.OG	60,0	45,0	58,7	<b>49,0</b>
		4.OG	60,0	45,0	59,0	<b>49,2</b>
9	Randelstraße 20, Whs., W	EG	60,0	45,0	55,4	39,4
		1.OG	60,0	45,0	56,0	39,7
		2.OG	60,0	45,0	56,4	40,0
		3.OG	60,0	45,0	56,6	40,1
		4.OG	60,0	45,0	56,7	40,4
10	Randelstraße 20, Whs., N	EG	60,0	45,0	58,4	<b>48,0</b>
		1.OG	60,0	45,0	59,0	<b>48,6</b>
		2.OG	60,0	45,0	59,4	<b>48,9</b>
		3.OG	60,0	45,0	59,7	<b>49,1</b>
		4.OG	60,0	45,0	59,9	<b>49,2</b>

\*) Überschreitungen der Orientierungswerte sind hervorgehoben

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

An dem IP 1 wurden mit der plangegebenen Vorbelastung die Orientierungswerte nachts von 45 dB(A) bereits um max. 1,4 dB(A) überschritten. Die anzusetzende Vorbelastung an diesem Punkt ergibt sich im Wesentlichen aus der Nachtarbeitserlaubnis der Fa. EHL (Betonwerksteinproduktion) am nördlich angrenzenden Standort Industriestraße. Die Firma verfügt seit 1992 über eine Betriebserlaubnis nach BImSchG und erhielt auf Antrag 1997 vom Regierungspräsidium eine Nachtarbeitserlaubnis, die der Stadt Dessau bis 2003 nicht bekannt war. Entsprechend konnte sie bei der Kontingentierung für die erteilten Genehmigungen im Plangebiet 101-G2 (Gewerbepark Heinritz und Lechner mit Disco-Parkplatz sowie die genehmigte, in Praxis aber nicht durchgeführte, Nachtarbeit des Betonwerkes) nicht berücksichtigt werden.

Die größten Überschreitungen durch die vorhandene gesamte Vorbelastung sind an den Immissionspunkt IP 8 und 10 an der Nord bzw. Ostseite des Wohnhauses Randelstraße 14-20 in der obersten Etage mit 4,2 dB(A) in der Nachtzeit zu verzeichnen. Durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen waren die Orientierungswerte in der Nachtzeit für den IO 8 ebenfalls vollständig ausgeschöpft.

Für diese Punkte ist festzustellen, dass die Überschreitung des für MI-Gebiete maßgeblichen Orientierungswertes neben der Vorbelastung durch die Betonwerksteinproduktion im Wesentlichen durch den unmittelbar an das Wohnhaus angrenzenden Diskotheken-Parkplatz verursacht wird. An der Westseite des Gebäudes können die Orientierungswerte dagegen an allen Punkten eingehalten werden.

Bei den schalltechnischen Berechnungen wurden Pegelminderungen durch Abschirmungen vorhandener Baukörper innerhalb des Gewerbegebietes nicht berücksichtigt. Für das Wohnhaus Randelstraße 14 - 20 erfolgte eine zusätzliche Ausbreitungsrechnung unter Beachtung einer möglichen Abschirmung durch das östlich benachbarte Lehrlingswohnheim. Dabei wurde die Geräuschvorbelastung (einschließlich Bestand 101-G2) betrachtet. Bei dieser Variante ist mit den größten Beurteilungspegeln zu rechnen, d.h. es wurde die schalltechnisch ungünstigste Situation untersucht. Die Ergebnisse dieser Berechnungen zeigen, dass sich keine nennenswerte Veränderung der Geräuschsituation für die am stärksten betroffenen Gebäudeseiten ergibt. Die Pegelminderung beträgt im Mittel 2 dB(A).

Im Hinblick auf die ermittelten Überschreitungen des Nacht-Orientierungswertes im Bereich des betrachteten Mehrfamilienhauses kommt der Gutachter unter Beachtung der tatsächlich vorhandenen, benachbarten Nutzungen und der vorgegebenen Prämissen zu dem Ergebnis, dass für das Gebäude nur die Möglichkeit besteht, passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Dabei ist davon auszugehen, dass die Nord- bzw. Ostseite des Wohngebäudes von einer Überschreitung des MI-Orientierungswertes betroffen ist; an den übrigen Gebäudefassaden wird der Orientierungswert eingehalten.

### ***Vorbelastung und vorhandene bzw. geplante Schallquellen im Plangebiet Nr. 101-G2***

Die Optimierung der Teilgebiete innerhalb des Plangebietes Nr. 101-G2 wurde zunächst mit folgender Zielstellung durchgeführt:

- die Ergebnisse der vorliegenden Schallprognosen und Genehmigungen sowie die Ergebnisse der Kontingentierung vorhandener Gewerbeansiedlungen werden garantiert
- Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen sollen möglich sein
- die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte für Mischgebiete im Bereich der am stärksten betroffenen Bauflächen außerhalb des Plangebietes ist sicherzustellen
- auf Grund der deutlichen Überschreitung der Mischgebietswerte im Bereich der Randelstraße 14-20 für die Nachtzeit wird von passiven Schallschutzmaßnahmen ausgegangen, so dass diese Punkte in der emissionsseitigen Gliederung zunächst zu vernachlässigen sind

Unter Berücksichtigung der möglichen Geräuschvorbelastung in der Nachtzeit wäre insofern sicher zu stellen, dass durch den Teilschallpegel des Plangebietes 101-G2 im Bereich der am stärksten betroffenen, schutzwürdigen Bauflächen – außerhalb des Plangebietes – kein relevanter Immissionsbeitrag im Sinn von Abschnitt 3.2.1 der TA Lärm verursacht wird. Dieses Kriterium wird erfüllt, wenn der Teilschallpegel des Plangebietes den maßgeblichen MI-Nachtorientierungswert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Die vorgenannten Anforderungen können erreicht werden, wenn das Plangebiet G2 entsprechend gegliedert und für die Teilflächen die in der folgenden Tabelle zusammengestellten flächenbezogenen Schalleistungspegel festgesetzt werden. Hierzu ist anzumerken, dass die erforderlichen emissionsseitigen Einschränkungen für die Teilfläche TG 1.1 mit der genehmigten, aber zurzeit nicht ausgeübten Nachtnutzung (Diskotheken- Parkplatz) nicht zu vereinbaren ist. Gleiches traf auch für die Betriebsfläche des Betonwerkes (TG 3.3) im östlichen Teil des Plangebietes zu. Mit Schreiben des Grundstücksbesitzers vom 19. April 2006 verzichtete dieser auf die erteilte BImSch-Genehmigung. Das Betonwerk ist inzwischen demontiert worden.

Der IFSP für diese Teilgebiete wurde so ermittelt, dass die vorhandenen Schallquellen, welche örtlich begrenzt sind, in einen IFSP für die gesamte Fläche der jeweiligen Teilgebiete umgerechnet worden sind. Die Auswirkungen der so ermittelten IFSP auf die Nachweisorte wurden entsprechend den Berechnungsgrundsätzen mit freier Schallausbreitung (d. h. ohne die real vorhandenen abschirmenden Hindernisse wie z. B. Gebäude) ermittelt. Dabei kommt es zu Überschreitungen an den Nachweisorten und in einer Rückrechnung musste ein niedrigerer IFSP festgesetzt werden, bei dem die Richtwerte an den Nachweisorten eingehalten werden. Das ist die Ursache für die Unvereinbarkeit, die aber in der Realität nicht auftritt, da verschiedene vorhandene Gebäude einen erheblichen Abschirmeffekt bewirken. Die Stellplätze der Diskothek liegen z. B. östlich des Gebäudekomplexes an der Kochstedter Kreisstraße, während die kritischen Nachweisorte westlich und nordwestlich davon liegen. Nur für das Gebäude Randelstraße 14-20 ergibt sich keine abschirmende Wirkung (siehe dazu unten). Die Berücksichtigung der real vorhandenen abschirmenden Wirkung steht in Übereinstimmung mit den Berechnungsgrundsätzen der TA Lärm, die in den Einzelgenehmigungsverfahren heranzuziehen sind.

Im Ergebnis der Optimierung sind für die Teilflächen des Plangebietes 101-G2 nachfolgend flächenbezogene Schall-Leistungspegel angegeben, die weitgehend mit den vorhandenen Nutzungen zu vereinbaren sind und die Einhaltung der für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte zumindest im Bereich der am stärksten betroffenen Bauflächen außerhalb des Plangebietes, mit bestehender freier Wohnnutzung sicher stellen.

Im Einzelnen sind das:

Bezeichnung des Teilgebietes	Gebietsnutzung	Zeitraum Tag	Zeitraum Nacht
		Lw" (dBA/m <sup>2</sup> )	Lw" (dBA/m <sup>2</sup> )
101-G2-TG 1.1	GE(e)	61	40
101-G2-TG 1.2	GE	65	50
101-G2-TG 1.3	GE(e)	57	49
101-G2-TG 2	GE	65	45
101-G2-TG 3.1	GE	65	50
101-G2-TG 3.2	GI(e)	68	53
101-G2-TG 3.3	GE	65	50
101-G2-TG 4.1	GE(e)	--*)	--*)
101-G2-TG 4.2	GE(e)	--*)	--*)
101-G2-TG 5	GE(e)	62	42
101-G2-TG 6	GI(e)	68	53
101-G2-TG 7	GI(e)	68	53
101-G2-TG 8	GE	65	45
101-G2-TG 9	GI(e)	68	53

\*) : Unter der Voraussetzung, dass die schutzwürdige Nutzung im TG 4.1 entfällt, wäre im Hinblick auf die außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorte für diese Teilfläche die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel von Lw" = 58 / 43 dB(A) denkbar. In diesem Fall ergibt sich für den maßgeblichen Aufpunkt (4) lediglich eine Pegelerhöhung von 0,2 dB(A).

Aus den festgesetzten flächenbezogene Schall-Leistungspegeln wiederum resultieren an den Immissionspunkten folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung des Immissionspunktes		Gebiets- ein- stufung	Richtwert		Pegel Lr		
			Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	
1a	Kochstedter Kreisstraße, Flurstück 9201, mögl. Whs., NO	EG	MI	60,0	45,0	57,1	<b>46,1</b>
		1.OG		60,0	45,0	57,5	<b>46,5</b>
1b	Kochstedter Kreisstraße, Flurstück 9201, mögl. Whs., SO	EG	MI	60,0	45,0	59,2	44,9
		1.OG		60,0	45,0	59,6	<b>45,2</b>
2	Bauhüttenweg 5, Whs., SO	EG	MI	60,0	45,0	58,5	43,6
		1.OG		60,0	45,0	58,9	43,8
3	Kochstedter Kreisstraße, Nr. 39, Wohnhaus, NO	EG	MI	60,0	45,0	56,8	41,9
		1.OG		60,0	45,0	57,4	42,4
4	Kochstedter Kreisstraße, Flurstück 9080, mögl. Whs., O	EG		60,0	45,0	59,6	<b>45,3</b>
		1.OG		60,0	45,0	59,9	<b>45,5</b>
5	Kleingartenanlage	EG	KG	60,0	-	<b>60,3</b>	46,8
6	Randelstraße 14, Whs., O	EG	(MI)	60,0	45,0	58,9	<b>45,4</b>
		1.OG		60,0	45,0	59,2	<b>45,5</b>
		2.OG		60,0	45,0	59,4	<b>45,7</b>
		3.OG		60,0	45,0	59,6	<b>45,9</b>
		4.OG		60,0	45,0	59,9	<b>46,1</b>
7	Randelstraße 14, Whs., W	EG	(MI)	60,0	45,0	55,4	39,5
		1.OG		60,0	45,0	55,6	39,6
		2.OG		60,0	45,0	55,9	39,8
		3.OG		60,0	45,0	56,1	40,0
		4.OG		60,0	45,0	56,4	40,3
8	Randelstraße 20, Whs., O	EG	(MI)	60,0	45,0	59,3	<b>45,4</b>
		1.OG		60,0	45,0	59,6	<b>45,6</b>
		2.OG		60,0	45,0	59,9	<b>45,9</b>
		3.OG		60,0	45,0	<b>60,2</b>	<b>46,1</b>
		4.OG		60,0	45,0	<b>60,4</b>	<b>46,3</b>
9	Randelstraße 20, Whs., W	EG	(MI)	60,0	45,0	55,8	39,0
		1.OG		60,0	45,0	56,3	39,3
		2.OG		60,0	45,0	56,7	39,6
		3.OG		60,0	45,0	56,9	39,7
		4.OG		60,0	45,0	57,1	40,0
10	Randelstraße 20, Whs.	EG	(MI)	60,0	45,0	58,9	43,1
		1.OG		60,0	45,0	59,4	43,4
		2.OG		60,0	45,0	59,8	43,6
		3.OG		60,0	45,0	60,0	43,8
		4.OG		60,0	45,0	<b>60,3</b>	44,1

\*) Überschreitungen der Orientierungswerte sind hervorgehoben

Anzumerken ist, dass Änderungen des Mittelungspegels um weniger als 1 dB(A) als „nicht messbar“ bezeichnet werden, wobei berücksichtigt wird, dass eine messtechnische Überprüfung einer derartigen Pegeländerung in aller Regel nicht möglich ist.

An dem imaginären Immissionspunkt 1 in der Kochstedter Kreisstraße, Flurstück 9201, einem bisher nicht bebauten Grundstück innerhalb des Bebauungsplans Nr. 101-H, ergeben sich auf der Nord-Ost-Seite Überschreitungen des Nachtwertes um bis zu 1,5 dB, was gegenüber der bereits vorhandenen gesamten (genehmigten) Vorbelastung einen Anstieg um nur 0,4 dB bedeutet. Hauptverursacher ist hier das Betonsteinwerk Ehl außerhalb des Plangebietes. Auf der Südwestseite ergeben sich nur noch Überschreitungen von 0,2 dB, was eine Senkung um 1,2 dB gegenüber der Vorbelastung bedeutet. Damit wird an diesem Punkt durch die Kontingentierung innerhalb des Plangebietes 101-G2 eine Verbesserung erzielt.

Für den ebenfalls bisher nicht bebauten IP 4 ergeben sich mit der Kontingentierung im Plangebiet keine Veränderungen. Die Überschreitung des Nachtwertes um bis zu 0,5 dB(A) ist als unmaßgeblich einzustufen.

An dem am stärksten betroffenen Punkt (Nordostecke Randelstraße 14-20) kommt es im 4. OG zu Überschreitungen von 1,3 dB, ohne Kontingentierung im Plangebiet waren es auf Grund der Vorbelastung 4,2 dB(A).

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

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

Im Zusammenhang mit den festgesetzten flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln ist darauf hinzuweisen, dass für Teile des Plangebietes die Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebietes (Gle gem. BauNVO) bzw. eines uneingeschränkten Gewerbegebietes mit den dafür typischen flächenbezogenen Schalleistungspegeln möglich ist. Es ist jedoch zu beachten, dass ein intensiver Lkw-Fahrverkehr auf den Freiflächen bzw. eine schalltechnisch vergleichbare Freiflächennutzung auf den Teilflächen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von  $L_w \leq 46$  dB(A) nicht zu realisieren ist. Ein Produktionsbetrieb innerhalb von Betriebsgebäuden bzw. der Betrieb Lüftungs- und klimatechnischer Anlagen ist dem gegenüber denkbar.

Für weitgehend uneingeschränkte Ansiedlungen stehen innerhalb des Stadtgebietes geeignetere Flächen zur Verfügung (Flugplatz, Gärungschemie und E.-Köckert-Straße).

Durch eine sinnvolle Anordnung der Betriebsgebäude auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück insbesondere für bodennahe Geräuschquellen (u. a. Pkw-Geräusche) können Schallpegelminderungen erreicht werden, die dem immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel hinzuzurechnen sind. Damit ist der tatsächlich nutzbare („wahre“) Schalleistungspegel höher als der o. a. „immissionsortbezogene“ Kennwert.

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

Für die Bebauung Randelstraße 14-20 wird an der Nord- und Ostseite des Gebäudes der zulässige Richtwert für ein Mischgebiet nachts um bis zu 4,2 dB(A) überschritten. Auf der West- und Südseite werden die Werte eingehalten. Das rührt im Wesentlichen aus der Stellplatznutzung für die Diskothek, die zurzeit nicht stattfindet, und aus der inzwischen nicht mehr bestehenden Nachtarbeiterlaubnis für das Betonwerk her. Auch mit den festgesetzten IFSP werden die zulässigen Richtwerte an der Nord- und Ostseite noch um bis zu 1,3 dB(A) überschritten, wenn das gesamte Plangebiet entsprechend belegt ist. Zur Zeit liegt keine Überschreitung der Richtwerte vor, da von der genehmigten Nutzung (Diskothekstellplätze) kein Gebrauch gemacht wird und auf vielen anderen Flächen des Plangebietes keine Nachtarbeit stattfindet oder diese noch nicht belegt sind. Des Weiteren werden Schallquellen durch vorhandene Bebauung teilweise abgeschirmt, was bei der Berechnung wegen des Ansatzes der freien Schallausbreitung nicht berücksichtigt wird.

Da aber mit dem Bebauungsplan ein allgemein in Anspruch zu nehmendes Baurecht geschaffen wird, müssen für dieses Gebäude entsprechende Vorkehrungen getroffen werden.

Ein generelles Absenken der IFSP zur Einhaltung der Werte ist nicht möglich, da damit schon erteilte Bau- und BImSch-Genehmigungen unterlaufen werden würden oder andere Flächen zugunsten der schon vorhandenen Nutzungen so stark kontingentiert werden müssten, dass damit eine nach § 1 Abs. 5 BauGB vorgeschriebene sozialgerechte Bodennutzung ausgeschlossen wäre. Aktive Schallschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände sind aufgrund der Gebäudelänge und vor allem der Höhe (Fenster des obersten Geschosses 15 m über Gelände) nicht umsetzbar. Somit verbleiben nur passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudeseiten.

Grundlage für die Ermittlung ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau). Aufgrund der Wärmeschutzverordnung ist davon auszugehen, dass zum heutigen Zeitpunkt i. d. R. Fenster mit einem Schalldämmmaß  $R'_w=30 - 34$  dB (z. B. Thermoverglasung) eingebaut sind, so dass für den hier maßgeblichen Lärmpegelbereich II der notwendige Schallschutz bereits bei üblicher baulicher Ausführung des Gebäudes gewährleistet ist.

Bei dem Schalldämmmaß wird der zulässige Immissionsrichtwert innerhalb von Gebäuden von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) sicher eingehalten

(tags max.  $59,9$  dB(A) + 3 dB(A) nach DIN 4109 =  $62,9$  dB(A) – 30 dB(A) =  $32,9$  dB(A),  
nachts max.  $49,2$  dB(A) + 3 dB(A) nach DIN 4109 =  $52,2$  dB(A) – 30 dB(A) =  $22,2$  dB(A)).

Für Wohnräume und vergleichbare Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Es entspricht den üblichen Nutzungsgewohnheiten, wenn in Zeiten eines erhöhten Ruhebedürfnisses (Fernsehen, Gespräche usw.) die Fenster geschlossen bleiben und die Raumlüftung als „Stoßlüftung“ außerhalb dieser Tätigkeiten vorgenommen wird. Für Schlafzimmer und Kinderzimmer ist jedoch davon auszugehen, dass die Raumlüftung permanent möglich sein muss. Dann würden selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern die zulässigen Innenwerte deutlich überschritten.

Aus diesem Grunde ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen (mit einem Einfügungs-Dämpfungsmaß, welches dem Schalldämmmaß von 30 dB(A) entspricht) bei derartigen Räumen zwingend erforderlich, wenn die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit real überschritten werden. Daraus ergibt sich folgende Festsetzung:

*6.1 Zum Schutz vor Lärm, ausgehend von den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten, muss im Teilgebiet TG 4.1 bei einer Erneuerung der bestehenden Wohnnutzung und im TG 4.2 bei der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung der bestehenden Unterbringung für Auszubildende zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 das erforderliche „resultierende bewertete Bau-Schalldämm-Maß“  $R'_{w,res}$  30 dB betragen.*

*An der Nord- und Ostfassade ist bei Schlafräumen und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit dem festgesetzten Schalldämmmaß vorzusehen, wenn der Immissionsrichtwert für die Nacht von 45 dB(A) überschritten ist, was durch Messungen nachzuweisen ist.*

Der Einbau der schallgedämmten Lüftungsöffnungen soll erst dann erfolgen, wenn durch Messungen die Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) nachgewiesen ist. Direkter Handlungsbedarf besteht zum jetzigen Zeitpunkt nicht, da aufgrund der oben dargelegten Sachverhalte keine Überschreitung vorliegt. Kontrollmessungen sind deshalb in das Monitoring aufzunehmen.

Bei voller Ausschöpfung der IFSP in der Nacht und unter Voraussetzung der freien Schallausbreitung kann es zu den prognostizierten Überschreitungen kommen. Da die Stadt der Auslöser der Planung ist, muss der Einbau der schallgedämmten Lüftungsöffnungen durch sie finanziert werden. Diese Finanzierungspflicht bezieht sich nur auf die wirklich betroffenen Schlaf- und Kinderzimmer. Eine allgemeine Pflicht zum Einbau schallgedämmter Lüftungsöffnungen besteht nicht.

Für das Teilgebiet 8, welches bei der Festsetzung der IFSP sehr stark eingeschränkt werden musste, da es eine noch freie Fläche in städtischem Besitz ist, wurde in der Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens vom Oktober 2005 untersucht, ob eine deutliche Erhöhung des IFSP bei aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich wäre. Es handelt sich um die letzte große zusammenhängende Fläche im südlichen Teil des Gewerbegebietes Mitte, die in den bisherigen Ständen des Bebauungsplanes als Industriegebiet ausgewiesen war. Im Ergebnis dieser Berechnung wurde festgestellt, dass der bauliche Riegel von mindestens 10,0 m Höhe entlang der gesamten Nordseite und eines Teils der Westseite des Teilgebietes notwendig wäre, um einen industriegebietsadäquaten IFSP festzusetzen. Dabei wurde von einer mittleren Quellpunkthöhe von  $h_Q \leq 2,0$  m ausgegangen, was für Industrieanlagen eher untypisch ist (größere Anlagen- und Gebäudehöhen, Lüfter über Dach usw.). Mit der Festsetzung des Gebäuderiegels würden die Richtwerte an den Nachweisorten eingehalten oder nur geringfügig überschritten. Dieser Riegel müsste dann aber auch errichtet werden, wenn die konkrete Anlage nicht den höheren IFSP benötigen würde. Das könnte sich investitionshemmend auswirken, zumal der tatsächlich nutzbare („wahre“) Schalleistungspegel für dieses Teilgebiet im Rahmen der Einzelfallprüfung um das Maß der Eigenabschirmung erhöht werden kann. Bei geschickter baulicher Anordnung der Gebäude und Schallquellen kann der Bauherr somit einen deutlich höheren Schalleistungspegel erreichen und ist ohne die Festsetzung des baulichen Riegels somit wesentlich flexibler.

In den Stellungnahmen zum Entwurf vom 14. Februar 2006 gab es die Anregung zur Verschiebung von Kontingenten nach Stilllegung des Betonwerkes, denen nicht gefolgt wurde. Das hat folgenden Hintergrund:

Das Teilgebiet 3.2, in dem der überwiegende Teil des Unternehmens liegt, ist als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen. Dies deckt sich mit dem Planungsziel des Bebauungsplanes. Der gegenwärtige Besitzer besteht auf der weiteren Ausweisung eines Industriegebietes und kann auch erwarten, dass diese erhalten bleibt. Daher ist die Absenkung des IFSP zu Gunsten benachbarter Teilflächen nicht geboten und wäre rechtlich sehr problematisch. Zudem käme eine Erhöhung für andere Teilgebiete nicht in Frage, da die „Reserven“ zur Einhaltung der Richtwerte am kritischen Nachweisort Randelstraße 14-20 verwendet werden müssten.

Dem grundsätzlichen Hinweis, dass die getroffene Kontingentierung als erhebliche Einschränkung für die gewerbliche Nutzung zu betrachten sei und noch einmal zu diskutieren wäre, wird ebenfalls nicht gefolgt. Alle erteilten Genehmigungen wurden in der

zugrunde liegenden Berechnung berücksichtigt. Zudem gab es im Rahmen der Offenlage von den ansässigen Unternehmen diesbezüglich keine Hinweise.

Bei dem festgesetzte Pegel handelt es sich um einen „immissionswirksamer“ Pegel. Damit sind zusätzlich die Formen der Eigenabschirmung ausdrücklich zu berücksichtigen.

Höhere Kontingente insbesondere in den Nachtstunden sind, wie vorstehend ausführlich erörtert, im Rahmen der Abwägung der entgegenstehenden Interessen schutzbedürftiger Wohnnutzungen nicht möglich.

## 6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, für das Industrie- und Gewerbegebiet ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das dem Wert des Standortes am übergeordneten Straßennetz unter Berücksichtigung der bisherigen Prägung Rechnung trägt.

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

- 1 *Stellplätze, die zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von unter 3,00 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,00 m abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Strauchpflanzung auszuführen. Die Höhe der Sträucher darf max. 1,00 m betragen.*

### *Artenauswahl Sträucher*

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

*Pflanzqualität: v. Str. mind. 3 Triebe*

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

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

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

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

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

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

*Freistehende Werbeanlagen in Form von Großwerbetafeln, Wechselwerbung u. ä. sind auf 10 m<sup>2</sup> Werbefläche pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu begrenzen und, soweit in der Textlichen Festsetzung 3.0 nicht anders bestimmt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

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

## **6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.6.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Die durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Magnetbandfabrik hatten eine lokale Kontamination des Bodens und eine ausgedehnte Kontamination des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen ergeben. Durch vertiefende Untersuchungen konnte das Schadstoffpotential in seiner horizontalen und vertikalen Ausdehnung im Grundwasser ermittelt werden.

In Auswertung der Untersuchungsergebnisse wurde festgestellt, dass sich der Schaden bis zum TG 5 (südwestlicher Teil) erstreckt. Der Abschluss der zurzeit laufenden Sanierung des vg. Grundwasserschadens ist abhängig vom Erreichen des vorgeschriebenen Sanierungsziels.

Der östliche Teil des Plangebietes wird weiterhin durch eine außerhalb des Geltungsbereiches festgestellte Grundwasserkontamination aus dem Bereich des ehemaligen Industriebereiches entlang des Bahngleises beeinflusst. Zur Zeit erfolgt die 1. Etappe der Grundwassersanierung im betreffenden Bereich (Hebung der auf dem Grundwasser schwimmenden Mineralölphase mittels Drainage). Bis zum Abschluss dieser Maßnahme ist mit Nutzungseinschränkungen zu rechnen.

Die in der Sanierungsphase befindlichen Grundwasserschäden innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans können sich zurzeit noch negativ auf das Baugeschehen (bei eventuell erforderlichen Grundwasserabsenkungen und bei Arbeiten in Grundwasser führenden Schichten) auswirken, stehen aber einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Plangebietes nicht entgegen. Bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können sämtliche Arbeiten, bei denen Grundwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, nur mit Genehmigung des Amtes für Umwelt- und Naturschutz/Grünplanung der Stadtverwaltung Dessau durchgeführt werden. Auf Grund der Grundwasserkontamination können sich Einschränkungen bei der Regenwasserversickerung in den betreffenden Teilgebieten ergeben.

Auf eine weitere Kennzeichnung des LHKW-Kontaminationsherdes im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, kann auf Grund der fortschreitenden Sanierung verzichtet werden.

### 6.6.2 Fundmunition

Das Plangebiet wurde anhand der vorhandenen Unterlagen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg überprüft. Im Rahmen der Überprüfung wurde festgestellt, dass die Fläche als Bombenabwurfgebiet registriert ist.

Daher muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen

### 6.6.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmale.

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

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

## 7 Stadttechnische Erschließung

Die öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebietes ist zwischenzeitlich umgesetzt, weitere Maßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich und vorgesehen. Die Ausweisung des Leitungsnetzes erfolgt daher entsprechend dem unter Punkt 4.5 beschriebenen Bestand.

### 7.1 Wasserversorgung

#### 7.1.1 Trinkwasser

Das Leitungsnetz wird entsprechend dem Bestand dargestellt und innerhalb der Bauflächen mit Leitungsrechten versehen:

- südlich des Kabelweges innerhalb der Teilgebiete TG 1.1, TG 1.2, TG 2 und TG 3.3
- parallel zur Dünnhauptstraße und zur Reichardstraße
- innerhalb der Teilgebiete TG 5 und TG 4.2.

Zur Erschließung der bisher noch nicht bebauten Grundstücke im Süden des Plangebietes befinden sich entlang der angrenzenden Straßen ausreichend dimensionierte Leitungen.

Da keine verbindlichen Angaben zum Wasserverbrauch vorliegen, wurde der Trinkwasserbedarf nach ATV A 118 (1l/s x ha) für die neu zu erschließenden Flächen auf rund 8 l/s geschätzt.

### 7.1.2 Löschwasser

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

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

Aus dem vorhandenen Trinkwassernetz ist die Versorgung der gewerblichen Bauflächen mit Löschwasser gegeben. Für die Teilgebiete TG 3.2, TG 6, TG 7 und TG 9, die als (eingeschränkte) Industriegebiete ausgewiesen sind, ist die vollständige Löschwasserbereitstellung aus dem vorhandenen bzw. geplanten Trinkwassernetz nicht von vornherein gegeben, wenn von mittlerer oder großer Brandausbreitungsgefahr ausgegangen wird. Bei allen Teilgebieten handelt es sich um Nutzungen im Bestand.

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der zum Entwurf vom 14. Februar 2006 eingegangenen Stellungnahmen wurde darauf hingewiesen, dass sich auch außerhalb des öffentlichen Straßenraumes verschiedenen Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) befinden, die ebenso wie die Feuerwehrumfahrten zu erhalten und zu sichern sind. Im Bebauungsplan werden dazu jedoch keine Festsetzungen getroffen, da es dafür keine Rechtsgrundlage gibt.

## **7.2 Entwässerung**

### **7.2.1 Schmutzwasser**

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

Die Entwässerung des angesiedelten Gewerbes erfolgt weiterhin über den vorhandenen Mischwasserkanal (Magnetbandsammler) im westlichen Randbereich des Plangebietes, ergänzt durch folgendes bereits realisiertes öffentliches Leitungsnetz der DVV im südlichen Teil des Plangebietes:

- innerhalb der Randelstraße
- südlich der Dünnhauptstraße
- östlich der Dünnhauptstraße (N-W) im Abschnitt zwischen Randelstraße und Reichardtstraße

sowie angrenzend

- im Bereich der Seelmannstraße und
- südlich der Reichardtstraße.

Im Bebauungsplan werden für die bestehenden Leitungskorridore entsprechende Leitungsrechte eingetragen.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes sind seitens der DVV gegenwärtig keine Ergänzungen geplant. Die privaten Leitungen sind zu sichern.

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

### **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 (Abwassersatzung) vom 12. Juli 1997 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 einerseits aufgrund der in Teilbereichen vorhandenen hochgradigen Überbauung und Versiegelung im Plangebiet nur bedingt realisieren lassen. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, Regenwasser in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Im Plangebiet stehen hohe Grundwasserstände von teilweise weniger als 1,0 m unter Geländeoberfläche an. Die wasserrechtliche Genehmigungsfähigkeit von Versickerungsanlagen auf Grundlage des DWA-Regelwerkes (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall), Arbeitsblatt A 138 vom April 2005 ist deshalb fast ausschließlich auf oberflächennahes Versickern (Flächen- und Muldenversickerung) begrenzt.

Durch die Grundwasserfließrichtung aus dem Plangebiet in das Siedlungsgebiet Alten und deren bekannte negative Auswirkung hinsichtlich Kellervernässung, sollten Versickerungsanlagen nur noch in Ausnahmefällen angewendet und statt dessen auf Kanalanschluss über das Rückhaltebecken in den Vorfluter orientiert werden.

Dessen ungeachtet stellt die gezielte Ableitung von gesammeltem Oberflächenwasser in den Untergrund eine Benutzung im Sinne des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) dar und bedarf gemäß §§ 4, 5, 6 und 11 WG LSA der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers ist unter Berücksichtigung der Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) §§ 1a und 7a bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Dessau zu beantragen.

## **7.3 Energieversorgung**

### **7.3.1 Elektroenergieversorgung**

Die bestehenden und unter Punkt 4.5.3 beschriebenen Kabeltrasse sind mit der Festlegung von Leitungsrechten gesichert. Für die 15-kV-Kabel gelten Schutzstreifen von je 1,5 m nach beiden Seiten der Leitungsachse. Wo Leitungsrechte festgesetzt worden sind, ist dieser Schutzstreifen berücksichtigt.

Als Versorgungsfläche gekennzeichnet werden darüber hinaus:

- Kabelendmastanlage der 110 kV-Freileitung nördlich TG 7
- Trafostation „Dünnhauptstraße“ innerhalb des Grundstücks der Stadt in Verbindung mit der Wärmeübertragungsstation
- Trafostation „Bauzentrum“ im TG 1.1
- Trafostation „GHG Kabelweg“ im TG 3.3.

Die Kunden-Trafostationen im TG 3.2 „Heinritz und Lechner“ und im TG 9 „Mattstedt“ werden in der Planzeichnung nicht als gesonderte Versorgungsflächen ausgewiesen, da diese nur der Versorgung der Abnehmer im Sinne einer Grundstückerschließung dienen und nach § 14 Abs. 2 BauNVO eingeordnet werden können. Sie werden jedoch zur besseren Übersicht mit Symbol gekennzeichnet.

Bei Vorliegen weiteren Leistungsbedarfes ist die Errichtung zusätzlicher Trafostationen erforderlich.

Die Freileitung hat zwei Schutzstreifen, für die sich Nutzungseinschränkungen ergeben. Diese fanden bei den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplans Berücksichtigung.

Für die Nutzung der Flächen unter der Freileitung sind die Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und magnetischen Flussdichte gemäß der Anordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) zu beachten. Sind hierdurch keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten, ist eine Nutzung dieser Flächen, wie unter Punkt 6.1.5 beschrieben, möglich. Weiterhin ist für Reparaturarbeiten um die Maste ein Bereich von 15,0 m von Strauchbepflanzung freizuhalten.

### 7.3.2 Gasversorgung

Weiter Anschlüsse bzw. Netzerweiterungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Innerhalb der nördlichen Teilgebiete besteht die Möglichkeit, bei entsprechendem Anschlussbegehren an das vorhandene Gasnetz anzuschließen.

### 7.3.3 Fernwärme

Das Verteilernetz angrenzend an die Dünnhauptstraße, nördlich der Reichardtstraße und innerhalb der Teilgebiete TG 5 und 6 wurde ebenso wie die Sockelleitung entlang der Bahn in die Planzeichnung übernommen. Für Leitungen innerhalb der Bauflächen, bei denen es sich nicht nur um Hausanschlüsse innerhalb des jeweils betroffenen Grundstücks handelt, wurde nach Angabe des Versorgungsträgers ein Leitungsrecht festgesetzt.

Die Wärmeübertragungsstation (WÜST 20) östlich des Teilgebietes TG 6 wurde als Versorgungsfläche festgesetzt. Von hier ist die Fernwärmeversorgung des südlichen Teiles des Plangebietes für alle Objekte, die sich auf dem Gelände der ehemaligen Magnetbandfabrik befinden, gewährleistet und auch zukünftig gesichert.

### 7.4 Fernmeldeversorgung

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

### 7.5 Abfallentsorgung

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

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

Damit ist die Abfallentsorgung gesichert.

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

## 8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 29,5 ha.

### 8.1 Bauflächen

	<i>nach GRZ bebaubar</i>	<i>Bruttofläche</i>
Gesamtfläche in allen Teilgebieten	<i>19,10 ha</i>	<b>23,87 ha</b>

### 8.1.1 Gewerbegebiete

Teilgebiet 1.1	3,50 ha	4,38 ha
Teilgebiet 1.2	0,41 ha	0,51 ha
Teilgebiet 1.3	0,42 ha	0,53 ha
Teilgebiet 2	1,30 ha	1,62 ha
Teilgebiet 3.1 <i>davon 0,4 ha mit E/A-Gebot</i>	1,01 ha	1,26 ha
Teilgebiet 3.3	0,65 ha	0,81 ha
Teilgebiet 4.1	0,49 ha	0,61 ha
Teilgebiet 4.2 <i>(einschließlich Stellplatz)</i>	0,46 ha	0,58 ha
Teilgebiet 5	1,26 ha	1,58 ha
Teilgebiet 8	2,10 ha	2,62 ha
<b>Summe Gewerbegebiete</b>	<b>11,60 ha</b>	<b>14,50 ha</b>

### 8.1.2 Industriegebiete

Teilgebiet 3.2 <i>davon 0,9 ha mit E/A-Gebot</i>	4,43 ha	5,54 ha
Teilgebiet 6 <i>davon 0,7 ha mit E-Gebot davon 0,3 ha mit E/A-Gebot</i>	1,06 ha	1,32 ha
Teilgebiet 7 <i>davon 0,02 ha mit E/A-Gebot</i>	0,24 ha	0,30 ha
Teilgebiet 9	1,77 ha	2,21 ha
<b>Summe Industriegebiete</b>	<b>7,50 ha</b>	<b>9,37 ha</b>

## 8.2 Verkehrsflächen

### 8.2.1 Straßenverkehrsflächen

Kochstedter Kreisstraße / Kabelweg		1,52 ha
Randelstraße		0,30 ha
Dünnhauptstraße (O-W)		0,52 ha
Dünnhauptstraße (N-S)		0,57 ha
Dünnhauptstraße innerhalb TG 9		0,08 ha
Geh-/Radweg		0,13 ha
<b>Summe Straßenverkehrsfläche</b>		<b>3,12 ha</b>

### 8.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Gasreglerstation, Trafo		0,26 ha
-------------------------	--	---------

### 8.4 Grünflächen

Öffentliche Grünfläche		2,25 ha
<i>davon mit Überarbeitung neu (Parkplatz, Garagenstandort, Randbereich Rad-/Gehweg)</i>	<i>0,49 ha</i>	

## 9 Planverwirklichung

### 9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Alle ausgewiesenen öffentlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

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

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Leitungsrechte nicht abschließend begründet, sondern es sind nur die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung des Rechtes bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Kreis der Begünstigten. Für die Rechtswirkung ist erforderlich, dass der Vertrag als Grunddienstbarkeit bzw. als persönlich beschränkte Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen wird. Die bereits bestehenden vertraglichen Vereinbarungen wurden unter Punkt 4.1 aufgeführt.

Weiterhin in den Plan übernommen wurden folgende unter Punkt 4.1 der Begründung benannten Überfahrtsrechte:

- gemäß Protokoll Nr. 52/99 für ein Überfahrtsrecht zugunsten des Grundstücks 10066 auf dem Grundstück 9091 der Flur 52 (Stadt Dessau)
- gemäß Protokoll Nr. 54/99 für ein gemeinsames Überfahrtsrecht auf den Grundstücken 8798 und 8799 der Flur 52 (Dünnhauptstraße 7)
- gemäß Protokoll Nr. 152/99 für ein gegenseitiges Überfahrtsrecht der Grundstückseigentümer TEBE GmbH und Elektroland auf den Grundstücken 8477, 8478, 8475 und 61/26 der Flur 47 (Kabelweg 78)

### 9.2 Kostenschätzung

Da die verkehrs- und technischen Infrastrukturmaßnahmen bereits abgeschlossen sind, ergeben sich hieraus keine weiteren Kosten. Ebenfalls realisiert sind die Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum und die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche. Die Rückbaubereiche innerhalb dieser Fläche können der Sukzession überlassen werden, so dass der Stadt auch in diesem Zusammenhang keine weiteren Kosten entstehen.

Für die noch zu realisierenden Maßnahmen ergibt sich folgende Grobkostenschätzung:

Rückbau Garagen (ca. 1.500 m <sup>3</sup> )	18.000 €
Rückbau Stellplatz (ca. 800 m <sup>2</sup> )	5.000 €
Schallschutz, Einbau von max. 40 Fenstern zu je 600 € (ohne Malerarbeiten)	24.000 €
Summe	47.000 €
Baunebenkosten, ca. 10%	4.700 €
Geschätzte Grobkosten, netto	51.700 €

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

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

## 10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 10.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dessau und wird überwiegend von gewerblicher Bebauung umgeben. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altindustriestandort, der auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt überwiegend hochgradig versiegelt ist. Bedingt durch die gewerblich/industrielle Nutzung sind nur wenige Grün- und Freiflächen vorhanden. Hervorzuheben sind hier die zusammenhängenden Freiflächen unter der Hochspannungsfreileitung. Überwiegend neuer Baumbestand ist als Stellplatzbegrünung und straßenbegleitend vorhanden, sowie vereinzelt Altbaumbestand innerhalb der Bauflächen.

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

Mit der Planung wird ein Altindustriestandort in Teilbereichen neu geordnet, der auch künftig industriell/gewerblich genutzt werden wird. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und der Eigentumsverhältnisse ist es nur eingeschränkt möglich, neue Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes einzuordnen. Dies erfolgt unter der 110-KV-Freileitung, angrenzend innerhalb eines zurückgebauten Garagenstandortes der Stadt und entlang der Bahnstrecke. Damit wird eine Grünachse und Lüftungsschneise geschaffen und noch durch angrenzende Erhaltungsgebote raumwirksam verbreitert.

Mit der Umsetzung der Planung sind demnach keine negativen Auswirkungen, jedoch auch nur sehr eingeschränkte positive Entlastungswirkungen zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird sich leicht erhöhen, so dass dem Naturhaushalt keine Bodenflächen zugeführt werden können. Hinsichtlich des Grundwassers und der Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der weiterhin hohen Versiegelung kaum zusätzlichen Regenwasserversickerungen zu erwarten und mit Bezug auf die möglichen Auswirkungen für den Stadtteil Alten auch nicht erwünscht. 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 auf Natur und Landschaft zu verzeichnen sind.

## 10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

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

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

Die Wiedernutzbarmachung von Industriebrachen sowie die Einbeziehung angrenzender gewerblicher Nutzungen und bis zu diesem Zeitpunkt nicht bebauter Teilbereiche bietet den Vorteil, dass auf eine Inanspruchnahme von unbebautem Gelände auf der „Grünen Wiese“ verzichtet werden kann. Dadurch wird die Ressource Boden geschont.

Für die ergänzende Flächennutzung wurde mit der Festsetzung und Realisierung einer öffentlichen Erschließung in die Tiefe des nördlichen Bereiches eine Nutzung und Vermarktung weiterer Grundstücke in nachgefragter Größe gewährleistet.

Durch die Verlagerung einzelner Unternehmen aus Wohngebieten in das Plangebiet kam es zur Entlastung des örtlichen Straßennetzes und zur Erhöhung der Wohnqualität für die Bewohner.

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

Ausgehend von der vorhandenen Situation – gewerblich/industrielle und Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft - waren im Rahmen der Planaufstellung Möglichkeiten zu suchen, sowohl den Entwicklungsabsichten des Gewerbes gerecht zu werden als auch den Belangen der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen Rechnung zu tragen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die einzelnen Teilgebiete, woraus sich wiederum nur für den östlichen Bereich eine industrielle Nutzungsart ergibt.

Für die neu zu vermarktenden Flächen werden überwiegend Gewerbe(teil)gebiete festgesetzt, die eine breite Nutzungspalette ermöglichen. Für industrielle Ansiedlungen stehen zudem im Stadtgebiet geeignetere Flächen zur Verfügung.

Durch die Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche auf 200 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Gewerbetreibenden werden negative Einflüsse auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtzentrums verhindert, produzierendes Gewerbe wird gefördert. Ausnahmsweise zugelassen werden nur die bereits ansässigen Nutzungen unter der Schwelle der Großflächigkeit.

Mittels der für die Teilgebiete TG 4.1 und 4.2 getroffenen „Fremdkörper“-Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde der in einem Gewerbegebiet nach Baunutzungsverordnung mögliche Spielraum ausgenutzt.

Mit der im Rahmen der Vermeidung von Schadensersatzansprüchen erforderlichen Beschränkung der Wohnnutzung auf den Bestand bzw. eine Erneuerung wird der Fortbestand der industriellen bzw. gewerblichen Nutzung an einem Industriestandort gewährleistet und damit dem Schutzanspruch der vorhandenen industriellen Nutzung Rechnung getragen.

Die Ansiedlungsmöglichkeit weiterer störepfindlicher Nutzungen wird ausgeschlossen.

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

### 10.3 Ortsbild

Mit der im Bereich der angrenzenden öffentlichen Straßen begrenzten Höhe baulicher Anlagen wird ein Übergang zwischen massiver Bebauung und bestehender kleinteiliger Nutzung gewährleistet.

Der Abstand der Baugrenze zum Straßenraum sichert das typische Erscheinungsbild des Gebietes. Mit der Unzulässigkeit von Stellplätzen direkt am öffentlichen Straßenraum wird zudem eine gestalterische Mindestforderung gewährleistet.

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

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

### 10.4 Verkehr

Durch die Revitalisierung von Teilbereichen und eine ergänzende Bebauung des Gebietes wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Dem wird durch das festgesetzte und in der Zwischenzeit realisierte Netz im Inneren des Plangebietes Rechnung getragen. Quell- und Zielverkehr sind hier die dominierenden Verkehrsformen.

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Dieses Netz kann auch das Verkehrsaufkommen weiterer Ansiedlungen aufnehmen, so dass sich diesbezüglich keine raumordnerischen Auswirkungen ergeben.

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

### 10.5 Belange der Bevölkerung

Schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen fanden im Rahmen der geführten Nachweise der Schalltechnischen Berechnungen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen Berücksichtigung. Entsprechend erfolgte eine Staffelung des Gebietes. Mit weiteren Ansiedlungen wird es in diesen Bereichen nicht zu einer Verschlechterung der Situation kommen, an einzelnen Punkten ergibt sich eine Verbesserung.

Auf erhöhte Außenlärmpegel wird hingewiesen. Hier wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die bestehende „freie“ Wohnnutzung erfolgt eine ausnahmsweise Zulässigkeit über Fremdkörperfestsetzung, aber keine Erweiterungsmöglichkeit.

Eine Nachnutzung für Gewerbe mit einem höheren Störgrad ist in den betroffenen Teilgebieten erst nach Aufgabe der Wohnnutzung möglich. Weitere Wohnnutzungen sind im Gebiet nicht zulässig. Auch in den Gewerbegebietgebieten werden nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebswohnungen ausgeschlossen.

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

## 10.6 Wirtschaft

Mit der Schaffung von Baurecht wurden einerseits auf bereits bestehenden Gewerbeflächen im Gebiet effektivere Arbeitsprozesse ermöglicht und andererseits ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit der Umsiedlung von Standorten, die diesen keine Zukunftsperspektiven bieten, gegeben.

Mit der Sicherung sowohl der verkehrlichen als auch der technischen Erschließung wurde bereits und wird weiterhin die Revitalisierung ungenutzter Bereiche ermöglicht.

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

Über die Kontingentierung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels wird den schutzbedürftigen Nutzungen angrenzender Gebiete unter Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten auf bisher noch nicht bebauten Flächen im Plangebiet entsprochen.

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

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird - soweit das die störepfindlichen Nutzungen angrenzend zulassen - erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Weiterer Nutzungen mit Schutzanspruch gegenüber bestehendem Gewerbe werden nicht zugelassen.

Dem ehem. für einen Gartenfachmarkt genutzten Bereich wird mit der auch weiterhin zulässigen Verkaufsfläche eine Nachnutzung im Bereich des Einzelhandels gesichert.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## 10.7 Städtischer Haushalt

Durch die Integration vorhandener ehemaliger Werksstraßen der MBF in das System der Verkehrserschließung und der teilweisen Weiternutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen konnten die Erschließungskosten reduziert werden.

Überplanungen, die zu Schadensersatzansprüchen führen könnten, werden durch die getroffene Fremdkörperfestsetzung verhindert.

Innerhalb des städtischen Haushalts sind die unter Punkt 9.2 ermittelten Kosten für die Ergänzung der Grünflächen und ggf. passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

## 11 Umweltbericht

### 11.1 Einleitung

#### 11.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Bei dem Plangebiet handelt es sich in weiten Teilen um einen Altindustriestandort innerhalb des Gewerbegebietes Mitte der Stadt Dessau. Nach Auflösung der ehemals im südlichen Teil des Standorts ansässigen Magnetbandfabrik haben sich auf Teilflächen verschiedene Unternehmen angesiedelt. Einzelne Flächen wurden beräumt und stehen noch für eine Neuansiedlung zur Verfügung.

Der nördliche Bereich wurde zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans nur in Teilbereichen gewerblich genutzt. Hier wurden während der Planaufstellung weitere Flächen bebaut. Damit konnten zu diesem Zeitpunkt dringend benötigte Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzungen zur Verfügung gestellt und Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert werden.

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes besteht nunmehr in der Sicherung der bereits nach § 33 BauGB erteilten Baugenehmigungen bzw. BImSch-Genehmigungen sowie der Möglichkeit zur Revitalisierung der derzeit nicht genutzten Flächen.

Die Notwendigkeit, den Bebauungsplan fortzuführen, ergibt sich auch daraus, dass sich im Bereich der ehemaligen Arbeiterwohnunterkünfte zwischenzeitlich eine freie Wohnnutzung angesiedelt hat, deren Erweiterung im Sinne einer gewerblich/industriellen Nutzung des Gesamtgebietes in jedem Fall zu unterbinden ist.

Das Plangebiet wird von Gewerbe- und Industriegebieten umgeben, lediglich im Nordwesten schließt sich eine historisch entstandene, gemischte Baufläche an.

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der Benachbarung handelt es sich um eine Gemengelage mit den sich daraus ergebenden Immissionskonflikten. Um die berechtigten Schutzansprüche insbesondere der Umgebung zu sichern, ist eine planerische Steuerung notwendig.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen, zur Grünordnung, zu Verkehrsflächen sowie baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Das Plangebiet wird bezüglich der Art der baulichen Nutzung in eingeschränkte Gewerbegebiete (TG 1.1, TG 1.3, TG 4.1, TG 4.2 und TG 5), Gewerbegebiete (TG 1.2, TG 2, TG 3.1 und TG 8) und eingeschränkte Industriegebiete (TG 3.2, TG 6, TG 7 und TG 9) untergliedert. Weiterhin werden für die Teilgebiete immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für Tag und Nacht festgesetzt.

In Anlehnung an die bestehende bzw. ehemals vorhandene Überbauung wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. In Randbereichen wird die Bauhöhen begrenzt und zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mittels Baugrenze ein Abstand für die überbaubare Grundstücksfläche definiert.

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

#### **Städtebauliche Werte**

Nettobauland	23,87 ha	Bruttobauland	29,50 ha
Grünfläche	2,25 ha	Verkehrsfläche	3,12 ha

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

Bezogen auf das Bebauungsplangebiet und die schutzwürdigen Nutzungen im Gebiet und besonders in der Umgebung sind vorrangig Immissionen und Emissionen durch Lärm, der zum einen durch die gewerbliche und industrielle Nutzung und zum anderen durch Verkehr hervorgerufen werden kann, zu berücksichtigen. Von daher ist ergänzend zum Bebauungsplan ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Grundlage zur Berechnung und Bewertung von Beeinträchtigungen durch Lärm ist hinsichtlich der Art der Nutzung der Bauflächen die DIN 18 005 Teil I "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren" mit ihrem Beiblatt "Schalltechnische Orientierungswerte für städtebauliche Planungen". Anzumerken ist, dass die DIN kein Fachgesetz darstellt, sie aber als technisches Verfahren zur Prüfung der Auswirkungen des Bauleitplanverfahrens auf die Umweltbelange herangezogen werden wird. Hinsichtlich passiver Schallschutzmaßnahmen und der Betrachtung von Lärmpegeln in Innenräumen wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ abgestellt.

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

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

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

Direkte, für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplänen existieren in Form der Landschaftsplanung. Der Landschaftsplan berücksichtigt die jahrzehntelange industrielle und gewerbliche Nutzung des Gewerbegebietes Mitte und damit auch des Teilgebietes G 2. Einer Revitalisierung und Umnutzung dieser bereits stark überformten Altindustriestandorte wird dabei der Vorrang gegenüber Neuversiegelungen auf der sog. „grünen Wiese“ eingeräumt. Durch grünordnerische Maßnahmen - wie die Entwicklung und Verbesserung der Grünverbindungen - ist insbesondere das Orts- und Landschaftsbild aufzuwerten.

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

Für die Stadt Dessau liegt ein Klimagutachten vor, letzter Stand ist eine Fortschreibung aus dem Jahr 2000.

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

Aus der nachfolgenden Analyse der Umweltauswirkungen ergibt sich die Art und Weise, wie diese hier dargelegten Ziele berücksichtigt werden. Dabei ist festzuhalten, dass die Ziele der Fachgesetze einen bewertungsrelevanten Rahmen inhaltlicher Art darstellen, während die

Zielvorgaben der Fachpläne über diesen inhaltlichen Aspekt hinaus auch konkrete räumlich zu berücksichtigende Festsetzungen vorgeben.

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

## **11.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

Bei der Bestandsaufnahme ist auch zu berücksichtigen, dass verschiedene Vorhaben im Rahmen der Planaufstellung innerhalb der letzten Dekade bereits nach den jeweiligen Festsetzungen des Bebauungsplans realisiert worden sind. Der Umweltbericht wurde in der vorliegenden Form erstmalig nach der Änderung des BauGB mit der Überarbeitung des Entwurfs vom 14. Februar 2006 erstellt.

### **11.2.1 Schutzgut Mensch**

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

- die Wohn- und Wohnumfeldfunktion und
- die Erholungsfunktion.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altindustriestandort, der in Teilbereichen nach Auflösung der ehemaligen Magnetbandfabrik von mehreren Einzelbetrieben nachgenutzt wird und zur Abrundung im nördlichen Bereich um gewerbliche bzw. industrielle Flächennutzungen ergänzt wurde. Eine Erholungsfunktion ist im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Durch Nachnutzung einer ehemaligen Arbeiterwohnunterkunft hat sich im Plangebiet zwischenzeitlich in Kenntnis der Gemengelage eine freie Wohnnutzung angesiedelt. Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich innerhalb gemischter Bauflächen historisch entstandene Wohnbebauung. Diese Nutzungen sind in die Planung einzustellen.

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

Die Ergebnisse zeigen, dass die Vorbelastungen an mehreren Immissionspunkten zur Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Diese resultieren sowohl aus den Festsetzungen in benachbarten Plangebietten als auch aus bereits erteilten BImSch-Genehmigungen. Mit der (historisch bedingten) gewerblich/industriellen Prägung des Standorts ergibt sich aber eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider Seiten belastet ist. Deshalb wird zunächst an verschiedenen Punkten auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm zurückgegriffen, die in den dem Wohnen dienenden Gebieten höhere Immissionsrichtwerte zulässt. Dennoch sind geringfügige Überschreitungen zu verzeichnen.

Weitere Ausführungen und Erläuterungen sind dem Schalltechnischen Gutachten bzw. der Begründung, Punkt 6.4 zu entnehmen.

## **Bewertung**

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

Von den unmittelbar im Plangebiet bereits rechtskräftig umgesetzten Vorhaben sowie den auf zwischenzeitlich brach gefallenden Flächen noch möglichen Ansiedlungen werden darüber hinaus Beeinträchtigungen durch Emissionen auftreten. Hier sind insbesondere Lärmemissionen, die durch den Produktionslärm sowie Werksverkehr verursacht werden, zu nennen. Insofern sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zu treffen, um diese Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu verringern.

### **11.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes und des Naturschutzgesetzes Sachsen-Anhalt sind Pflanzen und Tiere als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen. Die nachfolgenden Ausführungen enthalten Zusammenfassungen aus dem Entwurf des Grünordnungsplanes vom 24. September 1999, dem weitergehende Darstellungen zu entnehmen sind. Sie werden - da der Grünordnungsplan seit 2000 nicht fortgeschrieben wurde – bzgl. aktueller Änderungen ergänzt.

Mit Aufnahme der Planung standen den hochgradig durch Bebauung sowie Straßen, Parkplätze und Lagerflächen versiegelten und damit stark anthropogen beeinflussten Flächen im Bereich der ehemaligen Magnetbandfabrik und südlich des Kabelweges Freiflächen gegenüber, die mit ihren Ruderalerscheinungen wenig menschlichen Einfluss zeigten. Auf der gesamten Fläche unterbrachen nur wenige Bäume und Heckenstrukturen das Bild. In der Zwischenzeit hat sich durch ergänzende Bebauung und zurückgebaute Gebäude das Erscheinungsbild verschoben.

Eine im nördlichen Bereich südlich des Kabelwegs zentral gelegene Fläche war bereits zu Planungsbeginn durch gewerbliche Einrichtungen mit hohem Versiegelungsgrad geprägt. Die Gebäude werden auch heute noch von versiegelten Zufahrten und Stellplätzen umgeben. Dazwischen befinden sich kleine Flächen mit Zierstrauchbepflanzungen sowie vegetationslose Flächen ohne Versiegelung. Zum Kabelweg im Norden bilden Rasenflächen mit Ruderalcharakter den Abschluss. Der sich südlich und östlich anschließende Bereich stellte sich im Rahmen der Erfassung 1997 als Baufläche dar und wird heute durch das Betonwerk mit großen befestigten Lagerflächen eingenommen.

Im Nordosten befindet sich eine größere unbefestigte Fläche innerhalb eines nicht genutzten Grundstücks. Westlich daran schließen sich Freiflächen der (ehemaligen) Gärtnerei an.

Von der Kochstedter Kreisstraße im Nordosten über die Freiflächen an den Wohnhäusern und weiter entlang der Hochspannungsleitung bis hin zu dem Garagenstandort an der Bahnanlage war zu Planungsbeginn eine zusammenhängende Grünfläche zu verzeichnen, die sich aus Sukzessionsflächen und öffentlichen Grünflächen (überwiegend Rasenflächen) zusammensetzte. Im Grünordnungsplan vom 24. September 1999 wurde eine Staudenflur auf frischem Standort mit Verbuschungserscheinungen erfasst.

Hiervon sind heute nur noch einzelne Restflächen erhalten, so zwischen den Musterhäusern und südlich der Gärtnerei. Ansonsten ist die Fläche zwischen Kochstedter Kreisstraße und den Wohnblöcken u. a. durch das Bauzentrum und die zugeordneten Stellplätze hochgradig versiegelt. Die Stellplatzbegrünung, kleinere Pflanzflächen und eine südliche Eingrünung durch eine Baumreihe sind bereits nach den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt worden.

Deutlich abgegrenzt von diesen Arealen, aber in der Artenzusammensetzung etwa ähnlich, zeigen sich die Freiflächen der ehemaligen Magnetbandfabrik. Zum Teil sind sie durch Ruderalerscheinungen gekennzeichnet. Aber auch Rasenflächen mit Ruderalcharakter, wie unter der Freileitung, prägen das Bild des Industriegeländes. Im Werksgelände wurden verschiedene Gehölze angepflanzt. Wildwuchs ist kaum zu beobachten.

Die Parkplätze, weitere Flächen unter der Hochspannungsleitung sowie an den ehemaligen Wohnunterkünften und entlang der Werksgrenze sind heute noch von - zum Teil lückigen - Heckenstrukturen umgeben.

Eine Auswertung der Bestandspläne der Magnetbandfabrik und des Luftbildes zeigte zum Planungsbeginn im südlichen Bereich einen sehr hohen Versiegelungsgrad. Da dieser Bereich einer neuen Nutzung zugeführt werden soll(te), sind nicht mehr genutzte Gebäudekomplexe bereits abgerissen und die Flächen teilweise neu bebaut worden. Dem tragen die Erfassungen aus den Jahren 1996 und 1998 bzw. 1999 Rechnung, die jeweils Momentaufnahmen dokumentieren. Im südöstlichen Teil wurden die nachgenutzten Gebäude mit noch erhaltenen gebäudenahen Grünflächen durch neue Bebauung ergänzt, während auf den im südwestlichen Bereich überwiegend beräumten Flächen eine beginnende Sukzession zu verzeichnen ist.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Bestandserfassung konnte im Bereich der Freileitung eine Gehölzgruppe abgegrenzt werden, die aufgrund ihrer Struktur zu erhalten ist.

Die Vegetation auf dem Garagengelände an der Bahnstrecke Dessau-Leipzig setzt sich aus Gehölzstrukturen und einer Krautschicht zusammen. Hier wurde bereits mit dem Rückbau der Garagen begonnen.

Hinsichtlich des Baumbestandes innerhalb des Plangebietes ist eine Kartierung und Bewertung durch das Umweltamt der Stadt Dessau, SG Grün- und Freiflächenplanung durchgeführt worden, die mit Stand vom 22. August 2005 vorliegt. Die Ergebnisse sind tabellarisch und zeichnerisch dargestellt. Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden Bäume sind zum Teil auf Spontanansiedlungen zurückzuführen bzw. wurden innerhalb des ehemaligen Werksgeländes angepflanzt. Straßenbegleitend und im Bereich der Stellplätze bzw. gebäudenahen Grünflächen sind aber auch bereits Anpflanzungen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt. Die Bewertung der Vitalitätsstufen erfolgte überwiegend mit 1 (keine Schäden) bis 2 (leichte Schäden), bei Stellplatzbegrünung aber auch 3 bis 5 (mittlere bis Schwerstschäden). Die Bedeutung des Baumbestandes für das Gebiet selbst ist - mit Ausnahme der straßenbegleitenden Baumpflanzungen - als gering einzuschätzen.

Hinsichtlich der Fauna erfolgte im Rahmen des Grünordnungsplanes vom 24. September 1999 keine gezielte Erfassung. Es haben sich bei den Begehungen des Plangebietes auch keine Hinweise ergeben, die eine Kartierung bedingen.

Aufgrund der Nutzung und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad bietet das Plangebiet in weiten Bereichen keine Nahrungs- und Lebensräume für Tiere. Es sind jedoch Bereiche abzugrenzen in denen über die vorhandenen Lebensraumtypen Rückschlüsse auf den Bestand hergeleitet werden können.

Hier sind die Ruderalfluren im Bereich der Industriebrache und die Freiflächen unter der Freileitung zu nennen.

Die ruderalisierten Flächen sind insbesondere Lebensräume für Vögel und Insekten. So sind sie potentieller Lebensraum für Haubenlerche und Feldlerche, die spärlich bewachsene Flächen bevorzugen. Aber auch Grasmücke und Girlitz als Körnerfresser finden hier Nahrungsräume, da sich beispielsweise Weißer Gänsefuß und Knöterich angesiedelt haben.

Weiterhin sind diese Flächen auch interessant für Insekten, die auf diesen trockenen Flächen mit der lückigen Vegetation gute Lebensbedingungen vorfinden. Zu nennen sind Schmetterlinge, Lauf- und Kurzflügelkäfer, Tausend- und Hundertfüßer sowie Asseln.

In den Hecken finden bodennah brütende Vögel wie der Hänfling geeignete Lebensräume.

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand vom Rand des Plangebietes zur Mulde als Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 129 „Untere Mulde“ und des Vogelschutzgebietes A „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ beträgt ca. 1.300 m bzw. 3.900 m. Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auch keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Arten (Anhang I) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichen Interesse (Anhang II) sowie keine in der Richtlinie genannten Tierarten festgestellt. Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf ein Vorkommen in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführte Brutvögel im Untersuchungsgebiet vor.

## **Bewertung**

Aufgrund der Vornutzung des Standortes haben sich innerhalb des Plangebietes keine schutzwürdigen Bereiche entwickelt. Das Arteninventar setzt sich aus siedlungstoleranten Arten zusammen, naturnahe Ausprägungen sind nicht mehr vorhanden. Hervorzuheben sind lediglich Bereiche unter der Hochspannungsfreileitung, die heute noch wertvolle Lebens- und Nahrungsräume für Vögel und Insekten darstellen. Es kann eingeschätzt werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren zu erwarten sind.

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

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

### 11.2.3 Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse innerhalb des Stadtgebietes von Dessau und somit auch innerhalb des Plangebietes sind weitestgehend durch die geologischen Verhältnisse bestimmt, wobei großflächig anthropogene Überprägungen dominieren. Der Landschaftsplan geht insgesamt von Siedlungsböden über Auen- und Kolluvialsedimenten vorwiegend lehmig-toniger Zusammensetzung aus.

Auch innerhalb des Plangebietes ist der Boden stark anthropogen überprägt. Der Betrachtungsraum wird im Bestand durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet, der auch auf die frühere industrielle Nutzung des Standortes zurückzuführen ist. Aber auch die im Rahmen des bisherigen Verfahrens erfolgte Bebauung war mit einem großen Flächenverbrauch verbunden.

Gegenwärtig liegt der Versiegelungsgrad im Plangebiet insgesamt bei ca. 54 %, wobei weitere ca. 29 % der Flächen Ödland darstellen. Hierbei handelt es sich beispielsweise um ruderalisierte Lagerflächen, bei denen davon auszugehen ist, dass die obersten Bodenschichten abgetragen sind und durch tragfähige Aufbauten ersetzt wurden. Dazu zählen auch die in der Zwischenzeit beräumten Flächen. Hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist demnach auch hier weitgehend von überformten Bodenverhältnissen auszugehen.

Nur in kleinen Teilbereichen ist von einer weitestgehend erhaltenen naturnahen Bodenstruktur auszugehen. Das betrifft neben Flächen unter der 110-KV-Freileitung einzelne gebäudenaher Freiflächen, wie an den ehemaligen Wohnunterkünften und im rückwärtigen Bereich der Gärtnerei sowie Teilflächen unmittelbar an der Kochstedter Kreisstraße und dem Kabelweg. Insgesamt werden gegenwärtig nur ca. 17 % des Plangebietes von Grünflächen eingenommen.

Die durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Magnetbandfabrik ergaben eine lokale Kontamination des Bodens und eine ausgedehnte Kontamination des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen.

Der östliche Teil des Plangebietes wird weiterhin durch eine außerhalb des Geltungsbereiches festgestellte Grundwasserkontamination aus dem ehemaligen Industriebereich entlang des Bahngleises beeinflusst. Zurzeit erfolgt die 1. Etappe der Grundwassersanierung im betreffenden Bereich.

### Bewertung

Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktionen, so wird im Landschaftsplan ausgeführt, sind überwiegend 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.

Der Landschaftsplan schätzt für das Plangebiet eine hohe gewerblich und industriell bedingte Vorbelastung der Böden sowie eine mittlere bis hoher Verschmutzungsempfindlichkeit gegenüber eindringenden Schadstoffen ein.

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

### 11.2.4 Schutzgut Wasser

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) bzw. im Landschaftsplan wird angegeben, dass sich das Plangebiet im Bereich der Isohypsen zwischen 56,5 m HN im Nordwesten und 58,5 m HN im Südosten befindet. Somit steht das Grundwasser im Südosten unter 2 m und im übrigen Plangebiet zwischen 2 m und 5 m unter OK Gelände an. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen.

Im Landschaftsplan wird für das Plangebiet eingeschätzt, dass das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist.

Hinsichtlich der vorhandenen Bodenverunreinigung und der Gefahr der Auswaschung in das Grundwasser sei auf die Ausführung zum Boden bzw. zu den Altlasten unter Punkt 6.6.1 der Begründung verwiesen. Die festgestellten Kontaminationen werden gegenwärtig beseitigt.

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

### Bewertung

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

### 11.2.5 Schutzgut Klima/Luft

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

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

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

Der gesamte innerstädtische Bereich Dessaus ist aufgrund des Versiegelungsgrades als Wärmeinsel zu betrachten. Auch das Plangebiet befindet sich in dieser Wärmeinsel. Im Klimagutachten wird das Gewerbegebiet Mitte als Gebiet mit mittlerer Empfindlichkeit gegenüber einer weiteren Nutzungsintensivierung eingestuft.

Im Landschaftsplan wird die angrenzende Kochstedter Kreisstraße als Ventilationsbahn von lokaler Bedeutung benannt, und die Bebauung im nordwestlichen Bereich als Strömungsbarriere dargestellt. Bezüglich des Plangebietes zu nennen sind die lokale Bedeutung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bahnlinie sowie der Bereich der in Ost-West-Richtung verlaufenden 110-KV-Freileitung, die die Funktion von Einströmungsschneisen ausüben.

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

Im „Jahresbericht der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau“ wird der Wert für Sedimentationsstaub (Niederschlagsstaub) in diesem Bereich für das Jahr 2003 mit 98 mg/m<sup>2</sup>\*d angegeben. Der entsprechende Richtwert der TA Luft liegt bei 350 mg/m<sup>2</sup>\*d. Für weitere immissionsrelevante Schadstoffe, wie SO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>2</sub>, Schwebstaub und Ozon liegen die Messwerte am Messcontainer Heidestraße (Entfernung ca. 1.300 m) ebenfalls deutlich unter den gesetzlichen Richtwerten, wobei noch zu berücksichtigen ist, dass dieser Messpunkt unmittelbar an einer Bundesstraße liegt.

Der Luftbelastungsindex, der diese Werte in Summe betrachtet, liegt hier bei 0,5, lt. Definition unmittelbar an der Grenze zwischen „gering“ und „schwach belastet“.

Im Rahmen der Arbeiten zum „Luftreinhalteplan Sachsen-Anhalt – UG 6“ wurden im Auftrag des Umweltministeriums vom Juli 1996 bis Juni 1997 Immissionsmessungen mit einer fahrbaren Messstation durchgeführt (UMEG Gesellschaft für Luftmessungen und Umwelterhebungen, Karlsruhe), die das vorliegende Plangebiet mit umfassten. Die dabei ermittelten Messwerte zeigen eine gute Übereinstimmung mit den zu diesem Zeitpunkt im Messcontainer Heidestraße gemessenen Werten. Der hier zusätzlich bestimmte Benzol-Gehalt liegt mit 2,0 µg/m<sup>3</sup> bei nur 20 % des Konzentrationswertes der 22. BImSchV.

Geruchsbelästigungen liegen aus dem Plangebiet nicht vor.

### **Bewertung**

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

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

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

### **11.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung**

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

Die Erlebniswirkung der Flächen für das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungseignung wird insgesamt als gering eingeschätzt. Lediglich die Baumreihe an der Kochstedter Kreisstraße (zum Teil außerhalb des Plangebietes) wird neben der insgesamt sehr geringen landschaftsästhetischen Wertigkeit als raumbildprägender Baumbestand eingeschätzt.

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

Die Eigenart des Plangebietes resultiert aus der intensiven gewerblich/industriellen Nutzung (auch angrenzend) und den damit verbundenen Verkehrsflächen (Straßen, Zufahrten, Stellplätze). Insbesondere an der Kochstedter Kreisstraße ist das Ortsbild heute durch die Baukörper stark anthropogen überprägt. Einen grünen Charakter vermitteln lediglich die Bereiche unter der Freileitung und um die ehem. Wohnheime. Zudem sind die zurückgebauten Bereiche der Magnetbandfabrik zu benennen, die aufgrund der

fortgeschrittenen Sukzession zum Teil grün wirken, ebenso eine seit längerem ungenutzte Fläche im Nordosten des Plangebietes. Bei letzterer wird das Bild jedoch durch die ruinösen Gebäude gestört.

Landschaftsbildwirksam werden neben der erwähnten Freileitung die massive Bebauung im Bereich des Bauzentrums sowie die verbliebenen Teile des Betonwerkes als Höhendominanten.

Sowohl die umgenutzten als auch die neu errichteten Produktions- und Lagergebäude unterscheiden sich nicht wesentlich von anderen Standorten, so dass sie nicht zur Herausbildung eines eigenen Landschaftsbildes beitragen.

Von einer Erholungseignung kann insbesondere aufgrund der derzeitigen und der geplanten Nutzungen im Gebiet nicht ausgegangen werden.

### Bewertung

Das Landschaftsbild ist durch die zum Teil jahrzehntelange industrielle Nutzung des Standortes überformt. Natürliche Ausstattungselemente sind nicht mehr vorhanden. Von daher ist eine Schutzwürdigkeit nicht mehr erkennbar.

Lediglich in Bezug auf die bereits erwähnten Bereiche unter der Freileitung ist von einem Schutzanspruch auszugehen, der durch eine Neubebauung beeinträchtigt würde. Über geeignete Festsetzungen sind Beeinträchtigungen zu vermeiden und zu verringern.

### 11.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

### Bewertung

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

### 11.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

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

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

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

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

### 11.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

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

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

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>Immissionsbelastungen durch Gewerbelärm</li> </ul>	●●
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Teillebensräumen auf brachgefallenen Flächen und Chance zur Entwicklung neuer Lebensräume durch grüngestalterische Maßnahmen</li> <li>Beeinträchtigung von Biotopfunktionen</li> </ul>	●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verlust von Bodenfunktionen durch Bodenversiegelung, -bewegung und -verdichtung aber auch Entsiegelung und Rückbau in Teilbereichen</li> </ul>	●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weitere Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate</li> </ul>	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Bebauung und Versiegelung mit der Möglichkeit der Freihaltung lokaler Freiluftbahnen</li> </ul>	-
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit der Chance zur Aufwertung</li> </ul>	●
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>	-
Wechselwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aufgrund der Vorbelastungen keine Auswirkungen zu erwarten</li> </ul>	-

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

Die Erheblichkeit der Auswirkungen wird insbesondere durch die infolge von Überbauung und Versiegelung entstehenden Beeinträchtigungen bestimmt und ist abhängig von der

bestehenden Vorbelastung sowie der heutigen Ausprägung vor allem der biotischen Elemente. Es ist festzustellen, dass dadurch die Schutzgüter Pflanzen/Tiere, Boden und Landschaft mehr oder weniger erheblich betroffen sind.

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

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

## **11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **11.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Punkt 11.2.9 ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Pflanzen und Tiere sowie Mensch i. V. m. Luft/Klima hinsichtlich der Immissionssituation sowie beispielsweise für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

Diese werden insbesondere durch die Schallkontingentierung sowie über die Erweiterung und Festsetzung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche sowie der Einbeziehung von angrenzenden Pflanz- und Erhaltungsgeboten im Bereich der Freileitung erreicht.

### **11.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

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

Des Weiteren könnten ohne Fortschreibung der Planung bei Erhaltung des gegenwärtig bereits errichteten Standes die bislang brach gebliebenen Teilbereiche nach § 34 BauGB bebaut werden, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügt. Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind diesbezüglich nicht beachtlich. Dabei könnte auch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Wohnnutzung weiter ausbreitet, d.h. die bereits bestehenden Konflikte würden sich verschärfen.

Somit sind erhebliche Auswirkungen auch bei Nichtdurchführung bzw. Fortsetzung der Planung zu erwarten.

## **11.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen**

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

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

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

### **11.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung**

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

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

### **11.4.2 Schutzgut Mensch**

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

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

An den beiden angrenzenden Punkten, an denen es weiterhin zu geringfügigen Überschreitungen kommen kann (IP 1 und IP 4) erhöht sich die Belastung gegenüber der Vorbelastung aus angrenzenden Teilgebieten nur unwesentlich, d. h., die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen tragen zu keiner Erhöhung der künftigen Lärmbelastung bei.

Diese beiden Flächen innerhalb von Mischgebieten sind bisher nicht bebaut. Hier kann im Rahmen der künftigen Bebauung steuernd eingegriffen werden, z. B. durch die Gebäudeanordnung oder die Einordnung von gewerblichen Nutzungen.

In den Gewerbe- und Industrie(teil)gebieten werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber

ausgeschlossen. Der Ausschluss ist durch die erhöhte Lärmbelastung während der Nachtstunden begründet. Damit wird verhindert, dass sich im Plangebiet weitere schutzbedürftige Nutzungen ansiedeln, für die Orientierungs- bzw. Grenzwerte nicht einzuhalten sind.

Für das Wohngebäude werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dies ist folgendermaßen zu begründen:

Für die Bebauung Randelstraße 14-20 wird an der Nord- und Ostseite des Gebäudes der zulässige Richtwert für ein Mischgebiet nachts durch die Vorbelastung um bis zu 4,2 dB(A) überschritten. Das rührt im Wesentlichen aus der genehmigten Stellplatznutzung für die Diskothek, die zurzeit nicht stattfindet, und aus der inzwischen nicht mehr bestehenden Nachtarbeitserlaubnis für das Betonwerk her.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten IFSP werden bei deren vollständiger Ausschöpfung auf allen, auch derzeit nicht bebauten Flächen, die zulässigen Richtwerte immer noch um bis zu 1,3 dB(A) überschritten, wobei jedoch von dem Berechnungsgrundsatz einer - in der Praxis kaum anzutreffenden - freien Schallausbreitung ausgegangen wurde.

Da aber mit dem Bebauungsplan Baurecht geschaffen wird, müssen für dieses Gebäude entsprechende Vorkehrungen getroffen werden. Ein generelles Absenken der IFSP zur Einhaltung der Werte ist nicht möglich, da dies eine unzumutbare Einschränkung der (genehmigten) gewerblich/industrielle Nutzung bedeuten würde. Ebenso scheidet, überwiegend aus städtebaulichen Gründen, aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Somit verbleiben nur passive Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäudeseiten, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Für Wohnräume und vergleichbare Aufenthaltsräume kann die Raumbelüftung durch das zeitweise Öffnen der Fenster sichergestellt werden. Für Schlafzimmer und Kinderzimmer ist jedoch davon auszugehen, dass die Raumlüftung permanent möglich sein muss, da selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern die zulässigen Innenwerte deutlich überschritten würden. Aus diesem Grunde ist bei derartigen Räumen der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit einem Schalldämmmaß von 30 dB(A) zwingend erforderlich, wenn die Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit real überschritten werden. Dies wird durch eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan geregelt, die an eine durch Messungen nachgewiesene tatsächliche Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) als Voraussetzung gebunden werden.

Vertiefende Aussagen dazu finden sich ebenfalls in der Begründung unter Punkt 6.4.

### **11.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

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

- der Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der 110-K-V-Freileitung und der Bahnstrecke,
- der Ausweisung von Anpflanz- und Erhaltungsgeboten, die die Grünfläche im Bereich der Bahntrasse erweitern,
- der Ausweisung eines Erhaltungsgebotes im Bereich der Gehölzanpflanzungen nördlich des Teilgebietes 6,

- der Festsetzung zur Ergänzung bzw. dem Erhalt von Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen im Sinne der Vernetzung
- der Gestaltung der Flächen, die sich außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden.

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

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 (bisher 0,6) im Entwurf vom 14. Februar 2006 war vor dem Hintergrund der auch bis zu diesem Zeitpunkt nicht ausgeschlossenen Überschreitung bis zur Grenze von 0,8 zu sehen. Diese wurde z.B. bei den bereits errichteten Gebäuden auch in Anspruch genommen. Bei den heute noch für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Flächen handelt es sich überwiegend um beräumte ehemalige Betriebsflächen. Der Erhöhung der Grundflächenzahl steht eine Entsiegelung des Garagenkomplexes und des Parkplatzes südlich des Teilgebietes TG 4.1 und damit eine Vergrößerung der zusammenhängenden Grünfläche gegenüber. Damit kann der Eingriff als ausgeglichen betrachtet werden.

#### **11.4.4 Schutzgut Boden**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse reagiert der Bebauungsplan mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Versiegelung auf ein für Gewerbe- bzw. Industriegebiete angemessenes Maß beschränken:

- die Begrünung von Stellplätzen
- Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen und deren Zufahrten
- die Errichtung von Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche
- die Gestaltung der nicht bebaubaren Grundstücksfläche
- die Freihaltung einer zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche auch in Verbindung mit der Entsiegelung bisher bebauter Flächen (Garagen).

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

#### **11.4.5 Schutzgut Landschaft**

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

- die Gestaltung von Flächen, die zwischen dem Straßenraum und den Stellplätzen vorhanden sein können,
- der Festsetzung zur Ergänzung bzw. dem Erhalt von landschaftsbildprägenden Baumreihen entlang der Erschließungsstraßen

Darüber hinaus ist auch die Höhe der baulichen Anlagen als Beeinträchtigung insbesondere gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (angrenzende kleinteilige Baustrukturen mit Wohnbebauung) zu sehen. Dazu wird die Bebauung entsprechend dem Bestand in den an die Mischgebiete angrenzenden Teilgebieten in ihrer maximalen Höhe auf 18 m begrenzt.

Durch Ausweisung der Bereich unter der Hochspannungsfreileitung als öffentliche Grünfläche und Festsetzung von Erhaltungs- bzw. Pflanzgeboten angrenzend sowie die

Festsetzung der Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen wird das Landschaftsbild gesichert.

Der Eingriff in das Schutzgut Landschaft wird somit verringert.

#### **11.4.6 Schutzgut Klima**

Für das Schutzgut Klima ergeben sich mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen. Durch die Sicherung der Luftventilationsbahnen entlang der Kochstedter Kreisstraße, der Hochspannungsleitung und der Bahntrasse durch Ausweisung einer zusammenhängenden Grünfläche ergänzt durch Pflanzgebot und das Zurücksetzen der Baugrenze können zum Teil Verbesserungen erzielt werden.

#### **11.4.7 Schutzgut Wasser**

Ebenfalls nicht als erheblich werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser eingeschätzt. Hier tragen die Ausweisung von ca. 10 % des Plangebietes als öffentliche Grünfläche, die Festsetzung von Pflanzgeboten sowie die Festsetzung eines geringen Abflussbeiwertes für Stellplätze und deren Zufahrten zur Minimierung des Eingriffs bei.

### **11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### ***Standort***

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

#### ***Planinhalte***

Nach der Auflösung der ehemaligen Magnetbandfabrik und Beginn der Planaufstellung haben sich in den 90er Jahren auf den dringend benötigten gewerblichen Bauflächen bereits verschiedene gewerblich/industrielle Nutzung neu angesiedelt.

Um diese zu sichern, trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Für zwischenzeitlich brach gefallene Flächen soll eine neue gewerblich/industrielle Nutzung auch vor dem Hintergrund der Regelungen zum Lärm gesichert werden. Weiterhin werden mit der Planung eine Beschränkung von Handelseinrichtungen und der Ausschluss weiterer Wohnnutzungen verfolgt. Insofern sind alternative Planinhalte nicht untersucht worden.

Die Ausweisung von Teilbereichen als Wohn- bzw. Mischgebiet stellt bei der hohen Anzahl der in Dessau in Wohngebieten leer stehenden Geschosswohnungsbauten und der Lage innerhalb eines seit langer Zeit industriell/gewerblich geprägten Bereiches keine Planungsalternative dar. Sie könnte die genehmigten gewerblich/industriellen Nutzungen nicht nur im Plangebiet 101-G2 sondern auch in den angrenzenden Teilbereichen des Gewerbegebietes Mitte einschränken bzw. gänzlich in Frage stellen. Dies widerspräche der von der Stadt verfolgten Zielstellung zur Entwicklung des Gebietes und der vorrangigen Ansiedlung von produzierendem Gewerbe und Industrie innerhalb der Stadt Dessau.

## 11.6 Zusätzliche Angaben

### 11.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der fachlich noch auf den Landschaftsrahmenplan zurückgreift und sich hinsichtlich der Bilanzierung auf die Hessische Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen stützt. Die Aussagen wurden durch Angaben des Landschaftsplans der Stadt Dessau (2002) ergänzt.

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

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

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

### 11.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter und sonstigen Behörden das Stadtplanungsamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Das Stadtplanungsamt überprüft berechtigte Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

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

Der Zeitpunkt der Realisierung der notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen (Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen in Schlaf- und Kinderzimmern) bei der Bebauung Randelstraße 14-20 durch die Stadt muss anhand von Messungen an der Nord- und Ostfassade aufgrund von

- Beschwerden der Bewohner,
  - realisierten Baugenehmigungen, die einen Immissionswertanteil an den entsprechenden Fassaden habe,
  - einem dreijährigen Messzyklus nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes
- ermittelt werden.

Der dreijährige Messzyklus wird als angemessen erachtet, da mit der Beschwerde und Baubeobachtung in der Zwischenzeit genügend sichere Instrumentarien vorliegen, um auf die veränderte Situation reagieren zu können.

## 11.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet stellt einen Altindustriestandort dar, der im südlichen Bereich durch die ehemalige Magnetbandfabrik genutzt wurde, die ein in sich geschlossenes Betriebsgelände darstellte. Nach Auflösung des Werkes haben sich mehrere Einzelbetriebe angesiedelt bzw. Teilflächen sind brachgefallen. Auf noch freien Teilflächen im nördlichen Bereich wurden bereits während der Planaufstellung ergänzend zu bestehenden gewerblichen Flächen neue Gewerbe angesiedelt.

Mit dem Bebauungsplan sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur industriellen und gewerblichen Weiternutzung des Standortes geschaffen werden, bzw. im Rahmen des Verfahrens bereits realisierte Vorhaben in ihrem Bestand gesichert werden.

Darüber hinaus werden über eine Fremdkörperfestsetzung im Bestand vorhandene Wohnnutzungen festgesetzt, ihre Erweiterung jedoch ausgeschlossen.

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

Die Auswirkungen durch Lärm werden durch

- die Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel,
- passive Schallschutzmaßnahmen für bestimmte Räume innerhalb der Wohnnutzungen
- den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. Betriebsinhaber sowie
- keine weitere Wohnnutzung über den Bestand bzw. dessen Erneuerung in gleichem Umfang hinaus

ausgeglichen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Entwurf des Grünordnungsplans vom 24. September 1999, der als Fachplanung zum Bebauungsplan erarbeitet worden ist, sowie bezüglich der aktuell geänderten Maßnahmen im vorliegenden Bebauungsplan dargestellt und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dokumentiert und im Bebauungsplan festgesetzt. Unter anderem sind das:

- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten,
- die Festsetzung einer öffentlichen Grünflächen sowie
- die Festsetzung zur Gestaltung der Flächen außerhalb der zulässig überbaubaren Grundstücksfläche.

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

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

Hinsichtlich des Landschaftsbildes und der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (kleinteiliger strukturierte, gemischte Bauflächen) werden im Bebauungsplan für Teilflächen Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die (bereits realisierten) Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen werden zum Erhalt festgesetzt in einem Teilbereich ergänzt und damit als prägendes Element gesichert.

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

## 12 Quellenangabe

- Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 (GVBl. LSA S. 244)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Amtsblatt der Stadt Dessau Nr. 2, Februar 2006)
- Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, rechtswirksame Planfassung, 2004
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 101-G2, Entwurf, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Überarbeitung vom 24. September 1999
- Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 101-G2, Bonk-Maire-Hoppmann GbR, vom 24. November 2003, Ergänzung 12. Oktober 2005
- Stadt Dessau (2002): Landschaftsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung 2002, Entwurf
- Steinicke und Streifeneder Umweltuntersuchungen: Ex-WoSt – Forschungsfeld 2 – Baustein 2: Fortschreibung des Klimagutachtens Dessau (2000)
- Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreie Stadt Dessau, Februar 2003
- Landesamt für Umweltschutz: Jahresbericht der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau, 2002
- UMEG Gesellschaft für Luftmessungen und Umwelterhebungen Karlsruhe: Luftreinhalteplan Sachsen-Anhalt – UG 6