



Änderungsplan Nr. 150 – A

„Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße“

Entwurf

11. Dezember 2014

Auftraggeber:



Stadt Dessau-Roßlau
Dezernat VI – Amt für Stadtentwicklung,
Denkmalpflege und Geodienste
Finanzrat-Albert-Straße 2
06862 Dessau-Roßlau
Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau-rosslau.de

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

Auftragnehmer:



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

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

Stand der Planung: **Entwurf**
11. Dezember 2014

Dipl.-Ing. Arch. für Stadtplanung
Hildegard Ebert

Dipl.-Agraring.
Anke Strehl

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

1	Erfordernis der Planaufstellung/Ziel der Änderungsplanung	6
2	Lage, räumlicher Geltungsbereich	7
2.1	Lage im Stadtgebiet	7
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation ...	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.1.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.1.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan	9
3.2	Sonstige Planungen	10
3.3	Planungsrechtliche Situation	12
3.4	Verfahren	12
4	Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation	14
4.1	Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse	14
4.2	Baubestand (Nutzungen)	15
4.2.1	Nutzung	15
4.3	Bebauungsform/Gebäudeform	16
4.4	Gebäudehöhen/Geschossigkeit	17
4.5	Gestaltelemente	17
4.6	Denkmale	17
4.7	Verkehrerschließung	18
4.7.1	Straßen	18
4.7.2	Fußwege/Radwege	19
4.7.3	Ruhender Verkehr	19
4.7.4	Öffentlicher Personennahverkehr	19
4.7.5	Bahnanlagen	19
4.8	Stadttechnische Erschließung	19
4.8.1	Wasserversorgung	19
4.8.2	Entwässerung	20
4.8.3	Elektroenergieversorgung	21
4.8.4	Gasversorgung	21
4.8.5	Fernwärme	21
4.8.6	Fernmeldeversorgung	21
4.8.7	Produktenleitung	22
5	Planungskonzept für den Änderungsplan	22
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	22
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	22
5.3	Verkehrs- und Erschließungskonzept	22
5.4	Planungsalternativen	23

6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	24
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	24
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	24
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	29
6.1.3	Überbaubare Grundstücksfläche	31
6.2	Grünordnung.....	33
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	34
6.2.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	35
6.3	Verkehrerschließung	38
6.3.1	Äußere Erschließung	38
6.3.2	Innere Erschließung.....	38
6.3.3	Fußwege/Radwege	40
6.3.4	Ruhender Verkehr	41
6.3.5	Öffentlicher Personennahverkehr	41
6.4	Immissionsschutz/ Lärm.....	41
6.4.1	Lärm	41
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	45
6.6	Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	46
6.6.1	Altlasten/Altlastverdachtsflächen	46
6.6.2	Fundmunition.....	46
6.6.3	Denkmalschutz.....	47
6.6.4	Artenschutz	47
7	Stadttechnische Erschließung.....	47
7.1	Wasserversorgung.....	48
7.1.1	Trinkwasser	48
7.1.2	Löschwasser	48
7.2	Entwässerung	49
7.2.1	Schmutzwasser	49
7.2.2	Regenwasser	50
7.3	Energieversorgung.....	50
7.3.1	Elektroenergieversorgung.....	50
7.3.2	Gasversorgung.....	51
7.3.3	Fernwärme	51
7.4	Fernmeldeversorgung.....	51
7.5	Abfallentsorgung.....	52
8	Flächenbilanz	53
8.1	Bauflächen.....	53
8.1.1	Gewerbegebiete	53
8.2	Verkehrsflächen	53
8.3	Flächen für Versorgungsanlagen	53
8.4	Grünflächen	53
9	Planverwirklichung	53
9.1	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	53

10	Wesentliche Auswirkungen des Änderungsplanes	54
10.1	Natur und Landschaft.....	54
10.2	Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	55
10.3	Ortsbild	55
10.4	Verkehr	56
10.5	Belange der Bevölkerung	56
10.6	Wirtschaft.....	56
10.7	Städtischer Haushalt.....	57
11	Umweltbericht	58
11.1	Einleitung	58
11.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes	58
11.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	59
11.2	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	59
11.2.1	Schutzgut Mensch	60
11.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	60
11.2.3	Schutzgut Boden	63
11.2.4	Schutzgut Wasser	64
11.2.5	Schutzgut Klima/Luft.....	64
11.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	66
11.2.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	66
11.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	67
11.2.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen.....	67
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	67
11.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	67
11.3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	69
11.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	69
11.4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	69
11.4.2	Schutzgut Mensch	69
11.4.3	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	69
11.4.4	Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft.....	70
11.4.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	71
11.4.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	71
11.4.7	Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen	71
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	71
11.6	Zusätzliche Angaben.....	72
11.6.1	Technische Verfahren der Umweltprüfung.....	72
11.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	72
11.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	73
	Quellenangabe.....	74

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

1 Erfordernis der Planaufstellung/Ziel der Änderungsplanung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Dessau-Roßlau (die beiden Städte schlossen sich am 1. Juli 2007 im Rahmen der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt zusammen) ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt. Zum 31. Dezember 2013 hatte die Stadt 83.915 Einwohner.

Das Plangebiet liegt am Westrand der erweiterten Innenstadt von Dessau.

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

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

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

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

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Landes- und Regionalplanung

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

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

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

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

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

Relevant für die vorliegende Planung sind weiterhin folgende Ausführungen:

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

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

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

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

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

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

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

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

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

Nach Einschätzung der oberen Landesplanungsbehörde handelt es sich bei dem Änderungsplan Nr. 150 A „Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße“ um eine raumbedeutsame Planung, die mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

3.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte.

Ebenso grenzen keine Wohnbauflächen unmittelbar an.

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

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

Die naturschutzfachliche Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist der Landschaftsplan. Für die Stadt Dessau liegt ein Landschaftsplan in der Fortschreibung des Entwurfes (Endfassung vom Oktober 2003) vor. Darin wird ausgeführt, dass die stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen qualitativ zu verbessern sind und eine Aufwertung durch Umnutzung zu erreichen ist.

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

3.2 Sonstige Planungen

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

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

Für die vorliegende Planung relevant sind besonders folgende Zielstellungen:

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

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

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

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

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

Im Konzept wird als Ausnahme vorgeschlagen, dass sich Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 100 m² Verkaufsfläche auch mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ansiedeln können. Sie stellen wegen ihrer sehr begrenzten Größe

und Reichweite keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dar.

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

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

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

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

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

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

Seit 2013 (Beschluss des Stadtrats vom 10. Juli 2013) verfügt Dessau-Roßlau über ein integriertes Stadtentwicklungskonzept als strategisches Planwerk, mit dem ressortübergreifend die Entwicklung der Gesamtstadt nachhaltig gesteuert werden kann.

Begleitend zum Ursprungsplan Nr. 150 wurde ein Grünordnungsplan erstellt [1], der eine Grundlage für die grünordnerischen Festsetzungen bzw. die Angaben im Umweltbericht darstellt. Weiterhin liegt eine Schallimmissionsprognose vor [2], deren Ergebnisse bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplan eingeflossen sind.

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

Im Süden befinden sich die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 119 A „Berufsschulzentrum und Verwaltung“ und dessen 1. Änderung sowie östlich davon Nr. 101-B1 „Gewerbegebiet Dessau Mitte - Teilgebiet B1“.

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

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

des oben erwähnten Zentrenkonzeptes der Stadt und ist am 24. Dezember 2013 in Kraft getreten.

3.3 Planungsrechtliche Situation

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 150 für den Teilbereich A mit dem Titel: „Änderungsplan Nr. 150 A „Ehemaliges Gasgerätewerk Hermann-Köhl-Straße“, wurde durch den Stadtrat am 02. Februar 2011 gefasst und am 26. Februar 2011 im Amtsblatt Nr. 03/2011 der Stadt Dessau-Roßlau bekannt gemacht.

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

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung in der Zeit vom 06. August bis 07. September 2012 im Technischen Rathaus im Stadtteil Roßlau und in der Hauptbibliothek Anhaltische Landesbücherei im Stadtteil Dessau.

Dazu lag der Vorentwurf des Änderungsplans bestehend aus Planzeichnung und Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 14. Mai 2012 aus. Die Unterlagen konnten zudem im Internet eingesehen werden.

Die frühzeitige Beteiligung wurde im Amtsblatt Nr. 08/2012 vom 28. Juli 2012 mit dem Hinweis, dass während der Auslegung für jedermann die Möglichkeit der schriftlichen Äußerung sowie im Technischen Rathaus die Gelegenheit zur Erörterung der Planung besteht, bekannt gemacht.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass mit Inkrafttreten des Änderungsplanes der am 28. Mai 2005 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ im räumlichen Geltungsbereich des Änderungsplanes außer Kraft tritt.

Mit Schreiben vom 27. Juli 2012 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gab es während der Auslegung keine Hinweise.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich im Wesentlichen auf die Präzisierung einzelner, bereits aufgeführter Sachverhalte - wie eine Konkretisierung der öffentlichen Erschließungssituation.

Seitens der Fachreferate des Landesverwaltungsamtes wurden gegen die Planung keine Einwände vorgebracht. Die Belange der oberen Behörden für Wasserwirtschaft und Abwasser sowie der Naturschutzbehörde werden von der Planung nicht berührt. Aus ziviler luftverkehrstechnischer Sicht steht dem Vorhaben nichts entgegen.

Von der oberen Immissionsschutzbehörde wurde keine Stellungnahme erstellt. Die untere Immissionsschutzbehörde stimmte der Planung zu.

Die obere Behörde für Abfallwirtschaft/Bodenschutz weist auf die Registrierung des Geländes gemäß Bodenschutzinformationssystem des Landes Sachsen-Anhalt mit der lfd. Nummer 00132 als Altlastenverdachtsfläche hin und das Erfordernis zur Abstimmung mit der unteren Behörde. Zum Bodenschutz wird auf die Nomenklatur des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und verschiedene Veröffentlichungen zum Umgang mit dem Schutzgut Boden in der Bauleitplanung verwiesen.

Durch die für den Denkmalschutz zuständigen Behörden wurde darauf verwiesen, dass die topographische Situation auf eine archäologische Relevanz des Plangebiets hinweist, so

dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Kulturdenkmalen im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.

Weiterhin wurde auf Unstimmigkeiten hinsichtlich der Flur- und Flurstücksbezeichnung zwischen Plan und Begründung verwiesen.

Die DVV führte zu ihrem Leitungsnetz, der erforderlichen Zugänglichkeit und möglichen Anschlusspunkten aus.

Von den Ämtern der Stadtverwaltung Dessau-Roßlau gab es darüber hinaus Hinweise zum Brandschutz sowie der Zuordnung der festgesetzten Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Im Ergebnis der zum Vorentwurf eingegangenen Anregungen wurden für eine sachgerechte Abwägung und Darstellung im Entwurf noch einmal grundsätzliche Varianten zur Sicherung der Erschließung gegenübergestellt (ausschließliche Eintragung Wege- und Leitungsrechten, Festsetzung einer Privatstraße, öffentliche Erschließung) und mit den Grundstückseigentümern diskutiert.

Im Ergebnis dieser Abstimmungen liegt eine von allen Grundstückseigentümern unterzeichnete Erklärung vom 08. August 2013 vor, in der sie sich mit der Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche in einer Minimalvariante einverstanden erklären.

Auf dieser Grundlage wurde im Entwurf des Änderungsplans anstelle der im Vorentwurf ausschließlich dargestellten Geh- und Fahrrechte zugunsten der Eigentümer eine Privatstraße festgesetzt, welche eine Mindesterschließung mit einer Mindestfahrbahnbreite gewährleistet. Diese Privatstraße wird durch die Darstellung von Leitungsrechten ergänzt.

Darüber hinaus gibt es eine Positionierung der Eigentümer vom 08. Februar/22. Februar/18. März 2014 zur künftigen Festsetzung der Grundstücke im Teilgebiet 2 als Gewerbe- und nicht als Industriegebiet, der mit dem Entwurf ebenfalls gefolgt wurde.

4 Bestandsaufnahme der städtebaulichen Situation

4.1 Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Alle Flächen im Geltungsbereich des Änderungsplanes sind im Privateigentum.

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

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

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

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

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

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

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

Zur Klarstellung wird ergänzend darauf hingewiesen, dass das Grundstück Junkersstraße 29 (Flurstück 1211), das im nicht geänderten Teil des Bebauungsplan Nr. 150 unmittelbar angrenzt, nicht über den Änderungsplan erschlossen wird.

4.2 Baubestand (Nutzungen)

4.2.1 Nutzung

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

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

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

Unmittelbar nördlich befindet sich eine Hoch- und Tiefbaufirma mit einem Baustofflager (Nr. 9). Die Flurstücke an der Zufahrt sind nicht bebaut.

Die zentrale Halle (ehemals Galvanik, Nr. 15), die zunächst zum Rückbau vorgesehen war, stand über lange Zeit leer. In den letzten beiden Jahren haben sich einzelne gewerbliche Nutzungen angesiedelt, so u. a. ein Fotostudio. Die westlich davon gelegene Fläche ist unbebaut und wird anteilig als Lager einer Gerüstbaufirma genutzt.

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

Die derzeitigen Nutzungen entsprechen dem Charakter nach einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO. Das frühere Gebäude der Galvanik könnte seinem Ursprung nach auch dem ehemaligen Werkskern und einer industriellen Nutzung zugerechnet werden, die in dieser Form jedoch nicht mehr existiert.

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Bebauungsform/Gebäudeform

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

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

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

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

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

Bei den Dachformen herrschen flach geneigte Satteldächer und Flachdächer vor.

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

Für die gesamten ehemaligen Flächen der TLG (entspricht dem Änderungsplan 150 A) wurde eine GRZ von ca. 0,42 (DGI ca. 0,71) ermittelt. Der insgesamt relativ geringe Überbauungsgrad ist auf die weitgehend unbebauten rückwärtigen Bereiche zurückzuführen.

Ermittelt man die GRZ mit Bezug auf die im Änderungsplan neu gebildeten Grundstücke, ergibt sich für die am dichtesten überbauten Flurstücke (wie 11270, 11403 und 11765) eine teils deutlich über 80% liegende Ausnutzung.

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

4.4 Gebäudehöhen/Geschossigkeit

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

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

4.5 Gestaltelemente

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

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

Aus dem Bestand lassen sich keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale ableiten.

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

4.6 Denkmale

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

Der benachbarte Verwaltungsbau mit Pförtnergebäude wurde 1928 für Junkers & Co. errichtet. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Ziegelrohbau als junkerstypischer

Stahlrippenbau mit Prüßwandvermauerung in neusachlich-expressiver Formensprache. Er steht unter Denkmalschutz.

4.7 Verkehrserschließung

4.7.1 Straßen

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

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

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

Mit der erstmaligen Planaufstellung wurden zunächst verschiedene Möglichkeiten für eine gemeinsame öffentliche Erschließung der Flächen von TLG und DGI untersucht, die jedoch in Abstimmung mit allen Beteiligten wieder verworfen wurden. Damit erfolgte bereits im rechtskräftigen Plan eine für beide Eigentümer getrennte verkehrliche Erschließung.

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

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

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

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

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

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

4.7.2 Fußwege/Radwege

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

4.7.3 Ruhender Verkehr

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

4.7.4 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Junkersstraße befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes die Haltestelle Berufsschulzentrum, Haupteingang, des ÖPNV (Straßenbahn und Bus), die von den Linien 3, 16 und 18 angefahren wird. Damit verfügt das Plangebiet über eine gute Anbindung an das örtliche Hauptnetz.

4.7.5 Bahnanlagen

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

4.8 Stadttechnische Erschließung

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

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

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

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

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

4.8.1 Wasserversorgung

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

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

- Junkersstraße; im angrenzenden Gehwegbereich DN 200

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

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

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

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

Seitens des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst der Stadt Dessau-Roßlau wird die **Löschwasserversorgung** des Plangebietes im Bestand als nicht gesichert bewertet. Mit Auflösen des ehemaligen Gasgerätewerkes Werk 2 bzw. der Dessauer Geräteindustrie GmbH wurde die innerbetriebliche Löschwasserversorgung außer Betrieb genommen.

Durch das vorhandene öffentliche Trinkwassernetz in den angrenzenden Straßenräumen sind im Rahmen des Grundschutzes nicht alle Bereiche des Plangebietes zu erreichen. Der nächste Hydrant befindet sich an der Kreuzung Hermann-Köhl-Straße/Junkersstraße. Auf dem Grundstück 11764 gibt es südlich der ehem. Galvanik einen (privaten) Löschwasserbrunnen.

4.8.2 Entwässerung

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

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

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

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

In den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen liegen zudem folgende Kanäle:

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

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

4.8.3 Elektroenergieversorgung

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

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

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

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

4.8.4 Gasversorgung

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

Ein Grundstücksanschluss besteht gegenwärtig für das Objekt Nr. 5 an der westlich der Hermann-Köhl-Straße verlaufenden Gashochdruckleitung.

Im Plangebiet ist ein innerbetriebliches Gasleitungsnetz (Installationsanlage) vorhanden, dessen Lage nicht bekannt ist.

4.8.5 Fernwärme

Entlang des östlichen Randes des Plangebietes verläuft eine in Betrieb befindliche Fernheizleitung der Fernwärmeversorgungs-GmbH Dessau. Der Leitungsverlauf tangiert die Teilgebiete 1 und 3. Im Teilgebiet 4 führt die Fernheizleitung über den östlichen Teil der Flurstücke 11756, 11758, 11760 bis 11763 und ist dort leitungsrechtlich gesichert. Abgehend von der Fernheizleitung besteht am Ostrand der Flurstücke 11758 und 11767 je eine Leitungsvorstreckung. Derzeit besteht keine Wärmeversorgung über das Fernheiznetz der FWV-GmbH Dessau.

4.8.6 Fernmeldeversorgung

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

Im nördlichen Gehwegbereich der Junkersstraße verlaufen Telekommunikationskabel der Mitteldeutsche Energie AG (enviaM). Netzbetreiber ist die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ STROM).

4.8.7 Produktenleitung

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

5 Planungskonzept für den Änderungsplan

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

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

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

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

5.3 Verkehrs- und Erschließungskonzept

- Verzicht auf eine öffentliche Erschließung innerhalb des Plangebiets
- Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche als „Minimalvariante“ unter weitgehender Nutzung der ehem. Betriebsstraßen
- planungsrechtliche Sicherung der medientechnischen Erschließung über ein privates Netz
- begleitende vertragliche Regelungen der Betroffenen (Grundstückseigentümer untereinander sowie mit der Stadt)

5.4 Planungsalternativen

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

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung wurde die bisher als Industriegebiet festgesetzte zentrale Teilfläche hinsichtlich ihrer künftigen Entwicklungsoptionen geprüft. Auch vor dem Hintergrund der Planungsabsichten der neuen Eigentümer wird künftig nicht mehr von einer industriellen, das heißt möglicherweise erheblich belästigenden Nutzung ausgegangen. Dazu stehen zudem im Umfeld geeignetere Flächen zur Verfügung.

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

Ein Teil der im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsfläche befindet sich innerhalb der neu gebildeten Grundstücke einschließlich Gebäudebestand. Die für die öffentliche Straße erforderlichen Flächen müssten durch die Stadt erworben und die aufstehende Bausubstanz abgerissen werden. Neben den entstehenden zusätzlichen Kosten ist dies auch funktionell im Hinblick auf die Existenz der in der Zwischenzeit ansässigen Unternehmen nicht ausführbar. Im Rahmen des Verfahrens wurde zudem eine öffentliche Straße mit einem geänderten Verlauf überprüft und aus Zeit- und Kostengründen wieder verworfen.

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

Im Änderungsplan wird mit dem Entwurf zudem eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die ein Mindestmaß an gemeinsamer Erschließung regelt und nachvollziehbar abgrenzt.

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

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

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

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

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

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

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

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

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der Abgrenzung der Teilgebiete ergeben sich im Änderungsplan keine neuen Ansatzpunkte. Von der Nutzungsart her stellt sich für die ehemaligen TLG-Flächen die Situation jedoch so dar, dass weder der Bestand bzw. die Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer im Gebiet noch angrenzende Nutzungen künftig die Ausweisung einer industriellen Nutzung erforderlich machen. Insofern wurde auch mit den ansässigen Unternehmen Konsens erreicht.

Daher werden im **Änderungsplan Nr. 150 A** alle Teilgebiete (TG 1 bis 4) als **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO ausgewiesen (*alt TG 2, 3 und 4, wobei das ehem. TG 3 im Änderungsplan neu in TG 1 und TG 3 unterteilt wird*).

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

Nach BauNVO allgemein zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

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

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

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

- *Tankstellen*
nicht zulässig.

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

TF 1.1.2 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

- *Anlagen für sportliche Zwecke*
nur ausnahmsweise zulässig.

Diese Anlagen waren im Ursprungsplan für die Gewerbe(teil)gebiete im Änderungsbereich allgemein zulässig.

Die folgende Festsetzung zu den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird gegenüber dem Ursprungsplan wie folgt fortgeschrieben:

TF 1.1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

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

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

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

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

Aufbauend auf dem für die Flächen der TLG erstellten Nutzungskonzept, damaligen Ansiedlungsvorstellungen sowie der sehr günstigen verkehrlichen Anbindung wurde im Ursprungsplan auf eine besucherintensive öffentliche Nutzung an der Hermann-Köhl-Straße orientiert.

Daher sollten Sport- und Vergnügungsstätten, die Lärm verursachen, mit hohem Publikumsverkehr verbunden sind und in sensibleren Bereichen ausgeschlossen werden, am Standort zulässig sein, wobei bei den Vergnügungsstätten im Ursprungsplan explizit auf Diskotheken abgestellt wurde.

Um eine Entwicklung von Anlagen für sportliche Zwecke künftig im Gebiet nicht ganz in Frage zu stellen – ggf. auch für das noch zu entwickelnde Teilgebiet 3 im Norden – werden sie mit dem Änderungsplan auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit eingeschränkt.

Dies erfolgt auch in Verbindung mit dem Verzicht auf eine ergänzende öffentliche Erschließung und die vorrangige Sicherung der am Standort ansässigen Unternehmen. Zudem verfügt Dessau-Roßlau als Oberzentrum bereits über verschiedene übergeordnete sportliche Einrichtungen auch im näheren Umfeld (wie Anhalt-Arena). Allerdings grenzt der „Golfpark“ im zur Bahn gelegenen Grundstück unmittelbar an.

Damit wird über die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke ebenso wie für kerngebietstypische Vergnügungsstätten künftig im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren unter Würdigung aller zu berücksichtigender Umstände zu entscheiden sein. Dies betrifft mit dem Änderungsplan auch Vergnügungsstätten, die nicht Discotheken sind, wie eine Spielhalle, eine Bar oder ein Nachtlokal.

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

Das Teilgebiet 2 wurde im Ursprungsplan ebenso wie der Werkskern aufgrund der im Bestand vorhandenen und weiter zu entwickelnden Nutzung durch die DGI als Industriegebiet ausgewiesen. Eine industrielle Produktion sollte, auch in Anlehnung an den Gebäudebestand und da konkrete Nutzungsabsichten nicht bekannt waren, weiterhin ermöglicht werden.

Mit dem Änderungsplan wird nunmehr basierend auf dem Charakter der im Ansatz vorhandenen gewerblichen Nutzungen sowie den Vorstellungen der Grundstückseigentümer auch für diesen Teilbereich ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Diese Darstellung geht auch mit der Aufgabe der angrenzenden industriellen Produktion in den ehemaligen Größenordnungen einher.

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

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

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

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

Für die Definition der zentrenrelevanten Sortimente gilt die „Dessau-Roßlauer Sortimentenliste“ wie folgt:

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

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

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

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

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

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

Verkaufsflächengrößenordnung stellt einen für den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche unschädlichen Betriebstypus dar.

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

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

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

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

Auf Grund der getroffenen Regelungen stimmt der Handelsverband des Landes Sachsen-Anhalt der Planung uneingeschränkt zu.

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

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

Dabei berechnen sich die zulässigen Geräuschemissionen an den maßgeblichen Immissionsorten entsprechend DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: „Allgemeine Berechnungsverfahren“ vom Oktober 1999. Zur Ermittlung der Dämpfung aufgrund des Bodeneffekts wird das in Kapitel 7.3.2 dargestellte alternative Verfahren herangezogen. Die Schallquellen sind mit einer Höhe von 1,5 m über Gelände und einer Mittenfrequenz von 500 Hz zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt in einem historisch gewachsenen Areal, in dem in direkter Benachbarung verschiedenste Nutzungsarten anzutreffen sind. Hier gibt es nach der

Rechtssprechung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider Seiten belastet ist.

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

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

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

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

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

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

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

Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind dem Punkt 6.4 der Begründung bzw. dem Gutachten [2] zu entnehmen. Letzteres wurde zum Ursprungsplan Nr. 150 erstellt. Da sich die allgemeine Situation am Standort in der Zwischenzeit nicht geändert hat, wurde es nicht fortgeschrieben. Die untere Immissionsschutzbehörde stimmt diesem Vorgehen zu.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Dies erfolgt per Einschrieb in die Nutzungsschablone für jedes einzelne Teilgebiet. Auf die Festsetzung einer Baumassenzahl wird im Änderungsplan verzichtet.

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

Grundflächenzahl

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

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

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

Für das überwiegend noch zu entwickelnde Teilgebiet 1 ist dagegen die im Änderungsplan festgesetzte Fläche für ein Pflanz- und Erhaltungsgebot bei der Ermittlung der GRZ einzubeziehen.

Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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

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

Die getroffenen Festsetzungen, die ein hohes Maß an baulicher Nutzung innerhalb der Bauflächen erlauben, sind im Hinblick auf die effektive Ausnutzung der bebaubaren

Teilgebiete und unter dem Gesichtspunkt, dass rückwärtige private Grünflächen ganz von einer Bebauung freizuhalten sind, zu sehen. Für den Änderungsbereich sind sie auch bezogen auf die neu gebildeten Grundstücke mit Gebäudebestand angemessen. Der Verzicht auf die Festsetzung einer Baumassenzahl hat keine negativen städtebaulichen Auswirkungen, da Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen das Maß der baulichen Nutzung hinreichend bestimmen.

6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

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

Zur Hermann-Köhl-Straße orientiert sich die Baugrenze am Bestand und dem Verlauf der zu erhaltenden Leitungen. Da hier die Grundstücks- und damit auch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes weit hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen und zudem die tiefere Lage des Plangebietes und die oberirdische Heizleitung ein Regelungserfordernis städtebaulich nicht begründen, wird mit der Baugrenze zwischen Gebäudebestand und Abstandserfordernis zur Leitung vermittelt. Im Ergebnis der zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde der Abstand zum öffentlichen Leitungsnetz neu definiert, so dass Anfahrbarkeit und Wartung sowie ggf. erforderliche Reparaturen möglich sind. Betroffen ist davon die Hermann-Köhl-Straße Nr. 9 zur Fernwärmetrasse. Für die bestehende Bebauung wird ein erweiterter Bestandsschutz gewährt (*siehe TF 3.1 folgend*).

An Stelle einer ergänzenden öffentlichen Erschließungsstraße treten mit dem Änderungsplan private Verkehrsflächen. Diese sind zur Gewährleistung der Erschließung aller innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke verschiedener Eigentümer zwingend von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die dazu im Vorentwurf zunächst in Verbindung mit der Darstellung von Wegerechten getroffene textliche Festsetzung wird im Entwurf durch die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche ersetzt.

Zu der Privatstraße werden innerhalb des Änderungsbereiches Baugrenzen festgesetzt, die i.d.R. jeweils einen Abstand von 5,0 m zu den Betriebsstraßen haben. Eine Ausnahme stellt der Gebäudebestand der ehem. Galvanik dar. Hier beträgt der Abstand entsprechend dem Bestand lediglich 3 m.

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze zum ehem. Gelände der DGI, wo der Ursprungsplan Nr. 150 unverändert gültig bleibt und damit die Baugrenze unmittelbar auf der Geltungsbereichsgrenze verläuft, wird im Änderungsplan ein Mindestabstand von 3 m festgesetzt.

Ausgenommen davon werden zur erweiterten Bestandssicherung zunächst die bereits bei der Grundstücksbildung vorhandenen Gebäude auf den Flurstücken 11004 und 11403. Im Vorentwurf des Änderungsplanes wurde dazu zunächst die Baugrenze versetzt.

Seitens des Brandschutzes gab es zum Flurstück 11403 den Hinweis, dass die auf der (neu gebildeten) Grundstücksgrenze stehende Außenwand nicht als Brandwand ausgebildet ist. Daher sind zur Gewährleistung einer rückwärtigen Brandbekämpfung in der Einzäunung beidseitig der Giebel Zugangstüren in der Einfriedung mit Feuerweherschließung notwendig.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplans wird wie folgt verfahren: Die Baugrenze wird künftig durchgängig um 3 m zurückgesetzt und für das Gebäude ein entsprechender Bestandsschutz, der sich auch auf Sanierungsmaßnahmen bzw. eine Umnutzung erstreckt, über die folgende textliche Festsetzung geregelt:

TF 3.1 Im Bereich der des Inkrafttretens des Änderungsplans auf den Flurstücken 11004 und 11403 vorhandenen Bebauung sind außerhalb der Baugrenze bauliche Maßnahmen zur Sanierung bzw. Instandsetzung oder Nutzungsänderung des Gebäudebestandes zulässig.

Von dieser Festsetzung nicht berührt sind die erforderlichen Regelungen zur Gewährleistung der Brandbekämpfung. Diese sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu treffen.

Mit einer möglichen Neubebauung des Flurstücks 11403 soll jedoch ein Abstand zum Nachbargrundstück eingehalten werden, dass seinerseits in diesem Bereich mit einem massiven Gebäudekomplex bebaut ist.

Zum Flurstück 11004 (Nr. 9) wurde darauf verwiesen, dass die angrenzend außerhalb des Gebietes verlaufende Fernwärmeleitung zugänglich seien sollte. Daher soll hier bei einer möglichen Neubebauung ein angemessener Abstand (5 m) gewährleistet werden.

Das intern verlaufende Leitungsnetz wurde bei der Führung der Baugrenzen nicht berücksichtigt, weil es zum einen in seiner Lage nicht genau bekannt ist und zum anderen für die künftige Erschließung des Plangebietes nicht bindend ist.

6.2 Grünordnung

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

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

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

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

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

Im Einzelnen sind das für:

- **das Schutzgut Arten und Biotope:**
 - die Sicherung und Entwicklung von Flächen im Interesse des Arten- und Biotopschutzes
 - der Erhalt und die Entwicklung von Gehölzflächen
- **das Schutzgut Boden (nur in den bislang unversiegelten Bereichen):**
 - die Sicherung des Bodens als Puffer-, Filter- und Speicherzone
 - die Minimierung der Bodenneuversiegelung
 - die Vermeidung von Bodenverunreinigungen
- **das Schutzgut Wasser:**
 - die Minimierung der Bodenneuversiegelung
- **das Schutzgut Klima / Luft:**
 - die Anlage von Grünbereichen mit mikroklimatischen Wohlfahrtswirkungen (z. B. Bindung von Stäuben, Verminderung von Einstrahlung und Aufheizung, Erhöhung der Luftfeuchte durch Verdunstung)
- **das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholungsvorsorge:**
 - die Entwicklung von Landschaftselementen zur Bereicherung des Landschaftsbildes,
 - die Gestaltung und Gliederung des Plangebietes in Abstimmung mit der städtebaulichen Zielkonzeption

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

- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grünflächen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Artenwahl)
- sorgfältiges Einfügen baulicher Anlagen in die vorhandene Situation

- Schaffung von Grünbereichen auch innerhalb bestehender Industrie- und Gewerbeflächen.

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

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

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

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

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

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

TF 4.1 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.

6.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

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

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

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

In Ergänzung zur angrenzenden Grünfläche wird eine Fläche zur Anpflanzung und Erhaltung dargestellt, die sich im Teilgebiet 1 südlich der Bahntrasse befindet. Diese Flächen werden auf der Baufläche, jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche ausgewiesen. Damit können sie in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen werden. Die Fläche ist wie folgt zu entwickeln:

TF 5.2 Anpflanz- und Erhaltungsgebot A/E 1

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

Die verbleibende Fläche ist durch Initialbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufzuwerten. Diese Pflanzungen sind auf ca. 10% der Fläche in Gruppen zu je 50 m² vorzunehmen. Innerhalb der Pflanzgruppen sind 2 Bäume zu pflanzen sowie je 2 m² ein Strauch.

Darüber hinaus ist die Fläche der Sukzession zu überlassen.

Artenauswahl Bäume:

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

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

Artenauswahl Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	-	<i>Gemeine Felsenbirne</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	-	<i>Gemeine Berberitze</i>

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

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

Entwicklungsziel der Fläche A/E 1 ist es, entlang der Bahn eine freiwachsende Hecke zu entwickeln. Die verbleibende Fläche ist als lockere Baum-Strauch-Fläche mit einem Offenlandanteil, der sich sukzessiv entwickeln kann, zu gestalten. Um dem naturnahen Charakter zu entsprechen, wird hinsichtlich der Artenauswahl auf heimische und standortgerechte Gehölze abgestellt.

Die Abgrenzung der Fläche orientiert sich am Bestand sowie an der Ausweisung der Maßnahmenfläche.

Der am Brückenbauwerk Hermann-Köhl-Straße mit einem Leitungsrecht gesicherte Abwasserkanal der DVV einschließlich Schachtbauwerk muss zugänglich und befahrbar bleiben. Das Pflanzgebot schließt daher mit dem Schutzstreifen ab.

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

TF 5.3 Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche

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

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

Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei Anpflanz- und Erhaltungsgebot A/E 1 beschrieben.

Ergänzend sind folgende Arten zulässig:

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

Weigela – Hybrida - *Weigelie*

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe

Die Begrünung dieser Grundstücksflächen hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Gewerbeumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand / Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Naturschutzgesetz sicherzustellen. Der Bezug auf 300 m² Fläche ist der Sache nach angemessen.

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

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

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

Artenauswahl:

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

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

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

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

Eine Verteilung der Bäume auf den Stellplatzflächen, die sich in dem Bezug zur Stellplatzzahl ausdrückt, hat die Entwicklung eines Kronendaches zum Ziel. Es wird dabei ein Kronendurchmesser der Bäume von 10 bis 12 m angenommen, so dass davon auszugehen ist, dass dann 5 Stellplätze mit einer Breite von 2,50 m überschattet werden. Wird der Bezug auf 4 Stellplätze reduziert, wachsen die Bäume ineinander und konkurrieren, bei 6 Stellplätzen kann der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden, da der Kronendurchmesser nicht ausreicht.

Eine Baumscheibe von 9,00 m² entspricht etwa der Größe eines Stellplatzes. Sie ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Äußere Erschließung

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

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

6.3.2 Innere Erschließung

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

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

(Die Variante einer ggf. auch angepassten öffentlichen Verkehrsfläche wurde zum Entwurf des Änderungsplanes mit den Anliegern erneut diskutiert und aufgrund der entstehenden Kosten und des unbestimmten Zeitraums der Realisierung für nicht umsetzbar befunden.)

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

Eine Möglichkeit zur privaten Regelung der verkehrlichen Erschließung besteht zunächst in der Festsetzung einer Privatstraße. Privatstraßen werden nicht förmlich gewidmet und unterliegen damit auch nicht dem Straßen- und Wegerecht, das für öffentliche Straßen Gültigkeit besitzt. Verantwortlich für den Bau und den Unterhalt der Privatstraße ist damit der private Eigentümer. Ebenso obliegt ihm die Verkehrssicherungspflicht. „Reine“ Privatstraßen sind in der Regel nicht für eine Nutzung durch die Allgemeinheit freigegeben und werden auch entsprechend gekennzeichnet oder abgesperrt.

Da die Abgrenzung einer Privatstraße im Plan abschließend wäre und die Darstellung impliziert, dass bereits eine abschließende Regelung erfolgt ist, wurde diese Variante im Vorentwurf des Änderungsplanes zunächst nicht gewählt. Diese Punkte stehen im Entwurf nicht mehr entgegen.

Weiterhin kommt eine öffentlich-rechtliche Regelung durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis der Stadt Dessau-Roßlau in Frage. Diese stellt die Verpflichtung eines

Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde dar, bestimmte, das, in seinem Eigentum befindliche Grundstück betreffende, Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden (vgl. auch § 82 BauO LSA).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Um ausreichende Wendemöglichkeiten auch für Feuerwehr bzw. Rettungsfahrzeuge außerhalb der ggf. umzäunten Grundstücke der verschiedenen Eigentümer vorzuhalten, ist entweder eine ausreichend befestigte Fläche zum Wenden zu schaffen oder eine Umfahrung zu gewährleisten.

Im Vorentwurf wurde daher zunächst innerhalb des Flurstücks 11767 der GmbH für eine Umfahrung der ehem. Wärmeübergabestation ein Wegerecht eingetragen, wozu eine Teilfläche neu zu befestigen wäre.

Nach nochmaliger Prüfung der Möglichkeiten und unter Einbeziehung der Grundstückseigentümer wird mit dem Entwurf des Änderungsplanes eine Privatstraße festgesetzt, die weitgehend innerhalb der Betriebsstraßen verläuft und ein Mindestmaß an Fläche beansprucht. Die Umfahrung entfällt. Im Nordosten des Plangebietes wird eine Wendereinrichtung eingeordnet, die teilweise bereits befestigte Flächen in Anspruch nimmt und die Erschließung der gegenwärtig ungenutzten nördlichen Teilflächen gewährleistet.

Die festgesetzte Privatstraße bindet an alle Grundstücke an.

Die Fläche des Flurstücks 11767 zwischen dem Flurstück 11765 und 11766 soll vom Eigentümer dieser Flurstücke erworben und mit dem Flurstück 11766 vereinigt werden. Daher wird die Verkehrsfläche nur bis in Höhe der nördlichen Grenze des Flurstücks 11766 geführt.

Aus verkehrsbehördlicher Sicht wird dem Änderungsplan grundsätzlich zugestimmt.

Der Begegnungsfall Lkw/Lkw ist auf allen Erschließungswegen innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, ggf. mit Ausweichbuchten. Die Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge muss im gesamten Plangebiet gegeben sein.

Seitens des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst gab es darüber hinaus folgende Hinweise

- Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten für die Feuerwehr sicher zu stellen. Diese müssen den Anforderungen der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr entsprechen.
- Absperrungen (Tore) in der Feuerwehrezufahrt, hier insbesondere die Einfahrt Hermann-Köhl-Straße, sind mit einer Feuerweherschließung auszustatten. Einzelheiten sind mit der Berufsfeuerwehr Dessau-Roßlau abzustimmen.
- Für Gebäudekomplexe mit einer Grundfläche größer 5.000 m² sind Feuerwehrumfahrten zu gewährleisten.
- Da die Abschlusswand vom Gebäude TG 2 (Flurstück 11403), welche sich unmittelbar an der Grundstücksgrenze zum Grundstück B-Plan 150 befindet, nicht als Brandwand ausgebildet ist, ist eine bauordnungsrechtliche Regelung erforderlich. Zur Gewährleistung einer rückwärtigen Brandbekämpfung ist beidseitig der Giebel eine Zugangstür in der Einfriedung mit Feuerweherschließung notwendig.
- Für das Gebäude TG 2 (Flurstück 11765) ist eine Feuerwehrezufahrt zu gewährleisten.

6.3.3 Fußwege/Radwege

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

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

6.3.4 Ruhender Verkehr

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

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

6.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die Bus- und Straßenbahnlinien 3, 16 und 18 an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in Höhe des Berufsschulzentrums, Haupteingang in der Junkersstraße. Leitungsbestand des ÖPNV ist im Plangebiet nicht vorhanden.

6.4 Immissionsschutz/ Lärm

6.4.1 Lärm

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

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich zunächst um ein weitgehend bebautes Gebiet und nicht um eine Neuplanung. Zum Ursprungsplan liegt eine Schallimmissionsschutzprognose (SIP) mit Stand vom Oktober 2003 vor [2]. Die der SIP zugrundegelegte Gebietsaufteilung wird auch für die neue Teilung innerhalb des Änderungsplanes herangezogen, die nur geringfügig modifiziert wurde. Einwände seitens der zuständigen Behörden gab es dazu nicht.

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

Die Schallimmissionsschutzberechnungen erfolgten auf der Grundlage folgender Voraussetzungen und Grundsätze:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche

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

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

Vorbelastungen

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

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

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

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IP 150-01 West; Berufsschule	53.2	46.2	55.0	-
IP 150-02 Ost; Berufsschule	53.4	46.2	55.0	-
IP 150-03; Kleine Schaftrift 78	48.0	40.1	55.0	40.0
IP 150-04; Robert-Bosch-Str. NW-Ecke	62.1	51.5	65.0	50.0
IP 150-05; Schwarzer Weg 2	54.7	42.3	60.0	45.0
IP 150-06; Kühnauer Str. 136	46.8	37.2	55.0	40.0
IP 150-07; Polizeipräsidium	51.5	41.4	60.0	-
IP 150-08; ehem. Bundeswehrkaserne (Gewerbe innerhalb Golfpark)	40.2	30.9	65.0	50.0
IP 101-B/C1-01/W; Ecke Altener/Junkersstr.	55.4	43.3	60.0	45.0
IP 101-B/C1-02/W; Whs. Altener Str. 42	55.3	42.7	60.0	43.0

) Überschreitungen sind hervorgehoben

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

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

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

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

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

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

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

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

Bezeichnung	Gebietsnutzung	Zeitraum Tag	Zeitraum Nacht
		Lw"	Lw"
		(dBA/m ²)	(dBA/m ²)
TG 2-BPL Nr. 150-A (ehem. GI)	GE	65.0	60.0
TG 3-BPL Nr. 150-A (GE) TG 1-BPL Nr. 150-A (GE) (Ursprungsplan zu TG 3)	GE	63.0	55.0
TG 4-BPL Nr. 150-A (GE)	GE	60.0	51.0

Daraus wiederum resultieren an den Immissionspunkten folgende Beurteilungspegel:

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

^{*)} Überschreitungen sind hervorgehoben

Die Ergebnisse der Optimierung zeigten, dass eine ausgewogene Kontingentierung der IFSP unter Berücksichtigung der umliegenden und der im Plangebiet vorhandenen Vorbelastung

und den zusätzlichen optimierten Flächenquellen des Bebauungsplangebietes Nr. 150 A zu Überschreitungen der Orientierungswerte führten.

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

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

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

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

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

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

6.5 Örtliche Bauvorschriften

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

Die Bestimmungen zu örtlichen Bauvorschriften wurden mit der BauO LSA vom 20. Dezember 2005 neu gefasst. Mit der Neufassung des § 85 der BauO LSA sind auch die Bedingungen für den Erlass örtlicher Bauvorschriften verschärft worden. Gemeinden können diese erlassen, wenn es für die Weiterentwicklung einer schon vorhandenen und besonders gestalteten Ortslage erforderlich ist und die Gemeinde diese Vorgaben bei der Gestaltung im öffentlichen Verkehrsraum berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund wird auf die bisherigen baugestalterischen Festsetzungen verzichtet. Diesbezüglich ergeben sich auch mit der aktuellen Bauordnung 2013 keine Änderungen.

6.6 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6.6.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

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

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

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

Die dem Amt für Umwelt- und Naturschutz vorliegenden Gutachten

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

berücksichtigen diese Sachverhalte.

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

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

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

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

6.6.2 Fundmunition

Das Plangebiet ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu

überprüfen. Dies kann durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) erfolgen. Im Hinblick auf Abrissarbeiten bis zur Geländeoberkante bestehen keine Bedenken.

6.6.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsplanes befinden sich keine Baudenkmale. Aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

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

Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie führt in seiner Stellungnahme zum Änderungsplan aus, dass die topographische Situation auf eine archäologische Relevanz des Plangebietes hinweist, so dass die archäologische Landesaufnahme zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen kann.

Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen.

Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG LSA geregelt.

6.6.4 Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen. Für den vorliegenden Bebauungsplan ist, wie in Punkt 11.2.2 der Begründung dargelegt, auf eine Erfassung des im Plangebiet vorkommenden Artenspektrums verzichtet worden. In Auswertung vorliegender Erkenntnisse konnte aber festgestellt werden, dass artenschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplan nicht entgegenstehen werden und somit zu einem Vollzugsdefizit führen werden. Um artenschutzrechtliche Belange dennoch ausreichend zu berücksichtigen, sind Erfassungen und sich daraus ggf. ergebende Maßnahmen mit Umsetzung des Bebauungsplanes durchzuführen. Diesbezüglich wird ein Hinweis auf der Planzeichnung aufgebracht. Diese Erfassungen haben mindestens eine Vegetationsperiode vor Baubeginn bzw. vor Beginn bauvorbereitender Maßnahmen zu erfolgen. Der zeitliche Vorlauf ist notwendig, um ggf. notwendige CEF-Maßnahmen noch umsetzen zu können. Die Begutachtung ist, um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, durch einen anerkannten Spezialisten durchzuführen.

7 Stadttechnische Erschließung

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

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

Mit dem **Änderungsplan** wird auf die ergänzende öffentliche Erschließung verzichtet, das ehemals innerbetriebliche Netz bleibt bestehen und kann weiterhin für die technische Erschließung der ansässigen Unternehmen genutzt werden.

Das innerbetriebliche Netz wird in der Planzeichnung anhand alter Unterlagen in seinem vermutlichen Verlauf zur Information gekennzeichnet. Weder die genaue Lage noch der bauliche Zustand sind bekannt. Im Änderungsplan werden zu diesem Netz keine Regelungen getroffen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit innerhalb der festgesetzten Privatstraße neue Leitungen zu verlegen. Da die DVV ihre Leitungen voraussichtlich nur bis zu den Anbindepunkten außerhalb des Plangebietes verlegt, werden für den Fall, dass das interne Leitungsnetz nicht mehr funktionsfähig ist, größere Investitionen seitens der Eigentümer erforderlich. Dies betrifft insbesondere die Abwasserentsorgung.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass Leitungen unabhängig von den Regelungen des Bebauungsplans auch anders auf dem Grundstück verlaufen können, wenn sich alle Beteiligten einig sind.

7.1 Wasserversorgung

7.1.1 Trinkwasser

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

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

Trinkwasser kann mit entsprechendem Kostenaufwand bei Bedarf im öffentlichen Bereich an die vorgesehene private Verkehrsfläche herangeführt werden. Das öffentlich-rechtliche Ziel wäre damit erreicht. Aus wirtschaftlicher Sicht stellt diese Variante für die Grundstückseigentümer jedoch nicht die Vorzugslösung dar, die eher in einer Sicherung über die vorhandenen Erschließungswege in Verbindung mit einer Baulastsicherung zu sehen wäre.

7.1.2 Löschwasser

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

Seitens des Amtes für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst werden im Rahmen der Stellungnahme zum Vorentwurf folgende Forderungen erhoben:

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes wird gegenwärtig als nicht gesichert bewertet. Mit Auflösen des ehemaligen Gasgerätewerkes Werk 2 bzw. der Dessauer Geräteindustrie GmbH wurde die innerbetriebliche Löschwasserversorgung außer Betrieb genommen.

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden zu gewährleisten. Löschwasserentnahmestellen dürfen untereinander sowie zum Gebäude eine Entfernung von 100 m nicht überschreiten.

Zur Sicherstellung des Grundschutzes ist es deshalb erforderlich, an der westlich der Hermann-Köhl-Straße unmittelbar an das Plangebiet angrenzend verlaufenden

Trinkwasserleitung zumindest einen weiteren Hydranten anzuordnen. Dies sollte vorzugsweise in Höhe der Zufahrt von der Hermann-Köhl-Straße aus erfolgen.

Der Standort wurde nach Abstimmung mit der Berufsfeuerwehr und dem Tiefbauamt nördlich der Zufahrt innerhalb des zur Hermann-Köhl-Straße gehörenden Flurstücks 11757 und damit außerhalb des Plangebietes gewählt. Um günstig an die bestehende Trinkwasserleitung anbinden zu können, soll er sich unterhalb der Böschung des Straßenkörpers befinden. Zu seinem sicheren Erreichen ist eine Abstiegsilfe (Treppe o.ä.) vorgesehen.

Darüber hinaus ist ein Löschwasserbrunnen vorgesehen. Im Bebauungsplan erfolgt eine Kennzeichnung mittels Symbol im Bereich der Wendeeinrichtung. Er soll in Eigenregie durch die Grundstückseigentümer (geplant über eine GbR) erstellt und über öffentlich-rechtlichen Vertrag abgesichert werden. Der genaue Standort ist in Abstimmung mit der Berufsfeuerwehr noch zu klären.

Der Eigentümer der südlichen Grundstücke verfügt bereits über einen privaten Löschwasserbrunnen angrenzend an die ehem. Galvanik.

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

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

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

Der Objektschutz ist vorhabenbezogen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.2 Entwässerung

7.2.1 Schmutzwasser

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

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

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

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

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

Insbesondere in Bezug auf die Abwasserentsorgung können bei Ausfall des internen Netzes für die Eigentümer u. U. größere Investitionen erforderlich werden, so auch für zusätzliche technische Anlagen wie Pumpwerke. Die Höhenverhältnisse wurden im Detail nicht geprüft.

Ein neuer Anbindepunkt für die Abwasserleitung an das Netz der DVV wird künftig nordöstlich vom TG 1 liegen. Insofern ist es nicht notwendig, für die bestehende(n) Leitung(en) in nordwestliche Richtung ein Leitungsrecht festzusetzen. Dagegen wurde für eine direkte Anbindung ein ergänzendes Leitungsrecht eingetragen.

Wenn die Betroffenen sich einigen, ist es grundsätzlich auch möglich, diese Leitung in einem anderen Korridor zu führen, z.B. wenn die geplante Bebauung im TG 1 dem entgegen steht.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes muss gewährleistet sein, dass der mit einem Leitungsrecht gesicherte Abwasserkanal einschließlich Schachtbauwerk zugänglich und befahrbar ist. Das in diesem Bereich festgesetzte Pflanzgebot A/E 1 endet am Schutzstreifen. (vgl. Punkt 6.2.2)

7.2.2 Regenwasser

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

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

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

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

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

7.3 Energieversorgung

7.3.1 Elektroenergieversorgung

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

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

Für die vorhandenen Erschließungswege soll unter Berücksichtigung der bestehenden Trafostation im Südwesten angrenzend sowie des angrenzenden Betonkanals, in dem die elektroseitige Versorgung derzeit hauptsächlich stattfindet, eine Baulastsicherung erfolgen.

Die Trasse wird im Bebauungsplan mit einem Leitungsrecht zugunsten der Betreiber versehen.

7.3.2 Gasversorgung

Bisher gibt es im Plangebiet ein internes Netz zur Gasversorgung (Installationsanlage), deren Lage nicht bekannt ist. Es besteht jedoch eine Anschlussmöglichkeit an die Gashochdruckleitungen der angrenzenden öffentlichen Straßenräume.

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

7.3.3 Fernwärme

Für notwendige Instandhaltungsarbeiten an den in Betrieb befindlichen Fernheizleitungen der FWV-GmbH Dessau ist ein Zufahrtsrecht über das bestehende Wegenetz und die Flurstücke 11767, 11006, 11004, 11756, 11758 und 11760 bis 11763 zu gewährleisten.

Eine wärmetechnische Erschließung des gesamten Plangebietes ist, beginnend vom Anschlusspunkt am Ostrand des Flurstückes 11758, eine Fernwärmeleitungsführung über den nördlichen Teil des Flurstückes und fortsetzend über die Privatstraße bis zu den einzelnen Teilgebieten, unter Eintragung einer Grunddienstbarkeit, als Leitungsrecht möglich.

7.4 Fernmeldeversorgung

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

In der Junkersstraße befindet sich bereits ein Lichtwellenleiterkabel sowie ein Leerrohr der DATEL GmbH. Denkbar wäre es, im Rahmen einer Mitwirkungshandlung ein Leerrohr im Plangebiet zu verlegen, um bei Bedarf Geschäftskunden mit Glasfaserkabel versorgen zu können.

Aus heutiger Sicht sind keine Maßnahmen zur Änderung oder Erweiterung von Versorgungsanlagen der enviaM geplant (Telekommunikationskabel im angrenzenden Gehwegbereich Junkersstraße). Zu den Versorgungsleitungen sind die festgelegten Abstände, entsprechend dem einschlägigen Vorschriften- und Regelwerk zu beachten und einzuhalten.

7.5 Abfallentsorgung

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

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

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

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

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

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

8 Flächenbilanz

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

8.1 Bauflächen

	<i>nach GRZ bebaubar</i>	<i>Bruttofläche</i>
Gesamtfläche in allen Teilgebieten	3,75 ha	4,69 ha

8.1.1 Gewerbegebiete

Teilgebiet 1 (<i>im Ursprungsplan zu TG 3</i>) <i>davon 0,22 ha A/E 1</i>	1,01 ha	1,26 ha
Teilgebiet 2 (<i>im Ursprungsplan GI</i>)	0,69 ha	0,86 ha
Teilgebiet 3	0,46 ha	0,58 ha
Teilgebiet 4	1,59 ha	1,99 ha

8.2 Verkehrsflächen

<i>Privatstraße</i>		<i>0,25 ha</i>
---------------------	--	----------------

8.3 Flächen für Versorgungsanlagen

<i>Gasreglerstation (anteilig innerhalb der Grünfläche im Plangebiet gelegen)</i>		<i>10 m²</i>
---	--	-------------------------

8.4 Grünflächen

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

9 Planverwirklichung

9.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

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

Mit einem Bauantrag bzw. Antrag zur Nutzungsänderung ist als Genehmigungsvoraussetzung durch die ansässigen Unternehmen eine gesicherte Erschließung (Verkehr und Versorgungsmedien) nachzuweisen. Dazu sind privatrechtliche Regelungen über die Eintragung von Grunddienstbarkeiten (Wege- und/oder Leitungsrechte) bzw. öffentlich-rechtliche durch die Eintragung von Baulasten zwingend erforderlich.

Im Bebauungsplan wird eine Privatstraße festgesetzt, die in einer Minimalvariante alle Grundstücke anbindet.

Ergänzend erfolgen Baulasteintragungen durch die Grundstückseigentümer für die dauerhaft gesicherte Duldung der Benutzung der Straße sowie für potenzielle Leitungsverlegungen im Straßenraum.

Alle notwendigen Erschließungs- sowie Sicherungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sollen in privatrechtlicher Organisation und Durchführung in Übereinstimmung aller Grundstückseigentümer über einen GbR – Vertrag geregelt erfolgen.

Darüber hinaus wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen den Eigentümern und der Stadt Dessau-Roßlau abgeschlossen .

Die ergänzenden vertraglichen Regelungen sind vor dem Satzungsbeschluss zum Änderungsplan vorgesehen.

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

Dazu ist die Mitwirkung der ansässigen Unternehmen erforderlich.

10 Wesentliche Auswirkungen des Änderungsplanes

10.1 Natur und Landschaft

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

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

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

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

Auf das Landschaftsbild wird die Planung keinen Einfluss haben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen anthropogenen Überprägung des

Standortes keine negativen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu verzeichnen sind.

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

10.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

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

Für die vorübergehend ungenutzten Flächen des Änderungsbereiches werden mit der Darstellung einer privaten Verkehrsfläche bzw. von Leitungsrechten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Nutzungen gegeben.

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

Ausgehend von der vorhandenen Situation - Wohn- und Gewerbenutzung in direkter Nachbarschaft an das Plangebiet angrenzend - waren im Rahmen der Planaufstellung Möglichkeiten zu suchen, sowohl den Entwicklungsabsichten des Gewerbes gerecht zu werden als auch den Belangen der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen Rechnung zu tragen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schallkontingenten für die einzelnen Teilgebiete, wobei die erhöhte Nutzungsintensität für den Kernbereich (ehemals industrielle Nutzung) beibehalten wird.

Im Änderungsplan werden durchgängig Gewerbe(teil)gebiete festgesetzt, die eine breite Nutzungspalette ermöglichen. Die Zulässigkeit von Freizeiteinrichtungen mit hohem Publikumsverkehr (Anlagen für sportliche Zwecke und Diskotheken) wird auf den Ausnahmetatbestand beschränkt.

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

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

10.3 Ortsbild

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

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

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

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

10.4 Verkehr

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

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

Unter Berücksichtigung der bestehenden betrieblichen Verkehrsflächen, des Gebäudebestandes und der neu gebildeten Flurstücke wird einer gesicherten Erschließung der Grundstücke aller Eigentümer durch die Festsetzung einer Privatstraße entsprochen.

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

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

10.5 Belange der Bevölkerung

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

Wohnnutzungen sind im Gebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch Betriebswohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

10.6 Wirtschaft

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

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

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

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

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

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

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

10.7 Städtischer Haushalt

Mit dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 150 sollte die vorgesehene öffentliche Erschließung durch die TLG realisiert und anschließend der Stadt übergeben werden. Diese Möglichkeit war nach dem Rücktritt der TLG vom Vertrag sowie der Bildung und dem Verkauf einzelner Flurstücke auch im Straßenbereich nicht mehr umsetzbar.

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

T E I L II Umweltbericht

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplanes

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

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch folgende Festsetzungen gegliedert:

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

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

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

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

Für das Verfahren des Bebauungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB (neu gefasst durch die Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 24 14) zuletzt geändert durch Gesetz vom durch Art. 1 G v 22.7.2011 BGBl I S. 1509) i.V.m. § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) zu beachten.

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

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

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

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

Die Ergebnisse von Fachplanungen und Untersuchungen werden in die nachfolgenden Ausführungen eingestellt. Anderweitige Fachpläne sind nicht vorhanden.

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

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

11.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Bei der Bestandsaufnahme ist auch zu berücksichtigen, dass das Bebauungsplangebiet bereits stark überprägt ist. Es handelt sich um Teilflächen eines Altindustriestandortes mit intensivster Nutzung und somit einer Überprägung aller Schutzgüter.

11.2.1 Schutzgut Mensch

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

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

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

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

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

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind nicht vorhanden.

Bewertung

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

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

11.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

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

Innerhalb des Plangebietes können entsprechend der derzeitigen Flächennutzung und der ökologischen Wertigkeit versiegelte und teilversiegelte sowie unversiegelte Flächen abgegrenzt werden. Die unversiegelten Flächen sind darüber hinaus in Rasen-, Gehölz- und Ruderalflächen zu differenzieren. Die nachfolgende Erfassung ist dem Grünordnungsplan [1] entnommen.

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

Folgende Artenzusammensetzung ist für die Ruderalflächen festgestellt worden:

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

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

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

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

Es wird davon ausgegangen, dass der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorkommende Gehölzbestand eine artenreiche Fauna aufweist. Dieser Bereich steht in Verbindung mit einem weiteren Gehölzbestand, der in dem westlich angrenzenden Gelände des Golfparks vorhanden ist. Für den Gesamtbereich kann festgestellt werden, dass es sich dabei um einen derzeit ungestörten Bereich handelt, der zahlreichen Vögeln und Kleinsäugetern als Lebensraum dient.

Biologische Vielfalt (Biodiversität)

Die Biologische Vielfalt einer Region umfasst drei Stufen:

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

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

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

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

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

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

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

Artenschutz

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden möglicherweise nach europäischem Recht geschützte oder nach nationalem Recht streng geschützte Arten betroffen, so dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) notwendig werden würde. In diesem Zusammenhang sind verschiedene Quellen und Literatur genutzt worden. So sind der Landschaftsplan, Rote Listen Sachsen-Anhalt, Informationen der Stadt Zerbst/Anhalt sowie die Datenbank des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt ausgewertet worden.

Das Plangebiet ist, wie bereits ausgeführt, durch die frühere und derzeitige Nutzung bereits stark vorgeprägt. Insbesondere im nördlichen Bereich sind mit den Ruderalfluren Flächen vorhanden, die Lebensräume für besonders oder streng geschützte Arten darstellen könnten. Der Gehölzbestand kann als Wochenstube für Fledermäuse und Brutplatz für Vögel dienen. Die lückig bewachsenen Schotterflächen könnten durch Zauneidechsen besiedelt sein.

Der südliche Bereich ist intensiv genutzt und bietet, da im Wesentlichen nur Rasenflächen und Bäume vorhanden sind, insbesondere Brutvögeln einen Lebensraum.

Der Bebauungsplan wird als sogenannter Angebots-B-Plan aufgestellt, so dass die Umsetzung zeitlich nicht absehbar ist. Es wurde daher auf Erfassungen der vorkommenden Tiere verzichtet. Das zum Zeitpunkt der Planaufstellung anzutreffende Artenspektrum kann sich zum Umsetzungszeitraum aufgrund einer fortschreitenden Sukzession und damit einer Verschiebung des Artenspektrums anderes darstellen. Von daher wird auf der Planzeichnung ein Hinweis aufgebracht, dass rechtzeitig vor baulichen Maßnahmen die Flächen durch einen anerkannten Spezialisten zu begutachten sind und bei einer Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BauGB zu treffen sind.

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich Naturnähe/Naturbelassenheit, Strukturvielfalt sowie Artenvielfalt ist von untergeordneter Bedeutung, da starke anthropogene Überprägungen stattfanden so dass nur wenig Struktur- und Artenvielfalt vorherrscht. Hervorzuheben sind lediglich die im nordwestlichen Bereich vorhandenen waldartigen Strukturen.

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

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

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

11.2.3 Schutzgut Boden

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

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

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

Auch innerhalb des Plangebietes ist der Boden stark anthropogen überprägt, was auf seine jahrzehntelange gewerblich/industrielle Nutzung zurückzuführen ist. Nur in den Bereichen, die als Freiflächen genutzt wurden, ist von einer weitestgehend erhaltenen naturnahen Bodenstruktur auszugehen. Das betrifft vorrangig die unbebauten Flächen entlang der Junkersstraße.

Bewertung

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

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

Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

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

11.2.4 Schutzgut Wasser

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

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. In der Dokumentation „Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreien Stadt Dessau“ (2003) wird für das Plangebiet ein mittlerer Grundwasserstand von 1,10 bis 2,00 m festgestellt. Die oberflächennächsten Grundwasserstände sind an der Ostgrenze des Plangebietes zu verzeichnen. In Höhe der Zufahrt von der Hermann-Köhl-Straße ergab eine Messung einen Grundwasserstand von 57,3 m HN. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten.

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

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

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

Natürliche Stand- oder Fließgewässer sind nicht vorhanden.

11.2.5 Schutzgut Klima/Luft

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

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

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

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

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

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

- die Immissions-Grenzwerte hinsichtlich der einzuhaltenden Jahresdurchschnittswerte (IW 1-Werte) der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO₂), Schwebstaub-PM 10, Kohlenmonoxid (CO) und Sedimentationsstaub nicht überschritten werden¹;
- der Luftbelastungsindex² 2009 (0,83) erstmals in den Bereich der „geringen Belastung“ gesunken ist, während er im langjährigen Mittel im Bereich der „schwachen Belastung“ lag (2008 bei 1,17), 2007 bei 1,16);
- es eine Anzahl von Tagen gab (Heidestraße 2 Tage, Albrechtsplatz 5 Tage), an denen der Feinstaub-Grenzwert in Höhe von 50 µg/m³ überschritten wurden ohne dabei die maximal zulässige Anzahl von Überschreitungen (35 Tage) zu erreichen, wobei nach Einschätzung der unteren Immissionsschutzbehörde derzeit ein Trend zu einer Zunahme zu beobachten ist;
- sich die Belastung mit Sedimentationsstaub im gesamten Stadtgebiet von Dessau 2009 im gesamten Stadtgebiet nochmals verringert hat.

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

Bewertung

Die Bedeutung des Raumes hinsichtlich klimatischer Ausgleichsfunktionen ist im Vergleich zu benachbarten Gebieten von untergeordneter Bedeutung. Jedoch tragen die unver-

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

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

siegelten, mit Rasen bestandenen Flächen lokalklimatisch zur Kaltluftentstehung bei. Auch insbesondere hervorgerufen durch den Baumbestand, ist von einer Wohlfahrtswirkung auszugehen. Lufthygienische Wohlfahrtswirkungen sind durch den waldartigen Bestand im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes von Bedeutung.

Auch in Auswertung der durch das Landesamt für Umweltschutz durchgeführten Messungen (Messstation Albrechtsplatz und Lessingstraße) wird eine sichere Einhaltung der bestehenden Richt- und Grenzwerte für die Luftschadstoffbelastung bestätigt. Die Verunreinigung durch den verkehrsrelevanten Luftschadstoff Benzol wird, nachdem sie mehrere Jahre selbst an innerstädtischen Verkehrsschwerpunkten oder in der Umgebung emissionsrelevanter Industrieanlagen auf niedrigem, nicht grenzwertrelevantem Niveau lag, mittlerweile nicht mehr als kritisch angesehen.

11.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

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

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

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

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

Bewertung

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

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

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

11.2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

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

11.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

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

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

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

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

11.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

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

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

Für das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass keine schutzbedürftige Nutzung im Plangebiet oder Wirkungsbereich vorhanden ist.

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes, die sich lediglich auf die durch die Änderung hervorgerufenen Umweltauswirkungen beziehen, werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

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

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

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

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

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

In Vorbereitung baulicher Maßnahmen kann es notwendig sein, Vegetationsbestände zu beseitigen. Das kann zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG führen. Insofern sind im Ergebnis von dafür notwendigen Untersuchungen entsprechende Maßnahmen umzusetzen, so dass eine Betroffenheit geschützter Arten vermieden wird. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass für die Rodung von Bäumen in § 39 BNatSchG vorgegebene Zeiten einzuhalten sind, so dass sich daraus keine Wirkungen ergeben, die auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind.

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

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

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

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

11.3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

11.4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

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

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

11.4.2 Schutzgut Mensch

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

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

11.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Schutz von Pflanzen und Tieren als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

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

- der Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen auf den Bauflächen.

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

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

Bezug nehmend auf die Ausführungen zum Artenschutz unter Punkt 11.2.2 wird nochmals darauf verwiesen, dass im Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen getroffen werden. Auf der Planzeichnung ist jedoch ein Hinweis aufgebracht, dass eine Prüfung zur Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben kann, vor Beginn jeglicher Bautätigkeit durchzuführen ist. Damit werden, da keine Erkenntnisse vorliegen, die zu einem vollzugsunfähigen Bebauungsplan führen könnten, artenschutzrechtliche Belange im Bebauungsplan ausreichend gewürdigt.

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

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

Das TG 1 stellt sich bislang als überwiegend unversiegelte Fläche dar, die seit vielen Jahren brach gefallen ist. Im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ist eine Bebauung dieses Teilgebietes als Eingriff in Natur und Landschaft zu bewerten (§ 14 BNatSchG). Diese Eingriffe können innerhalb des Teilgebietes durch Umsetzung der Pflanzgebotes A/E 1 vollständig kompensiert werden. Damit kann eingriffsnah der Ausgleich angemessen und funktionsbezogen herbeigeführt werden.

11.4.4 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Bodenschutz

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

Wasserschutz

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

11.4.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

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

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

11.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

11.4.7 Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtungen

Bei dem Plangebiet handelt es sich, wie bereits ausgeführt, um einen Altindustriestandort. Die Nutzung erfolgte sehr intensiv und ist mit einem hohen Versiegelungsgrad verbunden. Nur wenige Flächen im Randbereich sind bei einer Inanspruchnahme mit Neuversiegelungen verbunden.

Für die Teilgebiete 2, 3 und 4 ergibt sich aus der Änderung des Bebauungsplanes kein Kompensationserfordernis, da das Maß der Bebauung nicht geändert wird. Auch aus dem Ursprungsplan lässt sich kein Ausgleichsbedarf ableiten, da ein Eingriff in diesen Bereichen unter Berücksichtigung von § 1 a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Lediglich für das Teilgebiet 1 werden Flächen nachgenutzt, die bislang nicht vollständig versiegelt sind. Innerhalb des Teilgebietes wird jedoch eine Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt. Dieses dient dem Ausgleich von Eingriffen und ist hinsichtlich des Entwicklungszieles und der des Umfangs ausreichend und angemessen zur Kompensation.

Die im Ursprungsplan mit einer Maßnahme festgesetzten privaten Grünfläche kann als Kompensationsfläche dem TG 1 nicht zugeordnet werden, da die Verhältnismäßigkeit nicht gegeben ist. Insofern wird auf diese Zuordnung verzichtet und darüber hinaus auf die Festsetzung der Maßnahme. Die private Grünfläche wird beibehalten und kann sich beispielsweise sukzessiv entwickeln.

Im Ergebnis der verbal-argumentativen Betrachtungen ist festzustellen, dass auf eine rechnerische Bilanzierung verzichtet werden kann.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

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

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

Mit der geplanten Entwicklung am Standort wird dem Prinzip der Konfliktvermeidung und den Vorgaben des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden

(§ 1a Abs. 2 BauGB) Rechnung getragen, da es sich hierbei um die Nutzung eines Altstandortes handelt und somit ein Flächenverbrauch an anderer Stelle vermieden wird. Anderweitige Standortbetrachtungen sind von daher nicht angezeigt.

Planinhalte

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

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

11.6 Zusätzliche Angaben

11.6.1 Technische Verfahren der Umweltprüfung

Methoden

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

Hinweise auf Schwierigkeiten

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

11.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Denkmalpflege über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und der Umgebung informieren. Dieses Amt überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

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

11.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

Der Änderungsbereich umfasst auf der Grundlage des Gründordnungsplanes, der den damaligen Eigentümern Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet hat, die zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen. Diese werden jedoch nicht mehr festgesetzt.

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

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

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

Damit werden die Auswirkungen ausgeglichen.

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

Quellenangabe

- [1] Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ der Stadt Dessau, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), Entwurf vom 19. November 2004
- [2] Schallimmissionsschutzprognose zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ vom 27. Oktober 2003, Acerplan Planungsgesellschaft mbH