

STADT DESSAU

Bebauungsplan
Mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlicher Bauvorschrift
Nr. 101
Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H
(1. Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung)

Auftraggeber:

Stadt Dessau
Am Wörlitzer Bahnhof 1
D-06813 Dessau

Auftragnehmer/Entwurfsverfasser:

PLAN UND RECHT
Oderberger Straße 40
D-10435 Berlin
Österreicherweg 30
D-04289 Leipzig

6.12.2002

STADT DESSAU

Bebauungsplan

**mit integriertem Grünordnungsplan
und örtlicher Bauvorschrift**

Nr. 101

**Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H
(1. Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung)**

Auftragnehmer/Entwurfsverfasser:

PLAN UND RECHT
Oderberger Straße 40
D-10435 Berlin
Österreicherweg 30
D-04289 Leipzig

Bearbeitung:

G. Schmidt-Eichstaedt
A. Schimmel
B. Weyrauch
M. Schwieger

6.12.2002

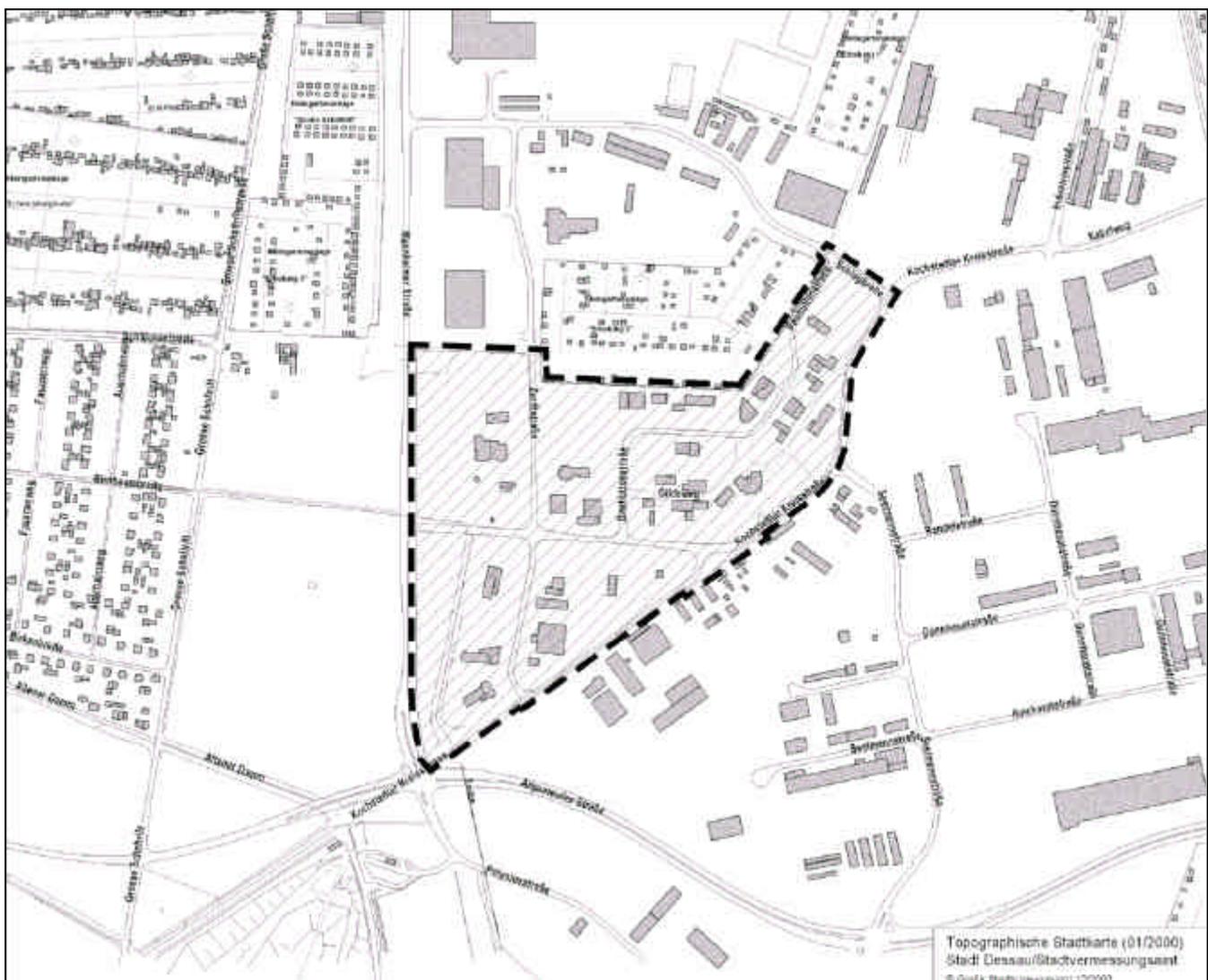
Stadt Dessau

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Nr. 101, Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H (1.Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung)

Übersichtsplan



Stadt Dessau

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Nr. 101, Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H (1. Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung)

1. Bebauungsplan
mit integriertem G-Plan und örtlicher Bauvorschrift
(Festsetzungen durch Plan -Teil A- und Text -Teil B-)
2. Begründung zum Bebauungsplan

Anlagen zur Begründung

- A Analyseplan / Tabelle Grünordnung - Realnutzung - (Ist-Zustand)
(Erfassung der Biotopstrukturen im Planungsgebiet per Juni 1999)
- B Analyseplan Grünordnung - 'Alt'-B-Plan - (Planungszustand)
(Analyse und Bewertung der Biotopstrukturen im zu ändernden 'Alt' - B-Plan)
- C Maßnahmenplan Grünordnung - 1 .Änderung B-Plan - (Neuplanung)
(Räumliche Zuordnung der grünordnerischen Maßnahmen)
- D Eingriffs-/Ausgleichs - Plan Grünordnung - Bewertung -
- E Schallschutzberechnung zum Bebauungsplan Nr. 101 - H
- F Plan zur Lage der externen Ausgleichsfläche

Stadt Dessau

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Nr. 101, Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H

(1. Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung)

Bebauungsplan

mit integriertem G-Plan und örtlicher Bauvorschrift

(Festsetzungen

durch Plan - Teil A - und Text - Teil B -)

B-Plan einfügen

Stadt Dessau

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Nr. 101, Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H
(1. Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung)

Begründung

(Begründung der Änderungen)

Gliederung Begründung

1.0 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

- 1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planungsänderung
- 1.2 Planungsrechtliche Grundlagen
- 1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
- 1.4 Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie)
- 1.5 Planfeststellungsverfahren „Umgestaltung des Vorflut-Entwässerungskomplexes Dessau-Alten“
- 1.6 Vorzeitigkeit

2.0 PLANUNGSUMGRIFF

3.0 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

- 3.1 Einordnung
- 3.2 Eigentumsverhältnisse
- 3.3 Städtebau
- 3.4 Denkmalpflege
- 3.5 Verkehr
- 3.6 Technische Infrastruktur
- 3.7 Umweltschutz
- 3.8 Grünordnung
 - 3.8.1 Schutzgebiete
 - 3.8.2 Naturräumliche Einordnung
 - 3.8.3 Relief, Topographie
 - 3.8.4 Zustand von Natur und Landschaft
 - 3.8.4.1 Boden, Geologie
 - 3.8.4.2 Wasserhaushalt (Grundwasser, Oberflächenwasser)
 - 3.8.4.3 Klima, Luft
 - 3.8.4.4 Potentiell natürliche Vegetation und aktuell bestehende Vegetation
 - 3.8.4.5 Landschaftsbild/Landschaftserleben
 - 3.8.5 Analyse und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft (Bewertung der Schutzgüter)
 - 3.8.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich
 - 3.8.7 Grünordnerische Maßnahmenvorschläge für die Einbindung in den Bebauungsplan
 - 3.8.8 Eingriffs-/Ausgleichs – Bilanzierung

4.0 PLANUNGSKONZEPT (ÜBERARBEITUNG 'ALT - PLAN)

- 4.1 Einbindung
- 4.2 Begründung der durchgeführten Planungsänderungen mit Darstellung der Auswirkungen
- 4.3 Ausführungen zur Begründung und den Auswirkungen wesentlicher Änderungsbereiche
- 4.4 Flächenanalyse
- 4.5 Maßnahmen der Bodenordnung

5.0 GESAMTAUSWIRKUNG

- 5.1 Beurteilung und Gesamteinschätzung des Eingriffs
- 5.2 Auswirkung des Bebauungsplans
- 5.3 Abwägung des erforderlichen Umfangs des Ausgleichs insgesamt
- 5.4 Externer Ausgleich

ANLAGEN ZUR BEGRÜNDUNG

- A Analyseplan / Tabelle Grünordnung - Realnutzung - (Ist-Zustand)
(Erfassung der Biotopstrukturen im Planungsgebiet per Juni 1999)
- B Analyseplan Grünordnung - 'Alt'-B-Plan - (Planungszustand)
(Analyse und Bewertung der Biotopstrukturen im zu ändernden 'Alt' - B-Plan)
- C Maßnahmenplan Grünordnung - 1. Änderung B-Plan - (Neuplanung)
(Räumliche Zuordnung der grünordnerischen Maßnahmen)
- D Eingriffs-/Ausgleichs - Plan Grünordnung - Bewertung -
- E Schallschutzberechnung zum Bebauungsplan Nr. 101 - H
- F Plan zur Lage der externen Ausgleichsfläche

1.0 PLANUNGSVORAUSSETZUNGEN

1.1 Anlaß, Ziel und Zweck der Planungsänderung

Für den am 22.03.1994 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 101-H, Gewerbegebiet Dessau-Mitte, wurde per Stadtratsbeschluss vom 26.01.1998 die Aufstellung der 1. Änderung beschlossen (Beschl.Nr. 714/98).

Anlaß und wesentliches Ziel der Änderung ist, den Anteil an öffentlichen Flächen zu minimieren, um zusätzlich vermarktbar Grundstücksflächen zur Verfügung zu stellen und den Interessenbekundungen und Grundstücksnachfragen entsprechend nachkommen zu können.

Des Weiteren sollen die vorhandenen Flächen intensiver genutzt werden können und die Baugebiete sollen die Möglichkeit einer besseren Ausnutzung bieten. Aus diesem Grund wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans nach Westen hin bis zur Mannheimer Straße erweitert und das Nutzungsmaß verträglich erhöht.

Die weiteren Zielstellungen sind u.a.:

- Erhalt des Eichenbreitengrabens mit gleichzeitiger Schaffung von Überquerungsmöglichkeiten für die westseitige Flächenerschließung
- Gewerbliche Nutzung der östlich an die Mannheimer Straße anschließenden Flächen (teilweise auf Leitungstrassen)
- Gewerbliche Nutzung der Flächen südlich der Handwerkerstraße (unterhalb der Freileitung)
- Umwidmung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung in Bauflächen
- Umwidmung von öffentlichen Grünflächen (z.B. Spielplatz) in Bauflächen
- Umwidmung von Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fuß-/Radweg- am Regenrückhaltebecken in öffentliche Grünfläche
- Überprüfen der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsfestlegungen (Auflockerung).

Ferner wird im Südwesten des Geltungsbereichs zwischen der Mannheimer Straße und dem Eichenbreitengraben eine Teilfläche des angrenzenden B-Plans Nr. 101 - Teilgebiet I (A) für eine Teiländerung in diesen Bebauungsplan integriert, da die für die Mannheimer Straße vorgesehene Trassenfreihaltung mit Knotenpunktausbildung in der im B-Plan Nr. 101 -Teilgebiet I (A) festgesetzten Breite aufgrund der inzwischen realisierten Straßenplanung nicht mehr erforderlich ist. Diese Fläche wird in dem B-Plan Nr. 101 - Teilgebiet H künftig als Gewerbegebiet, öffentliche Grünfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Der **Flächennutzungsplan** - Entwurf - der Stadt Dessau, Stand: März 2000 stellt für den **Planungsbereich** dar:

- "Gewerbliche Baufläche" für alle Teilflächen der Gewerbegebiete,
- "Gemischte Baufläche" für alle Teilflächen der Mischgebiete,
- "örtliche Hauptnetzstraße" für die Straßenverkehrsflächen Handwerkerstr., Schlagbreite und ein Teilstück der Kochstedter Kreisstr.,
- "Gewerbliche Baufläche" für den als Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Regenrückhaltebecken- ausgewiesenen Bereich (wobei der FNP keine kleinteiligen Darstellungen, wie z.B. Regenrückhaltebecken enthält);

für die angrenzende Umgebung sind ausgewiesen:

- im Norden Gewerbliche Baufläche, Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten,
- im Osten Gewerbliche Baufläche,
- im Süden Mischbaufläche, Gewerbliche Baufläche,
- im Westen überörtliche/örtliche Hauptnetzstraße, weiter westlich Grünfläche und Mischbaufläche.

Die Flächenausweisungen des Bebauungsplans sind konform mit denen des Flächennutzungsplan-Entwurfs vom März 2000.

Ein das Stadtgebiet Dessau umfassender **Landschaftsplan** liegt zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan als Entwurf vor; er wird z. Zt. überarbeitet. Die im Plan dargestellten Ziele

- vorrangig zu sichernde und zu ergänzende Grünverbindungen ..., hier: entlang der Mannheimer Straße¹,
- zu sichernde und zu entwickelnde Grünverbindungen ..., hier: nordwestlich des B-Plangeltungsbereichs,
- vorrangig zu entwickelnde Grünflächen und Freiräume ..., hier: 'Fläche zum Anpflanzen ...' zwischen der Mannheimer Straße und Regenrückhaltebecken werden zumindest in Teilen über diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan berücksichtigt.

Es ist vorgesehen, einige Aussagen des Landschaftsplan-Entwurfs in Wechselwirkung zu dieser B-Plan - Änderung anzugleichen; in der Überarbeitung sind daher insbesondere:

- die Fläche südlich der Handwerkerstr., welche der Landschaftsplan-Entwurf als 'Erhalt öffentlicher und privater Grünflächen als Bestandteile der charakteristischen Grün- und Siedlungsstruktur' bzw. Richtung der Mannheimer Straße als 'vorrangig zu entwickelnde Grünflächen und Freiräume ...' darstellt (im B-Plan als Gewerbegebiet ausgewiesen)

und

- die Aussage, 'vorrangig Grünverbindungen als wichtige Elemente des Freiraumsystems' entlang der Zunftstr. zu entwickeln (im B-Plan als Gewerbegebiet bzw. Mischgebiet ausgewiesen).

Der Landschaftsplan wird anschließend in den Flächennutzungsplan integriert.

Der **Landschaftsrahmenplan**, 2. Fortschreibung, von 1996 stellt in seinen Karten 1 bis 14 für das B-Plangebiet folgendes dar:

- Industrie- und Gewerbefläche und Baumreihe entlang der Mannheimer Straße (Karte 1: Biotop- und Nutzungstypen)
- keine geschützten Biotope, keine gefährdeten Tierarten und keine gefährdeten Pflanzenarten (Karten 2-4)
- sehr geringe Wertigkeit für den Biotop- und Nutzungstyp (Karte 5: Ökologische Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen)
- überwiegend anthropogen überformte Böden -Kaltsole- sowie für eine Teilfläche entlang der Mannheimer Straße Auenlehm-Vega, Auenschluff-Vega und -Vegagley (Karte 6: Bodenformengesellschaften)
- geringfügig überwärmter Peripheriebereich im Südosten, landwirtschaftlich genutzte Flächen in Senkenbereichen mit Kaltluftsammlfunktion im Westen/Südwesten

¹ wird überwiegend durch die außerhalb des Geltungsbereichs geplante Baumallee berücksichtigt.

und überwiegend als Kleingärten, Parks oder Sportanlagen genutzte, meist innerstädtische Flächen mit mäßigen Kaltluftentstehungsbedingungen im Norden; die Kochstedter Kreisstr. wird als Ventilationsbahn von lokaler Bedeutung dargestellt (Karte 7: Klimafunktionen)

- überwiegend geringe Wertigkeit der Fläche (Karte 8: Landschaftsästhetische Bewertung)
- keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und Objekte - Bestand und Planung - (Karte 9)
- es wird auf Altlastenverdachtsflächen (ALVFI) im Norden hingewiesen und auf lineare Strukturen mit Zerschneidungseffekten im Südwesten (Karte 10: Nutzungskonflikte)
- überwiegend Industrie- und Gewerbeflächen (Karte 11: Biotopverbund)
- Siedlungsflächen und im Norden angrenzend Kleingartenanlage (Karte 12 Landschaftliche Erholungseignung, Maßnahmen für naturbezogene Erholung)
- überwiegend Industrie- und Gewerbeflächen - Anforderungen an die Siedlungen - (Karte 13: Anforderungen an die Nutzungen)
- keine Anforderungen bzgl. Denkmalschutz (Karte 14).

Aus den vorgenannten Darstellungen des Landschaftsrahmenplans ergeben sich hinsichtlich der Ziele für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 101 - Teilgebiet H keine Konfliktsituationen.

Das **Regionale Entwicklungsprogramm** vom 30.01.1996 weist die Stadt Dessau als Oberzentrum aus. In diesem Rahmen stehen die unter 1.1 aufgeführte Zielvorstellungen für die 1. Änderung des B-Plans Nr. 101 - Teilgebiet H im Einklang mit den Zielen für die Entwicklung des Oberzentrums.

Ein Planungskonflikt mit Vorranggebieten, Vorrangstandorten und Vorsorgegebieten ist nicht gegeben.

1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist gemäß § 25 der Übergangsvorschrift bzw. § 245 c der Überleitungsvorschrift zum neuen UVP - Gesetz nicht erforderlich, da das B-Plan - Aufstellungsverfahren vor dem 19.03.1999 förmlich eingeleitet worden ist (Aufstellungsbeschluss vom 26.01.1998) und somit in den Vorschriften in der vor dem 3.8.2001 geltenden Fassung zu Ende geführt werden kann; zudem sind auch keine UVP-pflichtigen Einzelvorhaben geplant.

1.4 Flora-Fauna-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie)

Besondere Schutzgebiete von EU-gemeinschaftlicher Bedeutung nach der FFH-Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen sind von der Planung des B-Plans nicht berührt bzw. nicht betroffen.

1.5 Planfeststellungsverfahren „Umgestaltung des Vorflut-Entwässerungskomplexes Dessau-Alten“

Für verschiedene Gewässer innerhalb des Stadtgebietes von Dessau wird das Planfeststellungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung „Umgestaltung des Vorflut-Entwässerungskomplexes Dessau-Alten“ durchgeführt, welches 10 Bauabschnitte enthält. Der Eichenbreitengraben, der das Plangebiet im Westen auf einer Länge von

385m quert, ist als Bauabschnitt 5 in diesem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt enthalten.

Die Eröffnungskonferenz zum Gesamtverfahren fand am 03.07.1995 statt. Die Planfeststellung wurde am 07.04.1998 eröffnet und die Auslegung fand vom 29.06.1998 bis 29.07.1998 statt. Am 21.09.2001 wurde beim Regierungspräsidium Dessau eine Entscheidungsvorlage eingereicht, deren Inhalt ausdrücklich nicht den Bereich des Eichenbreitengrabens betrifft.

Für den betroffenen Teil des Eichenbreitengrabens wurde am 12.06.1998 und 13.11.1998 durch das Regierungspräsidium Dessau eine Zulassung zum vorzeitigen Beginn ausgesprochen. Daraufhin wurde dieses Teilstück des Eichenbreitengrabens im Zuge der Straßenbaumaßnahme Kreuzungsbereich Argenteuiler/Mannheimer Straße - Polysiusstraße, Handwerkerstraße / Mannheimer Straße und des eigentlichen Bauabschnittes 5 durch die Stadt Dessau realisiert. Der Grabenausbau ist sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Abschnitten im Westen und Süden abgeschlossen.

Die Grenze des Planfeststellungsverfahrens ist die obere Grabenkante rechts und links (Böschungsoberkante).

Nach § 38 BauGB sind auf Planfeststellungsverfahren für Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung die §§ 29 bis 37 BauGB nicht anzuwenden. Aus Sicht der Stadt Dessau handelt es sich bei dem o.g. Planfeststellungsverfahren aber um eines mit nur örtlicher Bedeutung. Dafür spricht die alleinige Bezogenheit des Vorhabens auf das Gemeindegebiet der Stadt Dessau. Es wird kein Gebiet einer zweiten Gemeinde berührt.

Der Bebauungsplan steht auch nicht mit seinen Darstellungen und Festsetzungen dem Planfeststellungsverfahren entgegen, zumal das beabsichtigte Ergebnis der Planfeststellung (hier: Ausbau des Eichenbreitengrabens) durch den vorzeitigen Beginn schon genehmigt und in der Örtlichkeit realisiert worden ist. Die Plangrundlage für den B-Plan enthält die Topographie nach Realisierung der Maßnahme (im Sinne des geplanten Endzustandes).

Der gesamte Bereich der Planfeststellung (von Böschungsoberkante links bis Böschungsoberkante rechts) ist als Wasserfläche nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen, soweit es sich nicht um Durchlässe unter der Handwerkerstraße und der ehemaligen Kochstedter Kreisstraße handelt.

Damit widersprechen die planerischen Aussagen nicht der besonderen Zweckbestimmung des Grabens, den Aussagen des Planfeststellungsverfahrens und der Zulassung des vorzeitigen Beginns und sind nach gängiger Kommentierung (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar § 38 Rn. 95 und 96) zulässig. Gegen die Darstellung als Wasserfläche haben in ihren Stellungnahmen weder die obere Wasserbehörde als Träger des Planfeststellungsverfahrens noch die untere Wasserbehörde Bedenken erhoben.

Gleichzeitig stellt sie auch keinen unzulässigen Vorgriff auf das Endergebnis der Planfeststellung dar, da selbst bei einem nicht möglichen Planfeststellungsbeschuß und der Rückbauverfügung für den vorzeitig zugelassenen Teil im Plangebiet dieser an gleicher Stelle erfolgt, da der „alte“ Grabenverlauf identisch mit dem neuen Verlauf ist. Somit entstehen aus dem „Parallelverfahren“ Bebauungsplan - Planfeststellung und der ggf. möglichen Genehmigung des Bebauungsplans vor dem Abschluß des Planfeststellungsverfahrens keine negativen Folgen.

1.6 Vorzeitigkeit

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Dessau liegt als Entwurf vor; er befindet sich in der Überarbeitung; die Genehmigung ist noch nicht erteilt. Aufgrund dessen muß dieser Änderungsbebauungsplan - wie der ursprüngliche Bebauungsplan - als „vorzeitiger Bebauungsplan“ im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ist ein vorzeitiger Bebauungsplan zulässig, wenn dringende Gründe die Aufstellung bzw. Änderung erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Im Bereich des rechtswirksamen Bebauungsplans sind 97,5 % der vorhandene Bauflächen mit Unternehmen / Wohnungen belegt oder vermarktet. Nur zwei Grundstücke mit ca. 3.000m² sind noch verfügbar.

Die Dringlichkeit der Änderung ergibt sich aus dem Bedarf an weiteren gewerblich nutzbaren Flächen, insbesondere für die im Plangebiet bereits ansässigen Gewerbebetriebe (zur Deckung bereits angemeldeter betrieblicher Erweiterungen) sowie auch für neue Firmen (zur Deckung des angefragten Flächenbedarfs). Dadurch werden nicht nur vorhandene Arbeitsplätze gesichert, sondern auch weitere dringend benötigte neue Arbeitsplätze geschaffen.

Eine Ansiedlung an anderer Stelle im Stadtgebiet ist für die meisten Firmen nicht möglich, da die Erweiterung im funktionalen Zusammenhang mit dem bisherigen Betriebsstandort notwendig ist. Dies trifft insbesondere auf die Autohäuser/KFZ- Werkstätten im Westen des Planungsgebiets zu, die die Ausdehnung ihrer Betriebsflächen bis zur Mannheimer Straße beabsichtigen.

Die Planung für das B-Plangebiet in der geänderten Fassung stimmt mit den Darstellungen des FNP-Entwurfs (Stand: März 2000) überein. Innerhalb der Offenlage des FNP's und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sind keine Anregungen eingegangen, die sich auf diesbzgl. Flächenausweisungen beziehen. Demnach wird der Änderungsbebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen.

2.0 PLANUNGSUMGRIFF

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Flächengröße von ca. 20.3 ha auf. Im Umgriff des Planungsgebiets sind die folgenden Flurstücke - ganz oder teilweise - enthalten:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Dessau	9	1335/2
Dessau	9	1335/5
Dessau	9	1336/3
Dessau	9	1336/4
Dessau	9	1338/4
Dessau	9	1344/11
Dessau	9	1344/15
Dessau	9	1344/18
Dessau	9	1344/22
Dessau	9	1344/23
Dessau	9	1344/24
Dessau	9	1344/25
Dessau	9	1344/26
Dessau	9	1344/27
Dessau	9	1344/28
Dessau	9	1344/29

Gemarkung	Flur	Flurstück
Dessau	9	1344/30
Dessau	9	1344/31
Dessau	9	1344/32
Dessau	9	1344/33
Dessau	9	1344/34
Dessau	9	1344/35
Dessau	9	1344/36
Dessau	9	1344/37
Dessau	9	1344/38
Dessau	9	1344/39
Dessau	9	1344/40
Dessau	9	1344/41
Dessau	9	1344/42
Dessau	9	1344/43
Dessau	9	1344/44
Dessau	9	1344/45
Dessau	9	1344/46
Dessau	9	1344/47
Dessau	9	1344/48
Dessau	9	1344/49
Dessau	9	1344/50
Dessau	9	1344/51
Dessau	9	1344/52
Dessau	9	1344/53
Dessau	9	1344/54
Dessau	9	1344/55
Dessau	9	1344/56
Dessau	9	1344/57
Dessau	9	1344/58
Dessau	9	1344/59
Dessau	9	1344/60
Dessau	9	1344/61
Dessau	9	1344/62
Dessau	9	1344/63
Dessau	9	1344/64
Dessau	9	1344/65
Dessau	9	1344/66
Dessau	9	1344/67
Dessau	9	1344/68
Dessau	9	1344/69
Dessau	9	1344/70
Dessau	9	1344/72
Dessau	9	1344/73
Dessau	9	1344/74
Dessau	9	1344/75
Dessau	9	1344/76
Dessau	9	1344/76
Dessau	9	8857
Dessau	9	8858
Dessau	9	8859
Dessau	9	8860
Dessau	10	1355/44
Dessau	42	8864
Törten	9	425/2

Quelle: Auszug aus dem ALB, Stand 6/99 und amtlicher Lage-/Vermessungsplan vom 15.07.99
(Katasterbestand 6/99)

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten der Stadt Dessau und wird begrenzt

- im Norden
durch die Kleingartenanlage 'Erholung'
- im Nordosten
durch die Straße 'Schlagbreite'
- im Südosten/Süden
durch die Straße 'Kochstedter Kreisstr.'
- im Westen
durch die Mannheimer Straße.

Das Planungsgebiet befindet sich auf den Gemarkungen Dessau und Torten.

In unmittelbarer Nachbarschaft grenzen folgende Bebauungspläne bzw. Vorhaben- und Erschließungspläne an:

- im Nordwesten/Norden
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 10
- im Norden
Bebauungsplan Nr. 101 - F
- im Nordosten
Bebauungsplan Nr. 101 - E, Bebauungsplan Nr. 101 - G2
- im Osten/Süden
Bebauungsplan Nr. 101 -G1
- im Südwesten
Bebauungsplan Nr. 101-1 (A).

3.0 BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE

3.1 Einordnung

Der überwiegende Teil des Planungsgebiets wird derzeit als Gewerbegebiet und gewerblich geprägtes Mischgebiet mit einer überwiegend 1-3-geschossigen Bebauung genutzt. Vereinzelt sind noch unbebaute Flächen - mit Brachencharakter - insbesondere im Westen, Nordwesten und Nordosten anzutreffen.

Das gewerbliche Planungsgebiet ist mit einfach ausgestatteten Grünflächen und großzügigen Wegebeziehungen relativ aufgelockert gestaltet.

Das Stadtzentrum von Dessau befindet sich nordöstlich vom Planungsgebiet in ca. 3km Entfernung.

3.2 Eigentumsverhältnisse

Auf der Grundlage der im Planungsumgriff zugeordneten Flurstücke befinden sich erhebliche Teilbereiche des Planungsgebiets in städtischer Hand bzw. sind in Privatbesitz.

Ein weiterer kleiner Teilbereich ist der Kreishandwerkerschaft eigentumsmäßig zugeordnet.

3.3 Städtebau

Der Bereich des Planungsgebiets sowie die nähere Umgebung werden überwiegend durch die nachfolgenden städtebaulichen Faktoren geprägt:

- gewerbliche Alt- und Neu-Bebauung im gesamten Gewerbegebiet Dessau-Mitte mit vereinzelt eingestreuten Kleingartenanlagen,
- Freiflächen (insb. Kleingärten) im Nordwesten und Westen
- Deponie im Südwesten,
- Siedlung Brachmeierei im Südosten.

3.4 Denkmalpflege

Im südwestlichen Teil des Plansgebiets ist ein archäologischer Fundstellenbereich zu beachten (s. Stellungnahme des LA f. archäologische Denkmalpflege S.-A. v. 04.11.92). Im Rahmen der Ausführung von Bauvorhaben ist bei einem Auffinden etwaiger Fundstellen umgehend die Untere Denkmalschutzbehörde zu informieren, damit die entsprechenden Maßnahmen eingeleitet werden können.

3.5 Verkehr

Das Planungsgebiet ist straßenseitig gut erschlossen. An das öffentliche Straßennetz erfolgt die Haupt-Anbindung über die neu ausgebaute Haupterschließungsstraße Kochstedter Kreisstr. / Handwerkerstr.

- im Westen an die Mannheimer Straße insbesondere Richtung Norden weiter über die Mannheimer Str. zur B 185 (Richtung: Zentrum und BAB 9 / AS Dessau-Ost, Köthen) und Richtung Süden zur neuen Argenteuiler mit Weiterführung über die Osttangente und Anbindung im Osten an die B 184 (Richtung Zentrum und Rosslau sowie Magdeburg, BAB 9 / AS Dessau-Süd) und
- im Osten über die Seelmannstr. / Argenteuiler zur B 184 (Richtung- Zentrum und Rosslau sowie Magdeburg, BAB 9 /AS Dessau-Süd

Innerhalb des Planungsgebiets werden die Baugebiete bzw. die Grundstücke über ein Netz von Sammel- und Anliegerstraßen gut straßenverkehrsseitig angebunden. Der Ausbaustandard der Straßen entspricht den verkehrlichen Anforderungen.

Im Rahmen des öffentlichen Personennahverkehrs wird das Planungsgebiet über eine Buslinie erschlossen, die das Gebiet über die Kochstedter Kreisstr / Handwerkerstr. bedient.

3.6 Technische Infrastruktur

Die technische Erschließung (Trinkwasser, Elektro, Gas, Telekommunikation; Abwasser) des Planungsgebiets ist über die überwiegend in öffentlichen Bereichen (insb. Straßenraum) liegenden Ver- und Entsorgungsleitungen gesichert. Vereinzelt in privaten Grundstücken liegende Versorgungsmedien sind bzw. werden über 'mit Leitungsrechten zu belastende Flächen' gesichert; überwiegend verlaufen diese Trassen in nicht überbaubaren Bereichen.

Dies sind insbesondere

- im Westen östlich entlang der Mannheimer Straße ein 25m bis 35m breiter Medien-Trassenbereich mit Gas-, Elt-15kV-, Trinkwasser- und Telekom - Leitungen
- im Westen südlich der Handwerkerstr. Gasleitungen

- im Süden südlich der Handwerkerstr. zwischen Teilgebiet (TG) 7 und TG 6 Gasleitung
- im Osten nordwestlich der Handwerkerstr. Gasleitung
- im Nordosten zwischen TG 12 und TG 10 sowie TG 4 Elt-Kabel
- im Nordosten südwestlich der Straße Schlagbreite Abwassersammler.

Im Süden südlich entlang der Handwerkerstr. ist ferner ein nicht bebaubarer Bereich von ca. 20m Breite unterhalb der HOkV-Freileitung (südlich an die Straßenbegrenzungslinie angrenzend) sowie daran anschließend ein Bereich mit eingeschränkter Bebaubarkeit von 7m zu berücksichtigen.

Im Zuge der weiteren Planung sind je nach Leitungsart für diese Medientrassen entsprechende Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstände mit Nutzungsbeschränkungen (wie von Bebauung frei zu halten, Höhenbegrenzung baulicher Anlagen, Wuchshöhenbeschränkung, Gehölzarten zur Anpflanzung, ...) zu beachten; für erdverlegte Gashochdruckleitungen ist i.d.R. ein Sicherheitsbereich von 8m (2x 4m) und für erdverlegte 15kV-Leitungen ist ein Sicherheitsabstand von i.d.R. 3m (2x 1,5m) einzuhalten; für HOkV-Freileitungen gilt i.d.R. ein von jeglicher Bebauung frei zu haltender Bereich beidseits der Mastmitte von je 15m – Schutzstreifen - (eine Nutzung für Stellplätze und zu Lagerungszwecken ist möglich) und ein sich daran anschließender Bereich mit eingeschränkter Bebaubarkeit von 7m mit einer Bauhöhenbeschränkung von Oberkante 4m über Gehweg; des weiteren ist um den Mast für Reparaturarbeiten ein Bereich von 15m freizuhalten; im Fall der Nutzung der Flächen unter der Freileitung als Lagerflächen für Sachen ist zu beachten, daß entsprechend der Verordnung über elektromagnetische Felder die Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und magnetischen Flußdichte überschritten werden; eine Nutzung als Lagerfläche ist nur zulässig, wenn keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den gelagerten Sachen zu erwarten sind; innerhalb des von jeglicher Bebauung freizuhaltenden 'Schutzstreifen Freileitung- Bereiches von der Mastmitte bis jeweils 15m beidseits des Mastes - darf bei Lagerung von Gütern eine Gesamthöhe von 2,50m nicht überschritten werden.

3.7 Umweltschutz

Im Norden des Planungsgebiets östlich der Zunftstraße befanden sich im 'Alt' - B-Plan 2 als Altlastenverdachtsfläche (ALVF) definierte Bereiche (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können). Diese Flächen sind dem Gelände der ehemaligen Schuhfabrik „Dessauer Schuh GmbH“, welche 1992 stillgelegt wurde, zuzuordnen, das Bestandteil des Altlastenverdachtsflächenkatasters der Stadt Dessau ist und im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 - Teilgebiet H liegt. Eine Beeinträchtigung des Bodens konnte aufgrund des früheren Umgangs mit lösungsmittelhaltigen Leimen und Klebstoffen, besonders im Bereich des ehemaligen Faßfreilagers, nicht ausgeschlossen werden. Organoleptische Auffälligkeiten des Bodens waren zum Zeitpunkt der Stilllegung auf dem Gelände nicht zu verzeichnen.

Im Rahmen des Abrisses der Gebäude erfolgte eine ordnungsgemäße Entsorgung der sich noch auf dem Gelände befindlichen Produktionsrückstände. Etwa 70 % des Grundstücks wurde zwischenzeitlich einer neuen Nutzung zugeführt. Der südliche Teil wird heute wieder gewerblich genutzt; die Flächen wurden neu bebaut und größtenteils versiegelt (in diesem Bereich befand sich früher das Faßfreilager). Für den Bereich der ehemaligen Produktionsgebäude liegt im Amt für Umwelt- und Naturschutz eine orientierende Erkundung mit Datum vom 17.12.1993 vor.

Alle bisher vorliegenden Untersuchungen und Informationen zum Standort lassen darauf schließen, daß nicht mit erheblichen Kontaminationen gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB auf

den bisher noch nicht bebauten Flächen der ehemaligen Schuhfabrik zu rechnen ist, die eine Kennzeichnung weiter erforderlich machen würde. Dies bezieht sich insbesondere auf den Standort des Klebstofflagers (ehem. Geb. 3, keine Freifläche), welches sich auf dem Grundstück 1344/77 (z.Z. noch unbebaut) befand. Es kann daher auf Grundlage der Ausführungen des Amtes für Umwelt- und Naturschutz auf eine weitere Kennzeichnung der Altlastenverdachtsflächen auf dem Gelände der ehemaligen Schuhfabrik Dessau verzichtet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Aus diesem Grunde muß bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen im Zuge der Realisierung von Vorhaben mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Zur Gefahrenabwehr sollte daher vor Beginn von Baumaßnahmen ein Antrag beim Ordnungsamt gestellt werden, um eine Empfehlung abgeben zu können, mittels welcher Verfahrensweise auf den entsprechenden Flächen eine Überprüfung bzw. Untersuchung durchgeführt werden kann.

Die nördlich an das Planungsgebiet angrenzende Kleingartenanlage ‚Erholung II‘ sowie die im Süden/Südosten zur Kochstedter Kreisstr. benachbarten Wohnbereiche sind vor schädlichen Umwelteinwirkungen - verursacht durch gewerbliche Betriebe - zu schützen. Hierbei sind insbesondere die Orientierungswerte der DIN 18005 / Beiblatt 1 für den Lärmschutz zu berücksichtigen.

Hierzu wurde im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplans ein Lärmschutzgutachten (Schallschutzberechnung zum B-Plan 101 - H²) erstellt, dessen Ergebnis zur Festsetzung eines Nachtladeverbots führte. Hierbei gewährleistet die Zonierung des Planungsgebiets die Vermeidung negativer Auswirkungen auf die v. g. sensiblen Nutzungen in der Nachbarschaft. Auch die Neuausweisung gewerblicher Flächen vor allem entlang der Mannheimer Straße und südlich der Handwerkerstr. sowie die Umwandlung des Spielplatzes westlich der Handwerkerstr. in ein Mischgebiet läßt keine Verschlechterung der Immissionssituation an den jeweiligen im Lärmschutzgutachten betrachteten Nachweisorten (A, B, C, D) erwarten, so daß die Festsetzung des Nachtladeverbots beibehalten werden kann (s. Textliche Festsetzung Nr. 4.0) und zudem keine zusätzlichen Einschränkungen und somit Festsetzungen erforderlich werden.

3.8 Grünordnung

Der zum Bebauungsplan zu erarbeitende und in diesen zu integrierende Grünordnungsplan hat insbesondere die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz mit Bewertung / Beurteilung des Eingriffs - sowohl über die Ermittlung von Biotopwerten als auch verbal-argumentativ - zur Aufgabe.

Die Rechtsgrundlagen sind der § 1 a BauGB und der § 8a BNatSchG.

3.8.1 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet. Weiterhin liegen keine anderen Schutzgebiete im Planungsgebiet. Des weiteren sind bisher aus dem Planungsgebiet keine nach NatSchG LSA pauschal geschützten Biotope und keine gefährdeten Pflanzen- und Tierarten bekannt.

² Siehe Anlage E, Schallschutzberechnung zum Bebauungsplan Nr. 101 – H, zur Begründung zum Bebauungsplan
06.12.2002

Auch befindet sich in der angrenzenden Umgebung kein wertvoller Biotopverbund. In der weiteren Umgebung zum Planungsgebiet befinden sich in östlicher und südlicher Richtung in ca. 2km bzw. 1km die Landschaftsschutzgebiete Mittelelbe (Biosphärenreservat) / Mosigkauer Heide.

3.8.2 Naturräumliche Einordnung

Naturräume sind Teile der Erdoberfläche mit einem einheitlichen Gefüge, das sich aus der räumlichen Verteilung und dem Zusammenwirken der natürlichen Faktoren Gestein, Relief, Klima; Vegetation etc. ergibt. Die so ausgegrenzten Räume sind Bereiche mit einer jeweils besonderen, nur ihnen eigenen Ausstattung.

Das Planungsgebiet liegt im Urstromtal der Elbe und der Mulde. In diesem Naturraum hat der wirtschaftende Mensch seit Jahrhunderten eine Kulturlandschaft geschaffen. Im Rahmen dessen sind im Planungsgebiet die Böden ursprünglich natürlicher Lagerung im Rahmen der ackerbaulichen Nutzung anthropogen überprägt worden (Kaltsole).

3.8.3 Relief, Topographie

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen 58,95m und 61,36m über NN. Es fällt tendenziell von Ost nach West leicht ab. Die Oberflächenstruktur des Geländes ist relativ eben.

3.8.4 Zustand von Natur und Landschaft

3.8.4.1 Boden, Geologie

Im Plangebiet sind Ton und Sande als den Baugrund aufbauende Gesteine vorhanden, die in Teilbereichen als Auenlehme ausgebildet sind.

Der geologische Untergrund ist als schwachfrei zu betrachten. Baugrundprobleme sind nicht zu erwarten; es ist jedoch mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Detailliertere Angaben sowie baugrundgeologische Details sind im Rahmen konkreter Bauvorhaben durch entsprechende Baugrunduntersuchungen zu klären.

3.8.4.2 Wasserhaushalt (Grundwasser, Oberflächenwasser)

Das einzige - zumindest zeitweise wasserführende - Oberflächengewässer im Planungsgebiet ist der im Westen verlaufende Eichenbreitengraben.

Der Eichenbreitengraben ist ein Gewässer 2. Ordnung und unterliegt somit den Regelungen des Wassergesetzes i. d. F. des Zweiten Gesetzes zur Änderung des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt vom 7. April 2000 (GVBl. LSA Nr.11/2000) - WG LSA -. Gemäß § 94 (1) WG LSA sind für diese Gewässer beidseits jeweils Gewässerschonstreifen in einer Breite von 5m (gemessen ab Böschungsoberkante) vorzusehen; mindestens ein Schonstreifen ist für die Unterhaltung und Pflege des Eichenbreitengrabens für den Unterhaltungsverband befahrbar zu halten. In den Gewässerschonstreifen sind nach § 94 (2) WG LSA bestimmte Handlungen unzulässig sind; hierzu zählen u. a. die Errichtung nicht standortgebundener baulicher Anlagen, das Anlegen von Straßen, Wegen und Plätzen. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde kann diese jedoch in begründeten Einzelfällen (überwiegend öffentliches oder privates Interesse) - wozu

auch die zu sichernde Grundstückserschließung gehört - entsprechende Ausnahme genehmigungen an Private erteilen.

Alle baulichen Maßnahmen im und am Gewässer, die das Maß der Unterhaltung überschreiten (z.B. von Überfahrten / Überquerungen) sind nach § 93 WG LSA genehmigungspflichtig, entsprechende Anträge sind bei der oberen Wasserbehörde im Regierungspräsidium zu stellen.

Das Planungsgebiet ist durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet. Die großräumliche Fließrichtung ist Richtung Westen.

3.8.4.3 Klima, Luft

Dessau liegt in der subozeanischen Klimazone. Das Regionalklima ist durch mäßig warme Sommer und mäßig kalte Winter geprägt; die mittlere Julitemperatur schwankt im langjährigen Mittel zwischen 18°C und 19°C, die mittlere Januartemperatur schwankt im langjährigen Mittel um 0°C. Die Niederschlagshöhe variiert im langjährigen Mittel zwischen 500 und 600mm. Die Vegetationsdauer beträgt über 200 Tage im Jahr. Die Hauptwindrichtungen sind im Sommer West/Südwest und im Winter Süd/Südwest.

Das Lokalklima ist im Bereich der Acker-/Sukzessions- und Wiesenflächen von Merkmalen wie nächtliche Kaltluftbildung (Abkühlungsprozesse über Flächen mit niedriger Vegetationsdeckung) und gute Durchlüftung bestimmt. In den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingärten erfolgt Frischluftbildung. Durch die insgesamt mäßig gute Abkühlungsrate in der Nacht mit relativ gutem Luftaustausch sowie durch die Kaltluftentstehung auf den Acker- und Sukzessionsflächen sowie den benachbarten Kleingärten kann die momentane mikroklimatische Gesamtsituation auf dem Gelände als bioklimatisch bedingt günstig betrachtet werden. Im Übergang von Stadtperipherie zur freien Landschaft hat das Areal auch eine gewisse lokale Bedeutung als Luftventilationsbahn.

Um eine Emissionserhöhung im Plangebiet zu minimieren, ist auf die Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl zu verzichten; im Interesse der Vermeidung von Luftbelastungen sollte vorzugsweise Erdgas oder Fernwärme als Energieträger zum Einsatz kommen.

3.8.4.4 Potentiell natürliche Vegetation und aktuell bestehende Vegetation

Unter ‚Potentielle natürliche Vegetation‘ versteht man die Vegetation, die sich unter den derzeitigen Klima- und Bodenbedingungen bei Beendigung sämtlicher Eingriffe durch den Menschen auf dem zu betrachtenden Standort einstellen würde. Man unterscheidet zwischen der heutigen ‚potentiell natürlichen Vegetation‘ und der aktuell ‚bestehenden Vegetation‘, um zum einen die Naturnähe einschätzen zu können und zum anderen um eine standortgerechte Artenauswahl für Neupflanzungen zu treffen.

Die ‚potentiell natürliche Vegetation‘ des Plangebietes sind Wälder, die zum pflanzensoziologischen Verband der Bodensauren Eichenmischwälder zählen. Insbesondere der Birken-Eichenwald (Betulo-Quercetum) dürfte potentiell vorherrschen, der sich auf bodensauren, nährstoffarmen, reinen Quarzsandböden mehr oder weniger trockener Lagen entwickelt. Auch eine lokale Beimischung von Rotbuche auf anlehmigen Böden, etwas nährstoffreicheren Standorten ist potentiell möglich. Darauf kann sich - wiederum als Unterform des Verbandes Bodensaurer Eichenmischwälder - ein Buchen-Eichenwald (Fago-Quercetum) entwickeln.

Für die bestehende Vegetation wurde folgendes festgestellt:

Im nordwestlichen Teil vom Plangeltungsbereich befindet sich eine ca. 5m breite naturnahe und entwicklungsfähige Gehölzstruktur, die insbesondere durch einen hohen Anteil aus Schlehengebüsch (*Prunus spinosa*) charakterisiert ist; aufgrund der Bewuchsdichte und des Arteninventars erfüllt der Gehölzstreifen sowohl Schutzfunktion als auch Nahrungsfunktion für die Tierwelt und stellt darüberhinaus auch eine vernetzte Grünstruktur im gesamten Landschaftsbild dar.

Im Westteil des Planungsgebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung der nur zeitweise waserführende Eichenbreitengraben mit nur bedingt naturnaher Vegetation und einem begleitenden naturnahen Hecken- und Feldgehölzstreifen am östlichen Grabenrand, dessen Erhaltungszustand entwicklungsfähig ist.

Im Süden ist ein weiterer mit Feldgehölzen bewachsener Graben anzutreffen, dessen Erhaltungszustand eher als stagnierend einzustufen ist.

Die Freiflächen des Planungsgebiets werden insbesondere im Westen durch Brachflächen ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen geprägt, die sich teilweise im Stadium der Sukzession befinden; die Flächen sind z.Zt. von spontaner ruderaler Vegetation bewachsen. Die meisten Exemplare einer ehemals gepflanzten Baumreihe sind nicht angewachsen.

Die übrigen Grünflächen des Planungsgebietes setzen sich überwiegend aus Rasenflächen sowie gärtnerisch gestalteten privaten Grünflächen zusammen.

Vegetations-Erfassung:

Im Rahmen der Analysen zum Grünordnungsplan wurden die vorhandenen Gehölzbestände auf ihr natürliches Arteninventar hin erfasst. Die Schwerpunktbereiche bildeten dabei der Gehölzstreifen am nördlichen Gebietsrand sowie die Gehölze östlich des Eichenbreitengrabens. Die aus ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen hervorgegangenen Brach- und Sukzessionsflächen wurden des weiteren stichprobenartig auf Pflanzenarten hin erfasst, um eine pflanzensoziologische Einordnung der Flächen zu gewährleisten. Arten der gehölzgeprägten Biotoptypen:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Cornus alba</i>	Weißer Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monoqvna</i>	Einriffeliger Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Malus domestica</i>	Kulturform des Apfels
<i>Prunus cerasifera</i>	Kirsch-Pflaume
<i>Prunus cerasus</i>	Sauer-Kirsche Kulturformen
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume Kulturformen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus communis</i>	Kulturformen der Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rubus fruticosus</i> Aggr.	Brombeere
<i>Salix</i> sp.	Baum-Weide
<i>Sambucus nira</i>	Schwarzer Holunder

Syringa vulgaris	Flieder
------------------	---------

Die Ruderalflächen lassen sich grob in zwei Vegetationseinheiten gliedern, die auch kleinräumig verzahnt auftreten können:

- Die erste Einheit der Pionierfluren tritt als Gesellschaft primär annueller Arten (einjährige Ruderalgesellschaften) auf den durch Baufahrzeuge befahrenen oder sogar überprägten Bodenoberflächen vor allem im Bereich entlang der Mannheimer Straße im Gebiet auf; hier sind innerhalb des pflanzensoziologischen Verbandes Sisymbrium Vertreter mehrerer Gesellschaften zu finden wie z. B. *Sisymbrium altissimum*, *Atriplex nitens*.
- Die zweite Einheit der ruderalen (mehrjährigen) Staudenfluren hat sich infolge aufgegebener Bewirtschaftung ehemals auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt; hierher gehören Vertreter des *Tanaceto – Artemisietum vulgaris* mit Rainfarn und Gemeiner Beifuß sowie Arten wie Große und Kleine Klette als Vertreter der Klettenformen; an trockenen Stellen findet man Vertreter des *Potentillo argenteae - Artemisietum absinthii* mit Silber-Fingerkraut und Wermut.

Die Nennung dieser Arten als Vertreter verschiedener Pflanzengesellschaften erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

3.8.4.5 Landschaftsbild/Landschaftserleben

Das Landschaftsbild der Region Dessau wird durch die Flußtäler von Elbe und Mulde geprägt. Hier entstand mit dem UNESCO-Biosphärenreservat 'Mittlere Elbe' auch das größte Natur-Landschaftsschutzgebiet Sachsen-Anhalts.

Von weitreichender kulturhistorischer und landschaftsgestalterischer Bedeutung ist die Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft mit der Auen- und Parklandschaft des Dessau-Wörlitzer Gartenreichs, dem größten englischen Garten auf dem europäischen Festland. Sowohl das Biosphärenreservat als auch das Dessau-Wörlitzer Gartenreich haben eine weit über die Region Dessau ausstrahlende Erholungsfunktion.

Betrachtet man die direkte Umgebung des Planungsgebiets, so ist insbesondere auf die lokale Bedeutung der nördlich des Planungsgebiets gelegenen Kleingartenanlage hinzuweisen; ansonsten wird das Planungsgebiet durch seine inhomogene Landschaftsstruktur geprägt.

Gesamt betrachtet kommt dem Planungsgebiet jedoch nur eine geringe Wertigkeit hinsichtlich einer landschaftsästhetischen Bedeutung zu

3.8.5 Analyse und Bewertung des Zustands von Natur und Landschaft (Bewertung der Schutzgüter)

1. Boden

Für das Schutzgut ‚Boden‘ sind die gehölzbestandenen Bereiche von besonderer Bedeutung - hier als ungenutzte Böden. In den Brach- und Grünflächen ist von gestörten Bodenprofilen, entweder durch frühere landwirtschaftliche Nutzung oder infolge Tiefbautätigkeit auszugehen. Alle verbleibenden teil- oder vollversiegelten Flächen sind von geringer bis keiner Bedeutung.

2. Wasser

Bezogen auf das Schutzgut ‚Wasser‘ finden sich an den gehölzbestandenen Teilflächen sowie in den Brach- und Grünflächen wenig beeinträchtigte Grundwassersituationen vor. Diesen Flächen besonderer Bedeutung stehen Flächen von geringer bis keiner Bedeutung - alle teil- und vollversiegelten Flächen - gegenüber.

3. Luft

Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sind relativ kleinräumig und der Grad der Versiegelung ist bereits relativ weit fortgeschritten, sodaß das Planungsgebiet mit einer insgesamt geringen Bedeutung für das Schutzgut ‚Luft‘ zu bewerten ist.

4. Landschaftsbild

Aufgrund der starken Zerteilung ehemals zusammenhängender Biotopflächen und der Zerschneidung insbesondere durch Freileitungstrassen ist das Schutzgut ‚Landschaftsbild‘ von eher geringer Bedeutung.

5. Biotoptypen

Gehölzgeprägte Biotope wie Hecken, Baumreihen, Feldgehölze etc. treten im Planungsgebiet an mehreren Standorten in meist linearer Struktur auf. In ihrer Wertigkeit für den Naturhaushalt können diese Flächen in zwei Wertigkeitsstufen unterschieden werden:

- Flächen besonderer Bedeutung
treten als halbnatürliche Gehölzflächen auf, deren Zustand in Anwendung des ‚Magdeburger Modells‘ als „entwicklungsfähig“ einzustufen ist; der eingeschränkte Grad ihrer Vernetzung in die Umgebung sowie bereits erfolgte anthropogene Beeinträchtigungen lassen eine höhere Bewertung nicht zu.
- Gehölzflächen von allgemeiner Bedeutung
werden demgegenüber schwächer bewertet; isolierte Lage sowie relativ ein geschränktes Artenspektrum führen zu einer Einstufung als „stagnierend“.

Die im Planungsgebiet vorgefundenen Brach- bzw. Sukzessionsflächen sind von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt. Es werden zwei Bewertungskategorien gebildet, zum einen „entwicklungsfähig“ - d. h. relative Größe zusammenhängender, nicht zerschnittener Flächen - und zum anderen „stagnierend“ - d. h. kleinräumige Inselstruktur.

Öffentliche Grünflächen, private Grünflächen in Baugebieten sowie Straßenbegleitgrün sind ebenfalls noch von allgemeiner Bedeutung, wenn auch mit einer geringeren Wertigkeit; dies gilt auch für den reinen Grabenbereich des Eichenbreitengrabens.

Die im Planungsgebiet angetroffenen sonstigen Flächen (Pflasterflächen, vollversiegelte Flächen,) besitzen eine geringe bis keine Bedeutung für Natur und Landschaft.

Biotopwertermittlung:

Die Biotopwertermittlung erfolgt nach Maßgabe des neuen BauGB i.d.F. des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 und dementsprechend unter Anwendung des § 1a BauGB. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H ist hierbei insbesondere § 1a (3) Satz 4 BauGB zu beachten, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Daraus ergibt sich folgende Vorgehensweise:

Maßgebliche Ausgangslage für die Bemessung des Eingriffs ist zunächst der reale Ist-Zustand des Plangebiets³. Die gegenüber diesem Ist-Zustand mittels des B-Plans vorbereiteten Eingriffe sind jedoch nur insoweit ausgleichspflichtig, als sie nicht auch schon vor dem Änderungsbebauungsplan zulässig waren. Denn gemäß § 1a (3) Satz 4 BauGB sollen die Eigentümer in einem Plangebiet durch eine (neue) planerische Entscheidung nicht schlechter gestellt werden als sie es vorher waren. Dementsprechend sind in der Eingriffs-Bewertung solche Eingriffe nicht zu berücksichtigen, die auch schon vorher auf der Grundlage des 'Alt' - B-Plans zulässig waren⁴.

Die Bewertung des zu erwartenden, ausgleichspflichtigen Eingriffs wurde in Anwendung des „Magdeburger Modells“ (in der Fassung von 9/97) daher wie folgt durchgeführt:

- Zunächst wurde der Ist-Zustand (Realnutzung) des Plangebiets erfaßt, analysiert und bewertet. Danach wurde ermittelt, auf welchen Flächen Eingriffe in den Ist-Zustand auf Grundlage des 'Alt' - B-Plans zulässig gewesen wären, die im Rahmen der geänderten Planung nach Art und Umfang mindestens beibehalten werden. Die zu erwartenden Eingriffe auf diesen Flächen brauchen nur in dem Umfang ausgeglichen werden, in dem die Intensität des Eingriffs über das hinausgeht, was schon nach dem 'Alt' - B-Plan zulässig gewesen wäre. Daher wird der sonst als Ausgangsbasis zu verwendende Ist-Zustand des Plangebiets für diese Flächen durch den Zustand ersetzt, der bei Verwirklichung der bereits nach dem 'Alt' - B-Plan zulässigen Eingriffe vorzufinden gewesen wäre.
- Die Ausgangsbasis für die Eingriffs-Bewertung besteht also für die Flächen, auf denen der 'Alt' - B-Plan keine Eingriffe erlaubt hat (oder sogar eine Verbesserung der ökologischen Situation vorgesehen hatte), aus dem Ist-Zustand. Für die Flächen, auf denen Eingriffe vorgesehen waren, die nunmehr beibehalten oder erhöht werden, gilt als Ausgangsbasis der Zustand, der eingetreten wäre, wenn der 'Alt' - B-Plan verwirklicht worden wäre. Alle Flächen, die nach dem Ist-Zustand bewertet werden, sind arabisch durch nummeriert (1 bis 13); alle Flächen, deren Zustand nach Maßgabe des 'Alt'-B-Plans bewertet werden, sind mit Großbuchstaben gekennzeichnet (A bis O); die Fläche, die nach Maßgabe des teilzuändernden B-Plans Nr. 101 - I(A) bewertet wird, ist mit einer römischen Ziffer (V) versehen.
- Der Ausgangslage (Bewertungsgrundlage) wird die Bewertung von Natur und Landschaft in dem Zustand gegenübergestellt, der nach vollständiger Verwirklichung des Bebauungsplans mit seinem jetzigen Inhalt eintreten wird (siehe Gliederungs-Nr. 3.8.8 Eingriffs-/Ausgleichs - Bilanzierung). Aus der Differenz der jeweiligen Summen der Bewertungen ergibt sich der im Plangebiet noch verbleibende, dort nicht ausgleichbare Eingriff.

³ vgl. Anlage A, Analyseplan / Tabelle Grünordnung – Realnutzung – (Ist-Zustand)

⁴ vgl. Anlage B, Analyseplan Grünordnung – ‚Alt‘-B-Plan – (Planungszustand)

**Bewertungsgrundlage für die Eingriffs-/Ausgleichs - Bilanz
- Zuordnung der Biotoptypen und der Wertfaktoren/Werteinheiten sowie Ermittlung der Biotopwerte (Basis: 'Alt' - B-Plan und Realnutzung) -:**

Biotoptyp		Bewertungsgrundlage (siehe Anlagen A und B)		Wertfaktor bzw. Wert- einheit **	Fläche in m ²	Biotop- wert
		Zuordnung Plan / Tab.	Zif. / Nr. in Tab. / Plan			
	Sofern relevant, Festsetzung des B-Plans					
FLÄCHEN INNERHALB DES ‚ALT‘ - PLANS						
Feldgehölze, Hecken, stufiger Waldrand, ggf. mit vorgelegter Sukzessionsfläche, entwicklungs- fähig		Realnutzung	1	*0,56	1.915	1072
Feldgehölze, Hecken, stagnierend		Realnutzung	2	*0,42	818	343
Brachfläche, ehem. Landwirt- schaftlich genutzt., mittelfristig brachliegend, z.T. Mahd, begin- nende Sukzession, entwicklungs- fähig		Realnutzung	3	*0,48	4.002	1.921
Brachfläche, ehem. Landwirt- schaftlich genutzt, mittelfristig brachliegend, z.T. Mahd, begin- nende Sukzession, stagnierend		Realnutzung	4	*0,36	9.080	3.269
Öffentliche Grünfläche		Realnutzung	5	*0,4	213	85
Private Grünflächen im GE und MI, Rasen oder gärtnerisch gestaltet		Realnutzung	6	*0,32	4.912	1.572
Straßenbegleitgrün		Realnutzung	7	*0,32	591	189
Pflasterflächen, wassergebundene Wegedecken		Realnutzung	9	0,1	549	55
Vollversiegelte Flächen, Gebäude		Realnutzung	10	0	905	0
Vollversiegelte Flächen, Gebäude etc.	Überbaubare Fläche GE (gem. GRZ 0,4)	Alt-B-Plan	E	0	954	0
Vollversiegelte Flächen, Gebäude, etc	Überbaubare Fläche GE (gem. GRZ 0,5)	Alt-B-Plan	F	0	31.529	0
Private Grünflächen in GE, Rasen oder gärtnerisch gestaltet	Nicht überbaubare bzw. nicht zu versiegelnde Grundstücksfläche. GE***	Alt-B-Plan	G	0,4	30.115	12.046
Vollversiegelte Flächen, Gebäude, etc	Überbaubare Flächen MI (gem. GRZ 0,4)	Alt-B-Plan	H	0	7.710	0
Vollversiegelte Flächen, Gebäude, etc	Überbaubare Flächen MI (gem. GRZ 0,5)	Alt-B-Plan	I	0	9.294	0
Vollversiegelte Flächen, Gebäude, etc	Überbaubare Flächen MI (gem. GRZ 0,6)	Alt-B-Plan	J	0	11.179	0
Private Grünflächen in MI, Rasen oder gärtnerisch gestaltet	nicht überbaubare bzw. nicht zu versiegelnde Grundstücksfl. MI***	Alt-B-Plan	K	0,4	26.294	10.517
Be- und Entwässerungsgräben inkl. Böschungsbereich, sehr bedingt naturnah (Eichenbreiten- graben)		Realnutzung	11	*0,32	1.677	537
Regenrückhaltebecken, naturfern		Realnutzung	12	0,3	3.722	1.116
Interpolierte Flächen		Realnutzung	13	0,42/0,36/0,32/0,1	1.563	543
Öffentliche Grünflächen, naturnah	Naturnahe Grünflächen	Alt-B-Plan	C	0,5	160	80
Pflasterfläche, wassergebundene Wegedecken	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger)	Alt-B-Plan	M	0,1	6.681	668
Vollversiegelte Flächen	Straßenverkehrsfläche	Alt-B-Plan	N	0	1.322	0
Vollversiegelte Flächen				0	19.006	0
Pflasterfläche, wassergebundene Wegedecken	Straßenverkehrsfläche und Stra- ßenbegleitgrün (TF 4.1, 4.6)	Alt-B-Plan	N	0,1	8.061	806
Straßenbegleitgrün				*0,32	8.150	2,608
FLÄCHEN AUßERHALB DES ‚ALT‘ - B-PLANS, JEDOCH INNERHALB DES GELTUNGSBEREICHS B-PLAN NEU						
Brachflächen, ehemals landwirt- schaftlich genutzt, mittelfristig brachliegend, entwicklungsfähig	--	Realnutzung	3	*0,48	5.447	2.615
Brachflächen, ehemals landwirt- schaftlich genutzt, mittelfristig brachliegend, stagnierender	--	Realnutzung	4	*0,36	5.252	1.891
Be- und Entwässerungsgraben	--	Realnutzung	11	*0,32	125	40
Vollversiegelte Verkehrsfläche	--	Realnutzung	10	0	557	0
Straßenbegleitgrün	--	Realnutzung	7	*0,32	42	13
Vollversiegelte Flächen	Straßenverkehrsfläche	B-Plan 101-I (A)	V	0	1.732	0
Summe					203.557	41.986

*	Wertigkeit
**	Ermittlung siehe Biotopwert-Tabelle Realnutzung (Ist-Zustand) / Analyseplan Grünordnung (Anlage A)
***	Verbleibende nicht überbaubare Flächen ohne ‚Umgrenzung v. Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen‘ auf privatem Grund

Nach Durchführung der Biotopwertermittlung unter Zugrundelegung des Magdeburger Modells ergibt sich für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans
 ? ein **Biotopwert** von **41.986** Wertpunkten für die **Ausgangslage (Bewertungsgrundlage)**.

Die wertvollsten Biotopbereiche mit einem Biotopwert von jeweils 0,56 und mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt sind:

- eine Fläche östlich entlang des Eichenbreitengrabens mit entwicklungsfähigen Feldgehölzen,
- eine Fläche südlich der nördlichen Geltungsbereichsgrenze westlich der Zunftstr. mit entwicklungsfähigen Feldgehölzen.

Die Kartierung der Biotoptypen ist in der Anlage D Eingriffs-/Ausgleichs – Plan Grünordnung - Bewertung - zur Begründung zum Bebauungsplan dargestellt.

3.8.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich

Schutzgut	Art des Eingriffs	Maßnahmen	Maßnahmen-Nr.	Begründung / Erläuterung
Biotop	Beseitigung von Gehölz-Ruderal- und Grünflächen	V Vermeidung des Eingriffs durch Erhalt vorhandener Gehölzflächen	M1, M2, M7	Vermeidung des Eingriffs weitgehend möglich, vorhandene Baum- und Gehölzflächen dienen der Tierwelt, sowie der Verbesserung des Lokalklimas und der Strukturierung des Landschaftsbilds
		A Neupflanzung standortgerechter Gehölze auf offenen Teilflächen	M1, M7, M2	Erweiterung und ökologische Stabilisierung vorhandener Gehölzgruppen
		V --		Vermeidung bei Vorrang der Bebauung nicht möglich
		A Begrünung der Gewerbe- und Mischgebiete sowie der Stellplatzflächen	M11, M12, M13, M17	Neuschaffung von Lebensräumen, Entlastung des Lokalklimas, Strukturierung des Landschaftsbilds
		V Schutz vorhandener Einzelbäume bzw. des Straßenbegleitgrüns	M3, M4, M10	Vermeidung, d. h. Erhaltung und Schutz der vorhandenen Einzelbäume weitestgehend möglich-
		A Ergänzungen der Bepflanzungen nach Ausfall	M3, M4, M10	
		A Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	M5, M6, M7, M8, M9	Maßnahmen als Ausgleich für Vegetationsverluste
		A Anlage extensiver, einschüriger Wiesen bzw. pflegeextensiver Rasen	M8, M9, M2	Maßnahmen als Ausgleich für Vegetationsverluste

Klima	Belastung des Lokalklimas	A Verringerung des Versiegelungsgrads durch Einbau wasser-durchlässiger Beläge in Verkehrsflächen	M13, M15	Austausch zwischen Boden und Atmosphäre Zirkulation
		A Begrünung der Grundstücksflächen, die nach Maßgabe der jeweils zulässigen GRZ nicht versiegelt / überbaut werden dürfen	M11, M12	Positive Beeinflussung des Lokalklimas
Boden	Bodenverluste durch Überbauung and sonstige Versiegelung	V - -		Vermeidung bei Vorrang und Art der Bebauung überwiegend nicht möglich
		A Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens		Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden
	Belastung des Lokalklimas	A Verwendung wasserdurchlässiger Belagsmaterialien	M13, M15	Gasaustausch zwischen Boden und Atmosphäre, Insbesondere Evaporation wird möglich, Klimaverbesserung
Wasser	Befahrbare Überquerungen (z.B. Brücken) des Eichenbreitengrabens mit Zuwegungen	V Minimierung der Anzahl der Überquerungen	M15	Keine Beeinträchtigung der Grabenfunktion und schonender Umgang mit den Grabenrandbereichen
		A Vermeidung der vollständigen Versiegelung durch Ausgestaltung der Brückentfortführungen mit wasser-durchlässigen Materialien	M15	Wenig bis keine Beeinträchtigung des Wasserhaushalts durch Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers

3.8.7 Grünordnerische Maßnahmenvorschläge für die Einbindung in den B-Plan

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Maßnahme 1:

Erhaltung des naturnahen Gehölzstreifens im nordwestlichen Randbereich des Planungsgebiets, M1

Der Gehölzstreifen ist zu erhalten und um weitere Arten gemäß der Artenliste 1 durch Neupflanzung - Sträucher 60-100cm bzw. Heister 100-125cm in einer Pflanzdichte von 2 Stck./m² - auf offenen Teilflächen zu ergänzen;

§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

Maßnahme 2:

Erhaltung des Eichenbreitengrabens im westlichen Planungsgebiet

- Erhaltung des Grabenbereiches -Eichenbreitengraben-, M2.1 Der Grabenbereich ist einschließlich seiner Wasserflächen und der begleitenden Ufervegetation und der Gehölzbestände zu erhalten; § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Gestaltung des nachrichtlich übernommenen Gewässerschonstreifens westlich des Grabenbereichs, M2.2

Der Gewässerschonstreifen ist als pflegeextensiver Rasen anzulegen und, soweit es die Befahrung und den Unterhalt nicht behindert, nach Abstimmung mit der Wasserbehörde und dem Grünflächenamt mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Bäume

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide

Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt mit Ballen

Sträucher:

Prunus spinosa	Schlehe
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder

Mindestqualität: Verpflanzte ohne Ballen bzw. 2x verpflanzte Sträucher mit Topfballen, jeweils 1 Stück pro m²

§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

Maßnahme 3:

Erhaltung und Schutz von Gehölzen in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, in Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und in den nicht überbaubaren Flächen der Misch- und Gewerbegebiete, M3 Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten sowie bei Ausfall durch gleichartige Gehölze zu ersetzen; § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

Maßnahme 4:

Erhaltung und Schutz der Bäume - Stiel-Eichen - in den öffentlichen Grünflächen im Südwesten des Planungsgebiets, M4

Die im Plan südwestlich des Eichenbreitengrabens gekennzeichneten Gehölze sind in ihrem Bestand zu sichern und zu erhalten sowie bei Ausfall durch gleichartige Gehölze zu ersetzen; § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

Maßnahme 5:

Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden des Planungsgebiets - nördlich der Geltungsbereichsgrenze -, M5

Die öffentliche Grünfläche nördlich der Geltungsbereichsgrenze ist naturnah mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Artenliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei Sträucher in einer Pflanzgröße von 60-100cm bzw. Heister in einer Größe von 100-125cm mit einer Pflanzdichte von 2 Stck./m² zu pflanzen sind; § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

Maßnahme 6:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Einbindung Regenrückhaltebecken -, M6

Das Regenrückhaltebecken im Westen des Planungsgebiets ist einzugrünen mit Gehölzen der Artenliste 1; hierbei sind die rasenbesetzten Erdwälle des Beckens mit Strauchpflanzung (max. 30% Anteil Gehölze) zu begrünen; nach Aufnahme des östlich benach-

barten Fußwegs und Ersatz des Unterbaus durch Mutterboden ist diese Fläche mit Bäumen zu bepflanzen sowie die weiteren umgebenden Flächen im Norden und Süden mit Bäumen und Sträuchern sowie im Westen nur mit Sträuchern zu begrünen; im Westen ist aufgrund der Lage im Bereich von Versorgungstrassen eine Strauchbepflanzung nur mit einer maximalen Wuchshöhe von 1,50m zulässig; Sträucher sind in einer Pflanzgröße von 60-100cm bzw. Heister in einer Größe von 100-125cm mit einer durchschnittlichen Pflanzdichte von 2 Stck./m² zu setzen; die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

Maßnahme 7:

Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Norden des Planungsgebiets - Grünzäsur Kleingärten -, M7

Die Grünzäsur ist als 5m-breiter Streifen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen aus der Artenliste 1 zu bepflanzen - Pflanzgröße der Sträucher von 60-100cm bzw. Heister von 100-125cm in einer Pflanzdichte von durchschnittlich 2Stck./m² - und dauerhaft zu erhalten; § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

Maßnahme 8:

Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen unterhalb der Freileitung des Versorgungsträgers südlich der Handwerkerstraße, M8

Die nicht für Stellplätze und zu Lagerungszwecken genutzten Flächen sind zu 50% als naturnahe, extensive, einschürige Wiese anzulegen und zu 50% mit Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen - ergänzt um die Arten Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) und Salix purpurea ‚Nana‘ (Kugel-Weide); Pflanzgröße der Sträucher 30-40cm, Pflanzdichte mindestens 5 Stck./m²; §9(1)Nr.25a BauGB

Maßnahme 9:

Gestaltung der nicht überbaubaren Gewerbeflächen über dem Versorgungstrassenbereich in der Fläche für Leitungsrechte - erdverlegte Medienleitungen östlich der Mannheimer Straße, M9

Die nicht für Werbeanlagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sowie nicht zu Lagerungszwecken genutzten Flächen sind mit Sträuchern der Artenliste 2 zu bepflanzen; Pflanzgröße der Sträucher 30-40cm, Pflanzdichte mindestens 5 Stck./m²; hierzu ergänzend ist östlich angrenzend an den 2m breiten Baumpflanzstreifen (außerhalb des Geltungsbereichs) entlang der Mannheimer Straße ein 1m breiter Rasenstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten; § 9 (1) Nr.25a und 25b BauGB

Maßnahme 10:

Nachpflanzungen im öffentlichen Straßenraum, M10

Die als Straßenbegleitgrün vorhandenen Gehölze - in den im Plan dargestellten Straßenverkehrsflächen - sind zu erhalten und bei Abgang entsprechend nachzupflanzen; Grünbereiche als Straßenbegleitgrün - in den im Plan dargestellten Straßenverkehrsflächen - sind zu erhalten; § 9(1)Nr. 25a u.25b BauGB

Maßnahme 11:

Begrünung der Gewerbegebiete, M11

Die Grundstücksflächen, die nach Maßgabe der jeweils zulässigen GRZ nicht versiegelt/unterbaut/überbaut werden dürfen und die außerhalb von Erhaltungs- und/oder Anpflanzungsfestsetzungen liegen und die nicht den Maßnahmen M8 und M9 zuzuordnen sind, sind als Grünflächen mit Bäumen der Artenliste 4 und Sträuchern anzulegen; hierbei ist je 500m² neu versiegelter / unterbauter / überbauter Grundstücksfläche mindes-

tens 1 Baum - Stammumfang 10-12cm – zu pflanzen und mit einer Strauchunterpflanzung der Arten

Lonicera pileata „Maigrün“	Flache Heckenmyrte
Potentilla fruticosa „Kobold“	Fingerkraut
Spiraea japonica „Little Princess“	Rosa Zwergspiere
Symphoricarpos chenaultii „Hancock“	Purpurbeere

Mindestqualität: 2x verpflanzt mit Topfbällen, 4 Stück pro m²

zu versehen; die nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzten Bereiche sind als Wiesen- und Rasenflächen zu gestalten; § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Maßnahme 12:

Begrünung der Mischgebiete, M12

Die Grundstücksflächen, die nach Maßgabe der jeweils zulässigen GRZ nicht versiegelt/unterbaut/überbaut werden dürfen und die außerhalb von Erhaltungs- und/oder Anpflanzungsfestsetzungen liegen und die nicht der Maßnahme M8 zuzuordnen sind, sind als Grünflächen mit Bäumen der Artenliste 4 und Sträuchern anzulegen; hierbei ist je 400m² neu versiegelter / unterbauter / überbauter Grundstücksfläche mindestens 1 Baum - Stammumfang 10-12cm - zu pflanzen und mit einer Strauchunterpflanzung der Arten

Lonicera pileata „Maigrün“	Flache Heckenmyrte
Potentilla fruticosa „Kobold“	Fingerkraut
Spiraea japonica „Little Princess“	Rosa Zwergspiere
Symphoricarpos chenaultii „Hancock“	Purpurbeere

Mindestqualität: 2x verpflanzt mit Topfbällen, 4 Stück pro m²

zu versehen; die nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzten Bereiche sind als Wiesen- und Rasenflächen (Landschaftsrassen mit Kräutern, Stauden) zu gestalten; §9(1) Nr. 25a BauGB

Anmerkung: aufgrund der sensibleren Nutzung eines Mischgebiets mit einem Anteil Wohnen ist eine dichtere Grünbepflanzung für eine Aufwertung des Aufenthaltscharakter vorzunehmen (? ... je 400m² neu versiegelter....).

Maßnahme 13:

Stellplätze, M 13

Oberirdische Stellplatzanlagen - im Gewerbegebiet und im Mischgebiet - sind, soweit sie zum jeweils zugehörigen öffentlichen Straßenraum hin angeordnet werden, mit mindestens 3m breiten mit Gehölzen gemäß der Artenliste 1 bepflanzten Streifen einzugrünen; je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Baum gemäß der Artenliste 3 - Stammumfang 10-12cm - zu pflanzen; je 2 LKW-Stellplätze ist auf oder am Rand der Stellplatzanlage ein großkroniger Baum gemäß der Artenliste 3 - Stammumfang 10-12cm - zu setzen; alle Bäume sind zu verankern, vor Beschädigungen zu schützen und mit zu bepflanzenden Baumscheiben (mindestens 4m²) zu versehen sowie zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Gehölze zu ersetzen; § 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB

Maßnahme 14:

Einfriedungen als Hecke, M14

Straßenseitige Einfriedungen sind in den Misch- und Gewerbegebieten als Hecken aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen (Auswahl aus Artenliste 1) zu gestalten; hierbei ist ein Mindestabstand von 0,50m zum öffentlichen Straßenraum - gemessen ab

Straßenbegrenzungslinie - einzuhalten; die Integration von Zäunen in die Hecken ist dabei zulässig; § 9 (1) Nr. 25a BauGB

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB):

Maßnahme 15:

Gestaltung der Überquerungen des Grabenbereiches und der Gewässerschonstreifen - Eichenbreitengraben-, M15

Die Zuwegungen in Verlängerung der Brücken innerhalb der Gewässerschonstreifen, die das Teilgebiet 13 mit dem Teilgebiet 3 verbinden, dürfen nur nach Genehmigung durch die Wasserbehörde mit wasserdurchlässigen Materialien ausgestaltet werden; § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Maßnahme 16:

Rückbau Fuß-/Radweg östlich des Regenrückhaltebeckens, M16

Der östlich zum Regenrückhaltebecken benachbarte Fuß-/Radweg ist aufzunehmen und der Unterbau durch Mutterboden zu ersetzen; § 9 (1)Nr.20 BauGB

Maßnahme 17:

7.3 Verkehrsflächen, M17

Fußwege sowie Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien (z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, weitfugiges Pflaster) herzustellen, soweit dem keine gesetzlichen Vorschriften, insbesondere solche des Wasserschutzes, entgegenstehen; § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Listen der möglichen zu verwendenden Pflanzenarten -Vorschläge/Empfehlungen-Artenliste 1:Heister / Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus padus	Spätblühende Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Mindest-Qualität: 2x verpflanzte Heister ohne Ballen

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Salix aurita	Öhrchen - Weide
Rosa canina	Hunds-Rose	Salix repens	Kriech - Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Rubus idaeus	Himbeere
Viburnum opulus	Schneeball	Rubus fruticosus	Brombeere
		Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose

Mindest-Qualität: 2x verpflanzte Sträucher ohne Ballen

Artenliste 2:Sträucher

Rosa gallica	Essig-Rose	20% (anzustrebender Flächenanteil)
Rosa spinosissima	Bibernell-Rose	20%
Rosa rugotida ‚Defender‘	Böschung-Rose	30%
Rubus idaeus	Himbeere	15%
Salix purpurea ‚Pendula‘	Purpur-Weide	15%

Mindest-Qualität: verpflanzte Sträucher ohne Ballen bzw. 2x verpflanzte Sträucher im Topfballen

Artenliste 3:Bäume

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Platanus acerifolia	Platane
Robinia pseudoacacia	Robinie

Mindest-Qualität: 2x verpflanzte Hochstämme ohne Ballen

Artenliste 4:Bäume

Crataegus laevigata	
‚Paul’s Scarlet‘	Rot-Dom
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche
Malus – Hybriden	Zier-Apfel
Prunus avium ‚Plena‘	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus padus	Trauben-Kirsche

Mindest-Qualität: 2x verpflanzte Hochstämme ohne Ballen

3.8.8 Eingriffs-/Ausgleichs - Bilanzierung

B-Plan-Festsetzung	Biototyp	Wertfaktor bzw. Werteinheit	Fläche in m²	Biotopwert
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (innerhalb öff. Grünflächen) M5, 6, 16	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20,25 BauGB)	0,6	3.971	2.383
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (in Baugebieten MI) M7	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20,25 BauGB)	0,6	1.873	1.124
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern (innerhalb öff. Grünflächen) M2, 15	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20,25 BauGB)	0,6	1.155	693
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen u. Sträuchern (in Baugebieten GE) M1	Flächen mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr.20,25 BauGB)	0,6	644	386
Öffentliche Grünfläche	Öffentliche Grünfläche*	0,4	210	84
Überbaubare Flä. GE (gem. GRZ 0,6)	Vollversiegelte Flächen, Gebäude etc	0	53.726	0
nicht überbaubare bzw. nicht zu versiegelnde Grundstücksflächen GE** M11,8,9;13,1415	Private Grünflächen in GE, Rasen oder gärtnerisch gestaltet	0,4	35.318	14.127
Überbaubare Flächen MI (gem. GRZ 0,6)	Vollversiegelte Flächen, Gebäude etc.	0	36.009	0
nicht überbaubare bzw. nicht zu versiegelnde Grundstücksflächen MI** M12, 8; 13, 14	Private Grünflächen in MI, Rasen oder gärtnerisch gestaltet	0,4	22.133	8.853
Wasserflächen M2,15	Be- und Entwässerungsgraben inkl. Böschungsbereich, sehr bedingt naturnah (Eichenbreitengraben) *	0,32	2.082	666
Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen; Zweck: Regenrückhaltebecken M6	Regenrückhaltebecken, naturfern	0,3	3.722	1.117
Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen; Zweck: Zufahrt Regenrückhaltebecken M17	Pflasterfläche, wassergebundene Wegedecken	0,1	544	54
Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen; Zweck: Elt	Vollversiegelte Flächen, Gebäude etc.	0	33	0
Verkehrsflächen, die abseits des motorisierten Verkehrs als Fuß- oder Radwege ausgestaltet werden sollen M17	Pflasterfläche, wassergebundene Wegedecken	0,1	5.109	511
Straßenverkehrsfläche	Vollversiegelte Flächen	0	1.452	0
Straßenverkehrsfläche (M17)	Vollversiegelte Flächen	0	19.006	0
	Pflasterfl. wassergebund. Wegedecken	0,1	8.165	817
	Straßenbegleitgrün*	0,32	8.257	2.642
Straßenverkehrsfläche mit Flä. für die Erhaltung v. Straßenbegleitgrün (M10)	Straßenbegleitgrün*	0,32	148	47
Summe			203.557	33.504
* hier relevant: Werteinheit, vgl. Tabelle ‚Bewertungsgrundlage für die Eingriffs-/Ausgleichs - Bilanz‘ (Kap. 3.8.5); ergänzend/erläuternd siehe auch die Ermittlung in der Biotopwert-Tabelle Realnutzung (1st-Zustand) / Analyseplan Grünordnung (Anlage A)				
** Verbleibende nicht überbaubare Flächen ohne ‚Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern‘ bzw. ‚Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen‘ auf privatem Grund				
M Grünordnerische Maßnahmen				

Die Gegenüberstellung der ermittelten Biotopwerte vor Umsetzung der angestrebten Planungsänderungen (Ausgangslage - Bewertungsgrundlage für die E/A - Bilanz) mit den Werten nach Realisierung des B-Plans Nr. 101 – Teilgebiet H, 1. Änderung zeigt, daß **nach der Bilanzierung ein rechnerisches Defizit von 8.482 Biotop-Wertpunkten verbleibt:**

Bewertungsgrundlage 'Alt - B-Plan / Realnutzung	B-Plan Nr.101 - Teilgebiet H, 1.Änderung	Differenz Biotopwert
Biotopwert <u>vor</u> Realisierung der Planfestsetzungen der 1.Änderung zum B-Plan Nr. 101 -Teilgebiet H	Biotopwert <u>nach</u> Realisierung der Planfestsetzungen der 1.Änderung zum B-Plan Nr. 101 -Teilgebiet H	
41.986	33.504	-8.482

4.0 PLANUNGSKONZEPT - ÜBERARBEITUNG

4.1 Einbindung

Die Einbindung der Planung in den regionalen Raum, die städtebauliche Gebietscharakteristik und den Landschaftsraum erfolgt u. a. unter Berücksichtigung und Einbeziehung wesentlicher Ziele des Flächennutzungsplans - Entwurf – in Abwägung mit den Zielen des Landschaftsplans - Entwurf - sowie den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans und der Zielformulierungen des Regionalen Entwicklungsprogramms für den Regierungsbezirk Dessau.

4.2 Begründung der durchgeführten Planungsänderungen mit Darstellung der Auswirkung

ÄNDERUNG	GEBIET, NUTZUNG	BEGRÜNDUNG / AUSWIRKUNG
Erweiterung des Geltungsbereichs Richtung Westen bis zur Mannheimer Str. mit Erweiterung der überbaubaren Flächen und Ausweisung neuer Bereiche für GE entlang der Mannheimer Str. (unter Inanspruchnahme neuer Gebietsflächen und Verlust bisher als öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesener Bereiche) und Freihaltung einer Trasse für erdverlegte Medienleitungen über die Belastung von Leitungsrechten zugunsten von Versorgungsträgern; mit ergänzter grünordnerischer Festsetzung (M9) zur Gestaltung der nicht überbaubaren und nicht für Werbeanlagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sowie nicht zu Lagerungszwecken genutzten Flächen	TG1-West TG 13 (neu)	Schaffung zusätzlich vermarktbarer Flächen (Bauflächen; im Bereich der erdverlegten Medientrasse: Flächen für Werbeanlagen, Stellplätze, Lager, Ausstellung, ..), geänderte Planungsvoraussetzungen; Beschränkung der im LPlan geforderten Grünverbindung Nord-Süd entlang der Mannheimer Str. auf die im Rahmen der angrenzenden Straßenplanung zu realisierende Baumallee - außerhalb des Geltungsbereichs -, Verlust von Bestandsgrün - großflächig -
Erweiterung der überbaubaren Flächen GE und MI	TG1-Süd (GE), TG3-Süd+West+Nord (GE), TG6-Nord (GE), TG6-Ost (GE), TG7-Nord (MI), TG7-West (MI), TG12-Nordost (MI), TG12-Süd (MI), TG12-Ost MI	Schaffung zusätzlich vermarktbarer Flächen (Baufläche < unter der Freileitung in den Schutzstreifen abgestufte Gebäudehöhen; wobei OK =Oberkante bauliche Anlage ist >), geänderte Planungsvoraussetzungen

Erweiterung der nicht überbaubaren Bereiche GE und MI; geänderte grünordnerische Festsetzung (M8) zur Gestaltung der nicht überbaubaren und nicht für Stellplätze und nicht zu Lagerungszwecken genutzten Flächen	TG3-Nord + Süd (GE), TG4-Süd (MI), TG6-Nord (GE), TG7-Nord (MI), TG12-Nordost (MI)	Schaffung zusätzlich vermarktbarer Flächen (im Bereich unter der Freileitung: Flächen für Stellplätze, Lager, Ausstellung, Werbung, ...), geänderte Planungsvoraussetzungen; Verlust von Bestandsgrün - großflächig; Rückstufung überwiegend öffentliche Grünfläche (naturnah zu gestalten) zum Teil mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Erhöhung der GRZ	TG1-TG7,TG9,TG12;	Erhöhung der Ausnutzbarkeit und damit Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeiten
Erhöhung der GFZ	TG1-4, TG7	Erhöhung der Ausnutzbarkeit und damit Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeiten
Umwidmung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in MI	TG9-Nordost	Schaffung zusätzlich vermarktbarer Flächen (insbesondere Bauflächen), geänderte Rahmenbedingungen
Auflassung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Fuß-/Radweg- zugunsten von MI-Flächen	TG10/12,TG9-Nordost, TG7-West	Schaffung zusätzlich vermarktbarer Flächen (Bauflächen; im Bereich Versorgungsstrasse TG10/12: Flächen für Stellplätze, Lager, ...), geänderte Planungsvoraussetzungen
Erweiterung der MI-Fläche	TG4-Nordost	Schaffung zusätzlich vermarktbarer Flächen (insb. für Werbeanlagen, Stellplätze, Lagerungen, Ausstellung,...)
Aufhebung bzw. Zusammenführung von Baugrenzen und damit Erweiterung überbaubarer Flächen (Zusammenlegung der Teilgebiete TG9a-alt, TG9-alt und TG11-alt zu TG9; TG 10/12; TG 6/7	TG9-West, TG9-Nordost, TG10-Nord / TG 12-Süd, TG6-Ost / TG7-West	Schaffung zusätzlich vermarktbarer Flächen (Bauflächen)
Aufhebung der Festsetzung 'offene Bauweise'	TG1, TG2, TG3, TG4, TG5, TG6, TG7, TG12	Vereinfachung der Genehmigungsvoraussetzungen und damit Schaffung verbesserter Vermarktungsmöglichkeiten
Ausweisung von Überquerungen / Brücken über den Eichenbreitengraben mit Gewässerschonstreifen vom TG3 zum neuen TG 13 (GE)	Eichenbreitengraben	Erschließung der Grundstücke des Gewerbegebiets westlich des Eichenbreitengrabens -TG13(neu)- von den gewerblichen Grundstücken des TG3, Beachtung des WG LSA und Genehmigung/Zustimmung der Unt. Wasserbehörde erforderlich; zusätzlich ist für den nördlichen Gebietsbereich des TG13(neu) eine direkte Erschließung über eine Zufahrtmöglichkeit von der Handwerkerstr. aus vorgesehen;
Anpassung / Begradigung von Baugrenzen	TG4-West/Nord, TG5-West, TG7-West, TG6-Ost, TG8-Nord / Nordwest, TG10-Nordwest, TG12-Nordost,TG12-SOd, TG12-Ost	Realisierte Planungen, Städtebau
Erweiterung des MI hin zur Kochstedter Kreisstr. unter Aufgabe des Geh/Fahrrechts und der privaten Grünzäsur bei gleichzeitiger Festsetzung erhaltenswerter Bäume in den nicht überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Sicherung der Verkehrserschließung anliegender Grundstücke mit Begradigung der Baugrenze und Aufhebung Bereich ohne Ein-/Ausfahrt	TG9-SOdost	Schaffung verbesserter Vermarktungsvoraussetzungen

Erweiterung des GE (nicht überbaubare Fläche) hin zur für den KFZ-Verkehr aufgelassenen Kochstedter Kreisstr. unter Aufgabe einer öffentlichen Grünfläche mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft bei gleichzeitiger Festsetzung erhaltenswerter Bäume in den nicht überbaubaren Flächen	TG3-SOd	Schaffung verbesserter Vermarktungsvoraussetzungen
Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche und teilweise einer privaten Grünzaser mit Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft in GE mit Festsetzung einer mit Geh-/Fahrrechten zu belastenden Fläche und Kennzeichnung der beidseits des Eichenbreitengrabens erforderlichen Gewässerschonstreifen für die Bewirtschaftung/Unterhaltung des Grabens	TG13 (neu)	Pflege und Unterhaltung des Eichenbreitengrabens
Ergänzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten Flurstück 1344/57	Flurstück 1344/59 (TG9-Sudwest)	Sicherstellung der Erschließung für das Grundstück 1344/57 (nach Auflassung des Geh- und Fahrrechts nordwestlich entlang der Kochstedter Kreisstr. / TG9 und damit Verlust der Zufahrtsmöglichkeit von dort
Erweiterung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger / Radfahrer um zwei Teilflächen (ca.30m ²) im Bereich zwischen TG8 und TG10 durch Umwidmung MI	TG8-Ost und TG10-Südwest	Realisierte Planung, Anpassung an die topographischen Verhältnisse
Umwidmung eines Teilstücks der Straßenverkehrsfläche im Westen der Handwerkerstr. in eine Wasserfläche	Handwerkerstr. Bereich Einmündung in die Mannheimer Str. (südlich Regenrückhaltebecken)	Erhalt des Gewässergrabens (Teilstück Eichenbreitengraben)
Umwidmung einer öffentlichen Grünfläche in Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer	Südöstlich TG3 / südlich des Gehölzgrabens	Sicherstellung der Fuß-/Radwegeverbindung nach Rückbau eines Teilbereichs der Kochstedter Kreisstr.
Begradigung bzw. Anpassung von Straßenbegrenzungslinien	TG5-West, TG3-Nordwest, TG 13(neu)-Nord, öff. Grünfl. /Regenrückhaltebecken-Süd, TG12 Nordost, Handwerkerstr. / Gewässergaben	Realisierte Planungen, Städtebau, Planung in Realisierung
Verringerung der überbaubaren Fläche bei gleichzeitiger Ergänzung der nicht überbaubaren Fläche um eine Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern M1	TG1-Nord	Erhalt wertvoller Gehölze
Erhalt von Bäumen und Nachpflanzungspflicht (M3,4)	Gildeweg, TG4-Nordost, TG9-Südost/Ost, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zufahrt Regenrückhaltebecken; öffentliche Grünfläche südlich Eichenbreitengraben, TG3-Süd TG6-Süd	Übernahme von ausgewiesenen Anpflanzungen von Bäumen unter Berücksichtigung des jetzigen Baumbestands und grünordnerischer Ziele; Qualität sonstiger vorhandener Bäume
Aufwertung/Ergänzung einer öffentlichen Grünfläche um eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern M5	Südwestliche Geltungsbereichsgrenze öffentl. Grünfläche	Geeignete Lage, Vernetzung mit vorhandenen Strukturen
Umwidmung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß/Radweg- in öffentliche Grünfläche und Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Kombination mit der Eingrünung des Regenrückhaltebeckens (u.a. Hangbepflanzung) und Verknüpfung mit der westlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche in Kombination mit einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Rückstufung von ehem. Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft M6	Nördlich und östlich des Regenrückhaltebeckens; Westlich des Regenrückhaltebeckens öffentl. Grünfläche	Geänderte Planungsvoraussetz. durch Anbindung der Handwerkerstr. an die Mannheimer Str. Lage überwiegend auf einer Medientrasse und Nähe zur Mannheimer Str.

Umwidmung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Fuß/Radweg- in Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (mit dem Nutzungshinweis 'Zufahrt Regenrückhaltebecken')	Nördlich und östlich des Regenrückhaltebeckens	Geänderte Planungsvoraussetzungen; OB-Beschluß über die Regelungen von Privatstraßen Nr. 197/95
Änderung der Abgrenzung und Flächenreduzierung sowie Rückstufung der öffentlichen Grünfläche naturnah zu gestalten in zu erhaltendes Straßenbegleitgrün M10	Verkehrinsel Kochstedter Kreisstr.	Ausführungsplanung Kochstedter Kreisstr., Lage im Straßenraum
Reduzierung der baugestalterischen textlichen Festsetzungen	Planungsgebiet	Lockerung der gestalterischen Einschränkungen im Hinblick auf eine bessere Vermarktungsmöglichkeit
Überarbeitung und Ergänzung sowie Neugestaltung / Neufassung der grünordnerischen textlichen Festsetzungen	Planungsgebiet	veränderte Rahmenbedingungen, Städtebau / Grünordnung, realisierte bzw. nicht realisierte Anpflanzungen
Ergänzung der Planzeichnung um den Erhalt einer Gasversorgungsanlage mit Sicherung der Zufahrtmöglichkeit	TG3-Nordwest	Neue Planungsvoraussetzungen and Rahmenbedingungen
Ergänzung der Planzeichnung um den Erhalt einer wasserwirtschaftlichen Anlage	TG13(neu)-Süd	Neue Planungsvoraussetzungen und Rahmenbedingungen
Ergänzung der Planzeichnung um den Erhalt der Trafostation Brachmeierei	TG4-Mitte	Neue Planungsvoraussetzungen und Rahmenbedingungen
Ergänzung der Planzeichnung um Leitungstrassen einschließlich der Darstellung ihrer Schutzbereiche bzw. Sicherheitsabstände und Ausweisung von mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	TG9-Süd, TG6-Ost/TG7-West, TG3-Nord+Nordwest, TG13(n.)-Nord+West, TG1-West	Neue Planungsvoraussetzungen und Rahmenbedingungen
Auflassung von Sichtdreiecken	Handwerkerstr. / Zunftstr., Handwerkerstr. / Bauhüttenstr., Handwerkerstr. / Kochstedter Kreisstr., Kochstedter Kreisstr. / Zunftstr., Kochstedter Kreisstr. / Schlagbreite, Bauhüttenstr. / Schlagbreite	Realisierte Straßenplanung, geänderte Rahmenbedingungen (Abstand Anfahrtsicht 10m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Str.)
Auflassung der zwei ALVF in den Teilgebieten TG4 und TG5 östlich der Zunftstr.	TG4-West, TG5-West	Neue Planungsvoraussetzungen, geänderte Rahmenbedingungen
Ergänzung der Planzeichnung um eine Teiländerungsfläche des B-Plans Nr. 101 I A -Übernahme-	Südwestlicher Eckrandbereich des Planungsgebiets	Neue Planungsvoraussetzungen durch realisierte Straßenplanung (neue Verlängerung der Mannheimer Str.)
Ergänzung der Planzeichnung um einen Schutzstreifen Freileitung	TG13(neu)-Nord, TG3-Nord, TG6-Nord, TG7-Nord	Verdeutlichung der von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Fläche in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.0
Ergänzung der Planzeichnung um die Darstellung Wasserfläche für einen Teilbereich des Eichenbreitengrabens	Eichenbreitengraben (Nord bis Süd)	Verdeutlichung der wasserführenden Bereiche
TG1 = Teilgebiet mit Nr. M2 = Grünordnerische Maßnahme mit Nr. E/A = Eingriff-/Ausgleich GE = Gewerbegebiet MI = Mischgebiet		

4.3 Ausführungen zur Begründung und den Auswirkungen wesentlicher Änderungsbereiche

Von den in der tabellarischen Aufstellung (Ziff. 4.2) erfassten umfangreichen Änderungen sind die wesentlichen Änderungsbereiche folgende:

- (A) Erweiterung des Geltungsbereichs (bebaubar und nicht überbaubar – über den Medientrassen -) Richtung Westen mit Neuweisung gewerblicher Bauflächen auf überwiegend z. Zt. Brachland -TG 13neu: +12.650m² Baugebiet, TG 1: + 6.933m² Zugewinn Baugebiet –

Dem Verlust von z.T. entwicklungsfähigem Brachland (Biotopwert 0,48) sowie im 'Alt'-B-Plan ausgewiesenen höherwertigen Grünflächen stehen für die Stadt Dessau wertvolle und gut vermarktbar Gewerbeflächen mit direkter Lage an der Mannheimer Straße gegenüber;

bei der Nutzung der Flächen über den Medientrassen sind die Einschränkungen der jeweiligen Ver-/Entsorgungsträger zu berücksichtigen (Nicht-Bebaubarkeit, ausgewählte Pflanzenarten, ...); negative Auswirkungen auf die in der Schallschutzberechnung zum B-Plan dargestellten Nachweisorte sind nicht zu erwarten

- (B) Ausweitung der Gewerbe- und Mischgebiete entlang der Handwerkerstr. Richtung Norden mit Schaffung überbaubarer und nicht überbaubarer (im Schutzstreifen unterhalb der Freileitung) Flächen - TG 3: + 3.517m² Zugewinn Baugebiet, TG 6: + 3.344m² Zugewinn Baugebiet, TG 7: + 1.018m² Zugewinn Baugebiet –

Dem Verlust von im 'Alt' - B-Plan ausgewiesenen naturnahen zu entwickelnden Grünflächen sowie dem vorhandenen geringerwertigen Grünbestand stehen überwiegend zu Lagerungszwecken und für Stellplätze sowie vereinzelt für Bebauung zu nutzende und zu vermarktende Flächen gegenüber; des weiteren sind die Nutzungs- und Bauhöhenbeschränkungen (bauliche Anlagen, Pflanzungen) unterhalb der Freileitung des Versorgungsträgers zu berücksichtigen; negative Auswirkungen auf die in der Schallschutzberechnung zum B-Plan dargestellten Nachweisorte sind nicht zu erwarten

- (C) Erweiterung überbaubarer und nicht überbaubarer Flächen an der Kochstedter Kreisstr. - TG 3: s. unter (B) Zugewinn Baugebiet -

Dem Verlust von teilweise entwicklungsfähigem Bestandsgrün mit Biotopvernetzungsmöglichkeit im Zusammenhang mit der Auflassung und dem Rückbau eines Teilstücks der Kochstedter Kreisstr. stehen im Zuge des Kreuzungsbereichs Mannheimer Straße / Argenteuiler Straße interessante gewerbliche Neuvermarktungsmöglichkeiten gegenüber; negative Auswirkungen auf die in der Schallschutzberechnung zum B-Plan dargestellten Nachweisorte sind nicht zu erwarten

- (D) Erhöhung der GRZ im gesamten Planungsgebiet mit Ausnahme der Teilgebiete 10 und 8 - TG 1-7, 9, 12, 13 –

Durch die Erhöhung der GRZ in der Regel von 0,4/0,5 auf 0,6 ergibt sich eine gegenüber dem 'Alt' - B-Plan größere Überbaubarkeit - dem steht ein höherer Versiegelungsgrad, mit der Folge einen größeren Anteil an Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen, gegenüber

- (E) Erhöhung der GFZ in den Teilgebieten 1-4 und TG 7

Die Erhöhung der GFZ führt zu einer höheren Ausnutzbarkeit der Grundstücke, was dem jetzigen Plangebiet mit seinen noch nicht verkauften Grundstücken insgesamt, auch gestalterisch, zu gute kommt; negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten

- (F) Zusammenführung von Teilbaugebieten unter Auflassung / Umwidmung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger, Radfahrer) sowie eines Spielplatzes in Bauland - Mischgebiet –
(altTG9+altTG9a+altTG11=neuTG9: + 5.851 m² Zugewinn Baugebiet)

Aus Gründen einer Übererschließung können im 'Alt' - B-Plan ausgewiesene Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgänger, Radfahrer entfallen und für Bauflächen genutzt werden; ebenfalls kann, da sich seit Aufstellung des 'Alt' - B-Plans bis heute kein konkreter Nutzungsbedarf für den Spielplatz abgezeichnet hat, dieser ebenfalls den für die Stadt vermarktbar Bauflächen zugeschlagen werden (aus den genannten Gründen ist auch eine Ersatzfläche nicht erforderlich) - somit können die Teilgebiete 9a und 11 dem Teilgebiet 9 zugeordnet werden; negative Auswirkungen auf die in der Schallschutzberechnung zum B-Plan dargestellten Nachweisorte sind nicht zu erwarten

- (G) Erweiterung der Mischgebietsfläche entlang der Kochstedter Kreisstr. Mit Erhöhung der überbaubaren Flächen unter Auflassung des Geh- und Fahrrechts bei gleichzeitiger Sicherstellung der Verkehrsanbindung der davon betroffenen Grundstücke (1344/61, 1344/60, 1344/55, 1344/56; 1344/57) und Erhaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Bepflanzung - TG 9: s. unter (F) Zugewinn Baugebiet –

Der Abgang des Geh- und Fahrrechts wird über die direkte Anbindung der vor genannten Grundstücke (1344/61, 1344/60, 1344/55, 1344/56) an die Kochstedter Kreisstr. sowie über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Grundstücks 1344/57 ebenfalls mit Anschluß an die Kochstedter Kreisstr. (Eintrag als Baulast liegt vor) ausgeglichen; bei der Realisierung ist jedoch darauf zu achten, daß die Anbindung gleichzeitig erfolgt, da sonst die Erschließung nicht gesichert werden kann;

negative Auswirkungen auf die in der Schallschutzberechnung zum B-Plan dargestellten Nachweisorte sind nicht zu erwarten

- (H) Erhaltung des ökologisch wertvollen Gehölzstreifens im Norden des Teilgebiets 1 auf Gewerbegebietsfläche innerhalb der ausgewiesenen nicht überbaubaren Flächen - TG 1 –

Dem Verlust gewerblicher Flächen (ca. 500m²) steht der Erhalt hochwertiger Feldgehölze gegenüber, die damit auch wichtiger Bestandteil der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind; der Verlust der Gewerbeflächen wird im übrigen durch die Gewerbegebietserweiterung Richtung Westen kompensiert (vgl. a. Ziff. A)

- (I) Schaffung zusammenhängender Gehölzbereiche um den Bereich des Regenrückhaltebeckens auf bisher überwiegend Brachland durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen mit dem Ziel einen Teil der gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erforderlichen Ausgleichsflächen im Planungsgebiet zu realisieren; im Bereich der Medientrassen sind die Pflanzeinschränkungen der Ver-/Entsorgungsträger zu beachten

- (J) Erhaltung des Eichenbreitengrabens mit seinen begleitenden Gehölzstreifen - insbesondere östlich des Grabens (hier zusätzlich mit der Festsetzung ‚Öffentliche Grünfläche‘) - und Sicherung durch nachrichtliche Übernahme der grabenbegleitenden 5m breiten und nicht zu bebauenden / zu befestigenden Gewässerschonstreifen - östlich des Grabens überwiegend auf öffentlicher Grünfläche und westlich auf Gewerbegebietsfläche mit ergänzenden Geh- und Fahrrechten für die Pflege und den Unterhalt des Grabenbereichs -; des weiteren werden die für die Anbindung des neuen Teilgebiets 13 an das Teilgebiet 3 erforderlichen Überquerungen auf ein Minimum beschränkt, um die Funktion des Entwässerungsgrabens und damit auch den Wasserhaushalt nicht einschneidend zu beeinträchtigen. Aufgrund der dargelegten Erhaltungs- und Sicherungsmaßnahmen kommt dem Bereich des Eichenbreitengrabens mit seinen angrenzenden Flächen eine nicht unerhebliche ökologische Wertigkeit im Hinblick auf die Eingriffs/Ausgleichsbilanz zu; insgesamt wirkt dieser Bereich auch positiv auf die umgebenden Baugebiete im Sinne einer gestalterischen Auflockerung und Kleinklimaverbesserung
- (K) Die im 'Alt' - B-Plan dargestellten Sichtdreiecke können aufgrund der inzwischen realisierten Straßenplanung bei gleichzeitiger Änderung der Rahmenbedingungen mit Neufestlegung der Anfahrtsicht auf 10m bei der Neuaufstellung des B-Plans unberücksichtigt bleiben

Partieller Zugewinn von überbaubarer Grundstücksfläche (insb. TG6-Südwest und TG9-Südwest)

- (L) Die Neuausweisung des Teilgebiets 13 südlich der Handwerkerstraße zwischen dem Eichenbreitengraben im Osten und der Mannheimer Straße im Westen bedingt die Sicherstellung der Erschließung; hierfür werden für die Verkehrsanbindung der einzelnen Grundstücke jeweils Überbrückungen des Eichenbreitengrabens vom Teilgebiet 3 vorgesehen - für die nördlich gelegenen Grundstücke ist zusätzlich eine Zufahrt von der Handwerkerstraße geplant.

Alle baulichen Maßnahmen im und am Gewässer, die das Maß der Unterhaltung überschreiten (z.B. Bau von Überfahrten / Überquerungen) sind nach § 93 WG LSA genehmigungspflichtig; hierfür sind entsprechende Anträge bei der oberen Wasserbehörde im Regierungspräsidium zu stellen.

4.4 Flächenanalyse

Im folgenden wird in einer Übersicht die Analyse der ausgewiesenen Flächen nach Art und Größe zusammenfassend dargestellt:

Übersicht zur Flächenberechnung		
	ca. Flächenangaben in ha	
Geltungsbereich Bebauungsplan, davon	20,35	
- Baugebiete GE (TG 1,2,3,5,6,13) davon		8,96
-- überbaubare Flächen (gem. GRZ)	5,37	
-- Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzg.	-	
-- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	0,06	
-- sonstige nicht überbaubare Flächen	3,53	
- Baugebiete MI (TG 4,7,8,9,10,12) davon		6,00
-- überbaubare Flächen (gem. GRZ)	3,60	
-- Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzg.	0,19	
-- Flächen für die Erhaltung von Bäumen and Sträuchern	-	
-- sonstige nicht überbaubare Flächen	2,21	
- Öffentliche Grünflächen davon		0,75
-- Flächen z. Anpflanzen v. Bäumen, Sträuchern u. sonst. Bepflanzg.	0,40	
-- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	0,12	
-- Wasserflächen	0,21	
-- sonstige Grünflächen	0,02	
- Verkehrsflächen davon		4,21
-- Straßenverkehrsflächen	3,71	
-- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0,49	
-- Straßenverkehrsfläche mit Flächen für die Erhaltung von Straßenbegleitgrün	0,01	
- Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen		0,43

4.5 Maßnahmen der Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zum Zwecke der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse werden auf Basis des Bebauungsplans durchgeführt. Diese erfolgen durch freiwillige Bodenordnung.

Die in dem Bebauungsplan eingetragenen mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen sind überwiegend noch privatrechtlich zu sichern. Das im B-Plan dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flurstück 1344/57 -verlaufend über das Grundstück 1344/59 - ist bereits grundbuchrechtlich über eine entsprechende Bau- last gesichert.

Die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans neu hinzugewonnenen überbaubaren und auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen den jeweils angrenzenden Grundstückseigentümern vorrangig für die jeweils zulässige Nutzung angeboten werden.

5.0 GESAMTAUSWIRKUNG

Der Bebauungsplan selbst stellt keinen Eingriff dar. Die Bebauung, die infolge der Realisierung der Planung entstehen wird, erfüllt jedoch die Merkmale eines Eingriffs im Sinne des BNatSchG und des NatSchG LSA.

Nach dem BNatSchG und dem NatSchG LSA sind Eingriffe "Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachteilig beeinträchtigen können". Eingriffe sind so weit wie möglich zu vermeiden oder zu minimieren; unvermeidbare Eingriffe sind durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen, wobei alle gestörten oder ausgeschalteten Funktionen wiederherzustellen sind.

Die Bewertung des Eingriffs/Ausgleichs ist im Bebauungsplan (mit integriertem Grünordnungsplan) im Rahmen der Abwägung durchzuführen; für den Ausgleich sind geeignete Maßnahmen festzusetzen. Auf dieser Basis werden die Belange von Natur und Landschaft den Vorschriften des BauGB entsprechend berücksichtigt.

Bei der Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans ist vorab zu klären, ob und inwieweit ein Ausgleich grundsätzlich erforderlich ist. Nach §1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Nach dieser vom Gesetzgeber vorgegebenen Maxime brauchen im Plangebiet alle diejenigen Eingriffe nicht ausgeglichen zu werden, die auch nach dem bis zur Änderung geltenden Inhalt des B-Plans Nr. 101 - Teilgebiet H in der gleichen Art und mit dem gleichen Maß zulässig waren und sind wie sie es nach der Änderung sein werden.

Soweit ein Ausgleich grundsätzlich erforderlich ist, ist im zweiten Schritt im Rahmen der Abwägung darüber zu befinden, welche Maßnahmen zum Ausgleich der infolge des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe konkret angemessen sind. Dabei gibt es keine vom Gesetzgeber vorgeschriebene Methode. So ist es zum Beispiel nicht vorgegeben, daß pro Quadratmeter neu versiegelbarer Fläche an anderer Stelle eine entsprechende Entsiegelung stattfinden müßte. Nicht jeder Verlust an Grünfläche muß an anderer Stelle durch eine neue Grünfläche in gleicher Größe ausgeglichen werden. Vielmehr ist es die Aufgabe der abwägenden Körperschaft, darüber zu entscheiden, welche Maßnahmen im Gemeindegebiet überhaupt sinnvoll sind. Entsprechendes gilt für Eingriffe anderer Art: Für jeden Eingriff muß abwägungsgerecht entschieden werden, ob, wo und wie der Eingriff ausgeglichen werden kann und soll. Dafür gibt es keine Einheitsmethode, keinen vorgegebenen Quadratmetermaßstab; neben der Quantität ist stets auch die Qualität der vorgesehenen Maßnahmen zu berücksichtigen. Außerdem ist vom Gesetzgeber nicht vorgegeben, daß der maximal zu erwartende Eingriff zu 100 ausgeglichen werden müßte. Denn gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu vermeidenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung nach § 1 Abs. 5 BauGB nur "zu berücksichtigen".

5.1 Beurteilung und Gesamteinschätzung des Eingriffs

Nach der oben dargestellten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Magdeburger Modell können die im Plangebiet zu erwartenden Eingriffe im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Wesentliche Gründe für das relativ hohe Ausgleichsdefizit der unvermeidbaren Eingriffe sind

- zum einen die Vergrößerung der Baugebiete - sowohl der Gewerbegebiete als auch der Mischgebiete und die im Vergleich zum 'Alt-B-Plan in der Regel von 0,4 bzw. von 0,5 auf 0,6 erhöhte GRZ;
- zum anderen die mit der Vergrößerung der Baugebiete einhergehende Reduzierung der Grünflächen; infolge der Reduktion besteht keine Möglichkeit, größere, zusammenhängende Gehölzbereiche im Sinne einer Biotopvernetzung anzulegen, was einen höheren Biotopwertansatz rechtfertigen würde; auch unterliegen die ausgewiesenen Grünflächen oftmals den Restriktionen von Schutzstreifen und/oder Medientrassen (z. B. Wuchshöhenbeschränkung, max. Wurzeltiefe, Artenauswahl, usw.) oder sie sollen gemäß der festgesetzten GRZ auf nicht überbaubaren Flächen innerhalb von Baugebieten realisiert werden. Auch deswegen ist ein höherer Biotopwertansatz im Rahmen der Bilanzierung ausgeschlossen.

Wenn man innerhalb des Plangebiets die Ausgleichsbilanz verbessern wollte, bliebe nur eine Reduzierung der GRZ zur Verringerung des Eingriffs übrig. Damit sich Eingriff und Ausgleich aufheben, müßte die GRZ sich annähernd auf dem Niveau des 'Alt-B-Plans bewegen, d. h. durchschnittlich bei ca. 0,45 liegen. Dies wiederum entspricht nicht den Zielvorgaben⁵ für die Aufstellung / 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 101 - Teilgebiet H. Diese Zielvorgaben sehen ein anforderungsgerecht nutzbares Gewerbegebiet vor.

5.2 Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet ist in seinem ganzen Charakter gewerblich geprägt. Dementsprechend enthält der Plan nunmehr die Festsetzungen, die heute für Gewerbe und Mischgebiete üblich sind. Dabei ist die GRZ-Erhöhung um 0,1-0,2 auf 0,6 sehr moderat; sie liegt im Ergebnis unterhalb der für Gewerbegebiete nach der BauNVO höchstzulässigen GRZ von 0,8.

Die wertvollsten Gehölzbereiche - Feldgehölze, Erhaltungszustand entwicklungsfähig und der Eichenbreitengraben - im Nordwesten und Südwesten werden erhalten. Ansonsten werden - sofern eingriffs-relevant - überwiegend Brachen mit einem stagnierenden Erhaltungszustand für die Neuausweisung von Bauflächen in Anspruch genommen; hierbei erfolgt die flächenmäßig größte Ausdehnung Richtung Westen zur Mannheimer Straße.

Im Interesse einer besseren Vermarktung wird bei den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen im Nordwesten, Westen und Südwesten (Mannheimer Straße, Argenteuiler Straße) auf eine allzu dichte und üppige Bepflanzung verzichtet, da sonst die Einsehbarkeit und damit die werbliche Selbstdarstellung von ansässigen Firmen unzumutbar eingeschränkt werden würden.

Des Weiteren sind von den Änderungen zum B-Plan Nr. 101 - Teilgebiet H keine negativen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten, da sowohl im Norden zu den dort angrenzenden Kleingärten weiterhin eine Grünzäsur (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - wenn auch mit einer anderen Artenauswahl -) zur Abschirmung festgesetzt wird als auch im Osten westlich der Kochstedter Kreisstr. gegenüber der bestehenden Wohnsiedlung (östlich der Kochstedter Kreisstr.) keine Umwidmung von Mischgebietsflächen in Gewerbegebiete erfolgt.

⁵ siehe Ziffer 1.1 der Begründung
06.12.2002

Insofern stellen die aufgrund der 1. Änderung zum Bebauungsplan zu erwartenden Baumaßnahmen zwar immer noch Eingriffe dar; in ihrer Gesamtheit sind die Eingriffe jedoch unter Betrachtung aller gebotenen planerischen Belange als insgesamt vertretbar einzustufen.

Dies gilt um so mehr, als es das übergeordnete Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 - Teilgebiet H, 1. Änderung - ist, durch die Neuausweisung gewerblich geprägter Flächen und die Erhöhung der Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu einer Bereitstellung von neuen Arbeitsplätzen und zu besseren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Stadt Dessau zu führen. Dieses Ziel kann ohne die soeben beschriebenen Festsetzungen nicht erreicht werden.

5.3 Abwägung des erforderlichen Umfangs des Ausgleichs insgesamt

Die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans bestehen in der Bereitstellung eines modernen Gewerbegebiets mit hinreichender Ausnutzbarkeit unter angemessener Einordnung in die städtebauliche Situation einschließlich der Gesichtspunkte von Natur und Landschaft. Vor diesem Hintergrund müssen die Festsetzungen des B-Plans - insbesondere die Regel-GRZ von 0,6 - als vollständig angemessen angesehen werden. Die GRZ von 0,6 liegt unterhalb des Empfehlungswerts der BauNVO von 0,8 für Gewerbegebiete; sie ermöglicht eine schlüssige und ökonomisch tragfähige Bebauung des Gebiets.

Gemäß den Ausführungen unter 5.2 sind negative Auswirkungen auf die Umgebung nicht zu erwarten.

Die Belange von Natur und Landschaft sind in dem Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung besonders durch die Erhaltung des Eichenbreitengrabens und des Gehölzstreifens im Nordwesten des Plangebiets positiv gewahrt. Das Gebiet selbst weist keine Gesichtspunkte auf, die es darüberhinaus besonders schutzwürdig machen würden. Daher sind die Gewichte von Bebaubarkeit einerseits und von Natur und Landschaft im Gebiet und dessen näherer Umgebung andererseits angemessen verteilt.

Schlußfolgernd bedeutet dies, daß die zu erwartenden Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht ausgeglichen werden können. Zulässig und möglich ist es jedoch, Eingriffe auch außerhalb des Plangebiets, innerhalb dessen die Eingriffe zu erwarten sind, auszugleichen; von dieser Möglichkeit soll im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht werden.

5.4 Externer Ausgleich

Das ermittelte Defizit von 8.482 Biotopwert-Punkten kann nahezu vollständig über die von der Stadt Dessau zur Verfügung gestellte und bereits im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan gesicherte 'Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für nicht innerhalb von Bebauungsplänen ausgleichbare Flächen' ausgeglichen werden.

Die ca. 2,66 ha große, städtische Fläche „Großes Loos“ ist als Streuobstwiese angelegt und liegt nordwestlich benachbart zum B-Plan Nr. 146 'Wohngebiet Große Loos' auf dem Flurstück 1675, Flur 9, Gemarkung Ziebigk; der Biotopwert dieser Fläche beträgt ca. 16.000 Punkte. Bei der Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche, die landwirtschaftlich genutzt wurde und keine Verbrachung aufwies; diese wurde vollständig mit Hochstammobstbäumen zur Entwicklung eines Streuobstbestandes bepflanzt. Die Fläche befindet sich im Ausgleichsflächenpool der Stadt Dessau und wurde bisher nicht für Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen. Die Fläche gehört als Streuobstwiese zu

den nach § 30 NatSchG LSA kraft Gesetzes geschützten Biotopen und ist damit gegen nachteilige Veränderungen dauerhaft abgesichert.

Für den Bebauungsplan Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H wird in diesem Bereich eine Ausgleichsfläche mit der Größe von 1,358 ha abgegrenzt sowie lage- und parzellengenau festgeschrieben - siehe Anlage F zur Begründung. Die Biotopwert-Berechnung für den externen Ausgleich (nach Magdeburger Modell) ergibt folgendes Punkte-Konto:

	IST-Zustand		SOLL-Zustand
Fläche	13.586m ²		13.586m ²
Biotoptyp	Acker		Streuobstwiese
Biotopwertfaktor	0,2		0,8
Biotopwert	2.717,2		10.868,8
Aufwertung		+8.151,6	
Defizit Biotopwert aus B-Plan		-8.482	
Verbleibende Differenz		-330,4	

Das entspricht einer Ausgleichsrate von 99,2%.

Das verbleibende, geringfügige Defizit wird materiell im Gebiet des benachbarten Bebauungsplans Nr. 101-G3 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet G3“ ausgeglichen, der eine Ausgleichsrate von 124 aufweist und als Satzung bereits beschlossen ist.

Berlin / Leipzig, den 6.12.2002

Bebauungsplan Nr. 101, Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H,
mit integrierten Grünordnungsplan und örtlichen Bauvorschriften (1. Änderung)

.....

Entwurfsverfasser:

Plan und Recht GmbH
Prof. Dr. G. Schmidt-Eichstaedt

Stadt Dessau

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Nr. 101, Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H

(1.Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung)

Anlage A: Analyseplan / Tabelle Grünordnung
 - Realnutzung – (Ist-Zustand)
 (Erfassung der Biotopstrukturen im Planungsgebiet per Juni 1999)

Anlage A einfügen

Erfassung des Ist-Zustands im Planungsgebiet und Ermittlung der Biotopwerte (Realnutzung) – ergänzende Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz – :

Biotoptyp	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Multiplikator	Werteinheit	Fläche in m ²	Bezeichnung des Zustands	Bewertung	Biotopwert
Feldgehölze, Hecken, stufiger Waldrand, ggf. mit vorgelegter Sukzessionsfläche	0,7	entwicklungsfähig	0,8			naturnah	einem natürlichen Lebensraum vergleichbar, aber durch Menschen beeinträchtigt	1.377,8
Feldgehölze, Hecken	0,7	stagnierend	0,6			naturnah	einem natürlichen Lebensraum vergleichbar, aber durch Menschen beeinträchtigt	508,3
Brachfläche, ehem. Landwirtschaftlich genutzt, mittelfristig brachliegend, z.T. Mahd, beginnende Sukzession	0,6	entwicklungsfähig auf zusammenhängenden Flächen >1 ha	0,8			bedingt naturnah	naturnahe Elemente mit reichhaltig ausgebildeten Strukturen	8.405,7
Brachfläche, ehem. Landwirtschaftlich genutzt, mittelfristig brachliegend, z.T. Mahd, beginnende Sukzession	0,6	stagnierend, weil kleinräumige Inselstruktur	0,6			bedingt naturnah	naturnahe Elemente mit reichhaltig ausgebildeten Strukturen	11.482,3
Öffentliche Grünfläche	0,5	entwicklungsfähig	0,8			bedingt naturnah	naturnahe Elemente mit z.T. reichhaltig ausgebildeten Strukturen	134,8
private Grünflächen in GE und MI, Rasen oder gärtnerisch gestaltet	0,4	entwicklungsfähig	0,8			bedingt naturnah	Naturnahe Elemente mit ausgebildeten Strukturen	7.838,7
Straßenbegleitgrün	0,4	entwicklungsfähig	0,8			bedingt naturnah	Naturnahe Elemente mit ausgebildeten Strukturen	2.769,3
nicht überbaute oder versiegelte Grundstücksflächen in Baugebieten	0,3	stagnierend	0,6			naturfern	v. Menschen stark verändert, geringe Strukturelement., Insellage	804,9
Pflasterfläche, wassergebund. Wegedecken	0,1	--				naturfern	v. Menschen stark verändert, gepflast. / wassergeb. Fl.	4.361,4
vollversiegelte Flächen, Gebäude etc.	0	--				extrem naturfern	100% Inanspruchnahme f. baul./techn.NzG.	0,0
Be- und Entwässerungsgraben inkl. Böschungsbereich, sehr bedingt naturnah (Eichenbreitengraben)	0,4	entwicklungsfähig	0,8			bedingt naturnah	Naturnahe Elemente mit ausgebildeten Strukturen	666,2
Regenrückhaltebecken, naturfern	0,3	--				naturfern	v. Menschen stark verändert, geringe Strukturelement., Insellage	1.116,6
Interpolationsflächen ¹	**		*	*	23.860	*		3.182,5
Summe					203.557			42.648,6

* Anmerkung zu den Interpolationsflächen: (d.h. auf dem Analyseplan nicht strukturierte Grundstücke, deren unterschiedliche Flächenanteile verschiedener Biotoptypen per Schätzung ermittelt wurden)

Stadt Dessau

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Nr. 101, Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H

(1. Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung)

Anlage B: Analyseplan Grünordnung

- ‚Alt‘-B-Plan – (Planungszustand)

(Analyse u. Bewertung der Biotopstrukturen im zu ändernden ‚Alt‘-B-Plan)

Anlage B einfügen

Stadt Dessau

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Nr. 101, Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H
(1.Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung)

Anlage C: **Maßnahmenplan Grünordnung**
 - 1. Änderung B-Plan – (Neuplanung)
 (Räumliche Zuordnung der grünordnerischen Maßnahmen)

Anlage C einfügen

Stadt Dessau

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Nr. 101, Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H

(1.Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung)

Anlage D: Eingriffs- / Ausgleichs-Plan
 Grünordnung – Bewertung -

Anlage D einfügen

Stadt Dessau

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Nr. 101, Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H

(1.Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung)

Anlage E: Schallschutzberechnung zum Bebauungsplan Nr. 101 – Teilgebiet H

Anlage zur Begründung für den B-Plan Nr. 101-H der Stadt Dessau

Schallschutzberechnung

1. Grundlagen

- DIN 18005, Teil 1, Mai 1987
- Abstimmung mit dem STAU Dessau-Wittenberge

Danach ist die Berücksichtigung einer Grundbelastung aufgrund fehlender Unterlagen Im B-Plan-Verfahren nicht möglich. Als kritisch wird der Gewerbelärm betrachtet. Dieser wird nachgewiesen.

Da ein großer Teil des Plangebietes als MI-Gebiet i.S. des § 6 BauNVO ausgewiesen ist, die DIN 18005 aber nur flächenbezogene A-Schalleistungen für GI- und GE-Gebiete enthält, wurde für die MI-Teilgebiete ein LWN = 55 dB vereinbart.

Die Verkehrsbelegung, die durch das Gebiet erzeugt wird, ist im Verhältnis zur vorhandenen Belastung aus der Funktion der Kochstedter Kreisstraße als Hauptausfallstraße gering.

Deshalb wird der Verkehrslärm nicht berechnet.

- Schalltechnische Orientierungswerte für Beurteilungspegel nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1

2. Pegelberechnung

2.1. Nachweisort A

Teilgebiet Nr.	Fläche [m ²]	S [m]	LW [dB]	LS [dB]	LM [dB]
1	15 290	260	60 + 42 = 102	- 59	43
2	2 640	350	60 + 34 = 94	- 63	31
3	15 730	460	60 + 42 = 102	- 66	36
4	11 813	415	60 + 40 = 100	- 65	35
5	18 370	540	60 + 43 = 103	- 69	34
6	4 750	393	55 + 37 = 92	- 65	27
7	65 890	595	55 + 48 = 103	- 69	34

Beurteilungspegel: Lr = 45,3 dB (Pegeladdition nach DIN 18005, Teil 1, Bild 8)

2.2 Nachweisort B

Teilgebiet Nr.	Fläche [m ²]	S [m]	LW [dB]	LS [dB]	LM [dB]
1	15 290	420	60 + 42 = 102	- 66	36
2	2 640	440	60 + 34 = 94	- 66	28
3	15 730	450	60 + 42 = 102	- 66	36
4	11 813	550	60 + 40 = 100	- 69	31
5	18 370	610	60 + 43 = 103	- 70	33
6	4 750	570	55 + 37 = 92	- 69	23
7	65 890	765	55 + 48 = 103	- 72	31

Beurteilungspegel: Lr = 41,2 dB (Pegeladdition nach DIN 18005, Teil 1, Bild 8)

2.3 Nachweisort C

Teilgebiet Nr.	Fläche [m ²]	S [m]	LW [dB]	LS [dB]	LM [dB]
1	3 500	115	60 + 35 = 95	- 51	44
2	3 500	70	60 + 35 = 95	- 45	50
3	7 000	115	60 + 38 = 98	- 51	47
4	2 640	170	60 + 34 = 94	- 54	40
5	15 730	370	60 + 43 = 103	- 64	39
6	12 150	145	60 + 41 = 101	- 53	48
7	8 775	180	55 + 40 = 95	- 55	40
8	18 370	310	60 + 43 = 103	- 62	41
9	1 125	30	55 + 31 = 86	- 37	49
10	1 250	60	55 + 31 = 86	- 44	42
11	1 750	125	55 + 32 = 87	- 51	36
12	1 125	55	55 + 31 = 86	- 43	43
13	1 250	70	55 + 31 = 86	- 45	41
14	1 750	130	55 + 32 = 87	- 51	36
15	24 000	240	55 + 44 = 99	- 59	40
16	30 200	365	55 + 45 = 100	- 63	37

Beurteilungspegel: Lr = 56,2 dB (Pegeladdition nach DIN 18005, Teil 1, Bild 8)

2.4 Nachweisort D

Teilgebiet Nr.	Fläche [m ²]	S [m]	LW [dB]	LS [dB]	LM [dB]
1	15 290	390	60 + 42 = 102	- 65	37
2	2 640	300	60 + 34 = 94	- 61	33
3	15 730	330	60 + 42 = 102	- 62	39
4	11 813	240	60 + 40 = 100	- 59	41
5	11 000	220	60 + 40 = 100	- 57	43
6	7 000	150	60 + 36 = 96	- 54	42
7	9 070	270	55 + 40 = 95	- 60	35
8	6 600	220	55 + 38 = 93	- 57	36
9	10 860	160	55 + 40 = 95	- 54	41
10	5 150	120	55 + 37 = 92	- 51	41
11	1 150	80	55 + 31 = 86	- 47	39
12	2 250	75	55 + 34 = 89	- 47	42
13	2 700	90	55 + 34 = 89	- 68	21
14	3 750	150	55 + 36 = 91	- 54	37
15	2 370	245	55 + 34 = 89	- 59	30
16	3 000	200	55 + 35 = 90	- 57	33
17	4 000	270	55 + 36 = 91	- 60	31
18	3 200	280	55 + 35 = 90	- 60	30
19	7 150	380	55 + 39 = 94	- 65	29

Beurteilungspegel: Lr = 51,7 dB (Pegeladdition nach DIN 18005, Teil 1, Bild 8)

3. Ergebnisbeurteilung

3.1. Nachweisort A

Bei den Gebäuden handelt es sich um das Wohngebäude einer Gärtnerei als Einzelgrundstück. Da Gartenbau-
betriebe In Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, regulär jedoch in *
Mischgebieten nach § 4 BauNVO sind die Orientierungswerte für Mischgebiete zugrunde zu legen.

Diese sind: tags 60 dB
nachts 45 dB (für Gewerbe)

Der Tagwert ist eingehalten, die Überschreitung des Nachtwertes um 0,3 dB ist als unkritisch zu betrachten.

3.2. Nachweisort B

Bei der Siedlung Alten handelt es sich nach der Eigenart der vorhandenen Nutzung um ein Allgemeines Wohn-
gebiet nach § 4 BauNVO.

Die Orientierungswerte sind: tags 55 dB
nachts 40 dB

Der Tagwert ist eingehalten, der Nachtwert um 1,2 dB überschritten.

Im Hinblick darauf, dass in Erweiterung der Forderungen nach DIN die Emissionen der Teilgebiete berücksichtigt
werden, erscheint diese Überschreitung vertretbar.

Anmerkungen ; Die vom STAU geforderten Immissionspegel würden in der DIH 18005, Teil 1. Beiblatt I. den
Orientierungswerten für WA - Gebiete (Nachweisort A) und WR- Gebiet (Nachweisort B) entspre-
chen. Da diese Vorgaben nicht der derzeitigen Nutzung entsprechen, sind statt dessen die
Orientierungswerte entsprechend der tatsächlichen Nutzung zu berücksichtigen.

3.3. Nachweisort C

Für die Kleingärten gelten als Orientierungswert tags und nachts 55 dB. Dieser Wert wird um 1,2 dB überschrit-
ten. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass in Erweiterung der Forderungen nach DIN die Emissionen der
MI- Teilgebiete berücksichtigt werden, erscheint die Überschreitung vertretbar.

3.4. Nachweisort D

Der Nachweisort D liegt in einem Mischgebiet an der Kochstedter Kreistrasse.

Die Orientierungswerte sind : tags 60 dB
nachts 45 dB

Stadt Dessau

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan und örtlicher Bauvorschrift

Nr. 101, Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet H
(1.Änderung mit vollinhaltlicher Ersetzung und Ergänzung)

**Anlage F: Plan zur Lage der externen Ausgleichs-
 fläche**

