



Bebauungsplan Nr. 130

„Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“

10. Oktober 2003

Auftraggeber:



Stadt Dessau
Dezernat VI - Stadtplanungsamt
Am Wörlitzer Bahnhof 1
06844 Dessau
Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61
Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61
E-Mail: stadtplanung@dessau.de

Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. Detlef Friedewald
Telefon: 03 40/ 2 04 - 18 61

Auftragnehmer:



HALLE-PROJEKT GmbH
BAUPLANUNG
Büro städtebauliche Planung
Schülershof 12
06108 Halle/Saale
Telefon: 03 45 / 51 24 303
Telefax: 03 45 / 2 02 46 18
E-Mail: halle-projekt@t-online.de

Autor: Frau Dipl.-Ing. Carina Lippert
Telefon: 03 45 / 51 24 323

Stand der Planung: Genehmigungsfassung

Bearbeitungsbeginn: November 2000

Bearbeitungsende: 10. Oktober 2003

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis der Planaufstellung.....	7
2	Räumlicher Geltungsbereich	8
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation, Planverfahren	9
3.1	Übergeordnete Planungen	9
3.1.1	Raumordnungsgesetz (ROG)	9
3.1.2	Landesplanungsgesetz (LPIG).....	9
3.1.3	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)	10
3.1.4	Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau (REP).....	10
3.1.5	Flächennutzungsplan (FNP)	11
3.1.6	Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung	12
3.2	Sonstige Planungen	13
3.3	Planungsrechtliche Situation	14
3.4	Planverfahren	15
4	Bestandsaufnahme	16
4.1	Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse.....	16
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)	17
4.2.1	Nutzung	17
4.2.2	Bebauungsform / Gebäudeform.....	20
4.2.3	Geschossigkeit, Gebäudehöhen.....	20
4.2.4	Anzahl der Wohnungen im Plangebiet.....	21
4.2.5	Gestaltelemente	21
4.2.6	Denkmale	22
4.3	Natur und Landschaft.....	22
4.3.1	Geologie und Schutzgut Boden	22
4.3.2	Schutzgut Wasser	23
4.3.3	Schutzgut Klima / Luft	24
4.3.4	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	24
4.3.5	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungseignung	27
4.3.6	Schutzgebiete / -objekte	28
4.3.7	Zusammenfassende Bewertung	28

4.4	Verkehrliche Erschließung.....	29
4.4.1	Straßen.....	29
4.4.2	Fußwege / Radwege	30
4.4.3	Anschlussgleise	30
4.4.4	Ruhender Verkehr	30
4.4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	31
4.5	Stadttechnische Erschließung.....	31
4.5.1	Wasserversorgung	31
4.5.2	Entwässerung	31
4.5.3	Elektroenergieversorgung	31
4.5.4	Gasversorgung.....	31
4.5.5	Fernwärme	31
4.5.6	Fernmeldeversorgung	32
5	Planungskonzept	32
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	32
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept.....	32
5.3	Verkehrskonzept.....	32
5.4	Planungsalternativen.....	33
6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen.....	33
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	33
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	33
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	38
6.1.3	Bauweise	40
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	40
6.2	Grünordnung.....	41
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	43
6.2.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	44
6.3	Verkehrerschließung	47
6.3.1	Straßen.....	47
6.3.2	Fußwege / Radwege	48
6.3.3	Ruhender Verkehr	48
6.3.4	Bahnanlagen und Anschlussgleise	48
6.3.5	Öffentlicher Personennahverkehr	49

6.4	Immissionsschutz	49
6.4.1	Lärm	49
6.4.1.1	Gewerbelärm	49
6.4.1.2	Verkehrslärm.....	53
6.4.1.3	Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprognose	53
6.4.2	Luft	55
6.5	Örtliche Bauvorschriften	55
6.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen.....	56
6.6.1	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	56
6.6.2	Fundmunition	57
6.6.3	Denkmalschutz.....	57
7	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	58
7.1	Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Natur und Landschaft (Konfliktanalyse).....	58
7.2	Maßnahmenkonzept	60
7.3	Bilanzierung	62
8	Stadttechnische Erschließung.....	66
8.1	Wasserversorgung	66
8.1.1	Trinkwasser.....	66
8.1.2	Löschwasser.....	66
8.2	Entwässerung	67
8.2.1	Schmutzwasser.....	67
8.2.2	Regenwasser	68
8.3	Energieversorgung.....	68
8.3.1	Elektroenergieversorgung	68
8.3.2	Gasversorgung.....	68
8.3.3	Fernwärmeversorgung	69
8.4	Fernmeldeversorgung	69
8.5	Abfallentsorgung.....	69

9	Flächenbilanz	69
9.1	Bauflächen	69
9.1.1	Mischgebiete.....	69
9.1.2	Gewerbegebiete.....	70
9.1.3	Industriegebiete.....	70
9.2	Verkehrsflächen.....	70
10	Planverwirklichung	70
10.1	Maßnahmen zur Bodenordnung	70
10.2	Kostenschätzung / Kostentragung.....	71
11	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	71
11.1	Natur und Landschaft.....	71
11.2	Städtebauliche Entwicklung.....	72
11.3	Ortsbild	73
11.4	Verkehr	73
11.5	Belange der Bevölkerung	74
11.6	Wirtschaft.....	74
11.7	Städtischer Haushalt	74
	Literatur und Quellennachweis.....	76

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 130 der Stadt Dessau

Gebietsbezeichnung: „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet mit historisch gewachsenen gewerblichen und industriellen Strukturen auf dem Gelände der ehemaligen „Gärungschemie“.

Im Laufe der vergangenen Jahre vollzog sich auch in diesem Gebiet ein Strukturwandel.

Mit der Auflösung des ehemaligen chemischen Großbetriebes Gärungschemie und der damit verbundenen Aufgabe bzw. Ausgliederung großer Bereiche der bisherigen industriellen bzw. gewerblichen Nutzung wurde eine Neuordnung der Flächen möglich und erforderlich.

Neben der Ausgliederung einzelner Bereiche der ehemaligen Gärungschemie in Form von selbständigen Unternehmen siedelten sich in einzelnen, nicht mehr benötigten Gebäuden neue Gewerbebetriebe an. Außerdem kam es in Teilbereichen auch zum Abriss größerer Gebäudekomplexe.

Mit diesem Flächenabriss und dem Nutzungswandel wurde eine Beurteilung von Einzelvorhaben nach § 34 BauGB zunehmend schwieriger. Weiterhin war es erforderlich, die öffentliche Erschließung des ehemals geschlossenen Betriebsgeländes zu sichern und die Belange des Immissionsschutzes zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Ziel der Planung in den vergangenen Jahren war es, den Erhalt der Unternehmen am Standort zu sichern und Rahmenbedingungen zur weiteren Neuansiedlung zu schaffen.

Eine wesentliche Voraussetzung hierfür war die Anbindung des ehemals geschlossenen Geländes der Gärungschemie an das städtische Verkehrsnetz über eine öffentliche Erschließungsstraße. Diese Voraussetzung ist mit dem Bau der Straße „An der Fine“ bereits erfüllt.

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der vorhandenen Benachbarung zwischen Gewerbeflächen und Wohnflächen (Wohnbebauung im Quartier Raguhner Straße, Jeßnitzer Straße, Lutzmannstraße sowie nördlich, östlich und westlich des Plangebietes) handelt es sich bei dem Bereich um eine Gemengelage mit dem daraus erwachsenden Immissionskonflikt zwischen beiden Nutzungen.

Schon aus dem Bestand heraus ergaben sich in der vergangenen Zeit Probleme bezüglich des Immissionsschutzes, insbesondere des Lärmschutzes. Schwerpunkte bildeten hierbei der Kohleumschlag im Bereich des Kraftwerkes und die Nutzung des ehemaligen Kulturhauses in der Johann-Meier-Straße als Diskothek. Zur Reduzierung der Lärmeinwirkung aus dem Kohleumschlag wurde bereits eine Einhausung des Umschlagplatzes vorgenommen. Diese Maßnahme stellt jedoch nur eine punktuelle Verbesserung innerhalb des Gesamtgebietes dar.

Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb und auch außerhalb des Plangebietes war es erforderlich, die vorhandenen Immissionen zu analysieren. Unter Berücksichtigung sowohl des Bestandes als auch weiterer gewerblicher Ansiedlungen und einer gerechten Bodennutzung mussten Lösungsmöglichkeiten für ein einvernehmliches Nebeneinander zwischen gewerblicher/industrieller Nutzung und Wohnnutzung in der Gemengelage aufgezeigt und planungsrechtlich gesichert werden. Mit der planerischen Steuerung sollen Fehlentwicklungen zu Ungunsten einer Nutzung vermieden werden. Oberste Zielstellung ist jedoch die langfristige planungsrechtliche Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Unternehmen.

Weiterhin sollen im Bebauungsplan für die zurzeit brachliegende Flächen planungsrechtliche Randbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der Schutzansprüche vorhandener Nutzungen formuliert werden. Eine Bebauung einzelner Flächen nur nach § 34 BauGB ist nicht möglich, da die Konflikte aus dem gesamten Plangebiet

heraus erkannt, formuliert und entsprechend den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelöst werden müssen.

Mit der Revitalisierung ehemaliger Industrie- und Gewerbeflächen soll dem schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen werden.

Es wird aber ausdrücklich darauf verwiesen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um die Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen handelt. Die vorhandenen freien Flächen sind für die Art der baulichen Nutzung eindeutig nach § 34 BauGB beurteilbar. Somit treten keine neuen Industrie- und Gewerbeflächen zum vorhandenen gesamtstädtischen Bestand hinzu.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich südwestlich des Innenstadtbereiches der Stadt Dessau. Es umfasst das Gelände der ehemaligen Gärungschemie, einschließlich den Bereich des Quartiers Raguhner Straße, Jeßnitzer Straße, Lutzmannstraße.

Bis auf das v. g. Quartier handelt es sich dem Charakter nach um ein Industrie- und Gewerbegebiet.

Im derzeitigen Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau wurden große Teile des Plangebietes als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Lediglich für die östlichen Bereiche erfolgte eine Ausweisung als gemischte Baufläche.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Bahnlinie Dessau - Bitterfeld - Leipzig begrenzt. Weiter westlich schließt sich das Gewerbegebiet Mitte mit dem Bebauungsplan Nr. 101 - B/C1 an.

Im Norden bildet die Askanische Straße (B 185) die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Diese hier angrenzenden Verkehrsanlagen sind Bestandteil eines abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens, welches aus Gründen der Straßenbahnerweiterung Dessau-West durchgeführt worden ist. Jedoch kommt es im Bereich der Brauereibrücke und im nördlichen Abschnitt der Johann-Meier-Straße zu Überschneidungen von Flächen, die sowohl im Bebauungsplan-Gebiet als auch im planfestgestellten Bereich liegen. Für diese festgestellten Flächen des Planfeststellungsverfahrens ist eine Veränderung nicht zulässig, d. h. sie dürfen nicht anderweitig überplant werden.

Die Planfeststellungsgrenze ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.

Für die Fläche östlich des Plangebietes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 109 - Mischgebiet Askanische Straße/Amalienstraße derzeit noch im Verfahren.

Die Grenze zwischen den beiden Bebauungsplänen (B-Plan Nr. 133 und B-Plan Nr. 109) verlief bisher entlang der östlichen Fahrbahnkante der Johann-Meier-Straße.

Im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 133 erfolgte eine Korrektur des Geltungsbereiches von der östlichen Fahrbahnkante der Johann-Meier-Straße auf die östliche Flurstücksgrenze des Straßenflurstückes 4728/1. Damit ist der Geltungsbereich eindeutig bestimmt.

Da sich auch der Bebauungsplan Nr. 109 noch im Verfahren befindet, wird auch hier die Anpassung des Geltungsbereiches in der weiteren Bearbeitung vorgenommen. Somit ergeben sich infolge der Korrekturen keine Probleme.

Südöstlich grenzt ein vorhandener Garagenstandort bzw. Wohnbebauung an die Bebauungsplanfläche und im Süden schließt sich das Gelände von ELMO, welches derzeit noch nicht beplant wird, an.

Bestandteil des Geltungsbereiches ist nunmehr das komplette Flurstück der Johann-Meier-Straße. Die Daheimstraße und die Raguhner Straße hingegen liegen außerhalb des Plangebietes.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 9454 in der Flur 33.

Im Osten: östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 4728/1 in der Flur 33, deren Verlängerung nach Süden bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5391/2 in der Flur 39, westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 5300/2 in der Flur 39 vom Schnittpunkt mit der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 8138 und deren Verlängerung nach Norden bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 8138 bis hin zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5298/4 in der Flur 39.

Im Süden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 8138 in der Flur 39 vom Schnittpunkt mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5391/2 bis zur nördlichen Verlängerung der Linie vom Schnittpunkt der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 8138 mit der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 5300/2 und Grenze zwischen den Fluren 39 und 43 sowie südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 9649 in der Flur 39.

Im Westen: östliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 9457, 5277 und 10006 in der Flur 38 von der südlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 9649 in der Flur 39 im Süden bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 4724/10 in der Flur 39 im Norden.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation, Planverfahren

3.1 Übergeordnete Planungen

3.1.1 Raumordnungsgesetz (ROG)

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I, Nr. 59, S. 2081 ff. vom 25. August 1997); verkündet als Art. 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG). In ihm werden Aufgaben und Ziele sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben.

Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben.

Dies wird durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

3.1.2 Landesplanungsgesetz (LPIG)

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28.04.1998 erlassen (GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04.05.1998 S. 255 ff). Es ersetzt den Artikel I des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung.

Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen.

Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

3.1.3 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA) wurde am 23. August 1999 erlassen (GVBl. LSA Nr. 28/1999 vom 26.08.1999 S. 244 ff). Basis dieses Gesetzes bilden die Leitvorstellungen des Raumordnungsgesetzes und des Landesplanungsgesetzes, wobei die Grundsätze und Ziele dieser Programme weiter präzisiert werden. Danach ist Leitvorstellung der Raumordnung in Sachsen-Anhalt eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Als Grundsätze der Raumordnung, die für das Plangebiet relevant sind, werden u. a. benannt:

- Die dezentrale Siedlungsstruktur in Sachsen-Anhalt mit ihrer Vielzahl an leistungsfähigen Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten.
- Zu einer räumlich ausgewogenen, langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstruktur sowie zu einem ausreichenden und vielfältigen Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen ist beizutragen.
- Industriell gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden. Sie sind Standorten im Außenbereich vorzuziehen.

Ziele der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung sind u. a.:

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Landesteilen ist das System Zentraler Orte weiterzuentwickeln. Die Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Dessau als Oberzentrum ausgewiesen.
- Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie die infrastrukturelle Anbindung an andere Räume.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung insbesondere der Sicherung von langfristig wettbewerbsfähigen Wirtschaftsstrukturen und der Nutzung von industriell gewerblichen Altstandorten zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

3.1.4 Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau (REP)

Das regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau wurde am 30.01.1996 beschlossen. Hierin erfolgt eine Präzisierung der bestehenden übergeordneten Planungen für einen kleineren Betrachtungsraum. Es bildet die Grundlage für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden und enthält die Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung.

Auch im REP wurde die Stadt Dessau im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum ausgewiesen.

Als konkrete Ziele der Raumordnung zur Zentralentwicklung können für die Stadt Dessau folgende benannt werden:

- Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft. Hierzu zählt u. a. Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen.

- Schwerpunktstandort für die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung, zur Verbesserung der wirtschaftlichen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung.
- Regional bedeutsamer Standort für Ver- und Entsorgungsanlagen in Bezug auf Energieerzeugeranlagen, insbesondere die Kraftwerkserweiterung in Dessau.
Der Standort des Kraftwerkes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 130. In den vergangenen Jahren wurde die o. g. vorgesehene Erweiterung bereits abgeschlossen.
Zielstellung ist es, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung diesen Standort langfristig planungsrechtlich zu sichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 leistet einen Beitrag zur Umsetzung o. g. Ziele.

3.1.5 Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die Stadt Dessau liegt gegenwärtig noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Nach § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht (vorzeitiger Bebauungsplan).

Dringende Gründe zur Aufstellung des Bebauungsplanes waren u. a.:

- Sicherung der bestehenden gewerblich-industriellen Nutzung, auch unter dem Aspekt der Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Unternehmen; damit unmittelbar verbunden ist auch der Erhalt von Arbeitsplätzen
- Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Sanierung und Erweiterung des Kraftwerkes
- Lösung bzw. Minderung des vorhandenen Immissionskonfliktes zwischen Wohnen und Gewerbe/Industrie
- Schaffung und Sicherung einer öffentlichen Erschließung des ehemals geschlossenen Werksgeländes.

Das im Plangebiet vorhandene Kohlekraftwerk entsprach Anfang der 90er Jahre nicht mehr den Anforderungen. Das betraf sowohl die Kapazität als auch die umweltrelevanten Aspekte. Deshalb war eine Sanierung erforderlich, die gleichzeitig mit einer Erweiterung verbunden war. Während das Kraftwerk vor der Erweiterung lediglich auf Kohlebasis betrieben wurde, werden jetzt die Energieträger Gas, Erdöl und Kohle eingesetzt.

Insgesamt ergeben sich mit dem Betrieb des Kraftwerkes Lärmeinwirkungen auf die angrenzenden Gebiete. Dieser Konflikt wird mit der Nutzung weiterer industrieller/gewerblicher Bauflächen innerhalb des Plangebietes noch verstärkt. Deshalb ist es erforderlich, innerhalb des Bebauungsplanes die Konflikte unter Berücksichtigung aller Randbedingungen aufzuzeigen, Lösungsvorschläge zu formulieren und gezielte Maßnahmen zur Konfliktlösung bzw. Verbesserung der Situation planungsrechtlich festzuschreiben. Damit soll den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 BauGB Rechnung getragen werden.

Ein weiterer Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 war die Sicherung der vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzung einschließlich der Schaffung der Voraussetzungen für Erweiterungsmöglichkeiten. Weiterhin sollen für die nicht mehr genutzten Flächen neue Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, um somit die Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ zur Ansiedlung von Gewerbe einzuschränken.

Da im Plangebiet bereits mehrere lärmintensive Nutzungen vorhanden sind, waren aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders von Industrie/Gewerbe und Wohnen umfangreiche Untersuchungen, besonders zum Lärmschutz, erforderlich. Diese wurden unter dem Aspekt durchgeführt, dass sowohl die vorhandenen und auch neue gewerblich-industrielle Nutzungen weiterhin möglich sein sollen, als auch der Schutzanspruch der Wohnnutzung am Rand des Plangebietes gewährleistet wird.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen ist in den Bebauungsplan eingeflossen und wird somit langfristig über planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Der vorliegende Bebauungsplan hat nachweislich zur Neuansiedlung von Betrieben (z. B. Bauschuttrecycling) bzw. zum Fortbestand von Kernen der ehemaligen Gärungschemie (BIOMEL, Fa. Brüning Maschinenbau und Montageleistungen, Aqua Biochem) geführt, die ohne planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht möglich gewesen wären. Damit sind erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Stadt in Form der Schwächung der Wirtschaftskraft durch Nichtansiedlung bzw. völliges Brachfallen des Industrieareals vermieden worden.

Ein weiterer Grund zur Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Infrastrukturmaßnahmen. Das ehemals geschlossene Betriebsgelände der Gärungschemie bot keine ausreichende Sicherung der Erschließung über vorhandene Werksstraßen und Versorgungsstrassen.

Auf der Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 130 vom November 1996 erfolgte zwischenzeitlich der Bau der Erschließungsstraße „An der Fine“ sowie von Ver- und Entsorgungsnetzen.

Neben den genannten dringenden Gründen ist auch der Aspekt, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung nicht entgegensteht, berücksichtigt.

Im vorliegenden 2. Entwurf des Flächennutzungsplanes vom Februar 2003 ist das Plangebiet zum größten Teil als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Nur der östliche Randbereich des Quartiers Lutzmannstraße/Jeßnitzer Straße/Raguhner Straße ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese Arten der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan weiter untersetzt.

Mit den v. g. Ausführungen wird nachgewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 Industrie- und Gewerbegebiet „Gärungschemie“ den Regelungen des BauGB nicht entgegensteht.

3.1.6 Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung

Grundlage der Bauleitplanung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Im § 1 des BauGB heißt es u. a.: „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere u.a. zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- gemäß § 1a die Belange des Umweltschutzes
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Ausgehend von den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung wurde der vorliegende Bebauungsplan unter Berücksichtigung der o. g. Grundsätze nach § 1 Abs. 5 BauGB erarbeitet. Mit der Ausweisung des Plangebietes, vorwiegend als Industrie- bzw. Gewerbebestandort, werden die am Standort vorhandenen Unternehmen planungsrechtlich gesichert sowie die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbe innerhalb eines Altstandortes geschaffen. Damit wird ein wesentlicher Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Mit der Nachnutzung dieser Fläche wird die Ressource Boden geschont, indem keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

Unmittelbar mit der Ansiedlung von Industrie bzw. Gewerbe ist auch die Schaffung von weiteren Arbeits- und Ausbildungsplätzen verbunden.

Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes insofern berücksichtigt, als dass zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsschutzprognose erarbeitet wurde, dessen Aussagen im Bebauungsplan planungsrechtlich festgeschrieben wurden.

Über den zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan wurden die Belange des Umweltschutzes beachtet und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 130 den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet und dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

3.2 Sonstige Planungen

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildete der durch das Planungsbüro „Acerplan“ erarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes vom November 1996 sowie die Abwägung vom 02.07.1997, Beschluss-Nr. 600/97 und das Protokoll der Beratung vom 16. 02. 1998 zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“.

Weiterhin wurde parallel zum Bebauungsplan ein Vorentwurf des Grünordnungsplanes (Stand 30. Juni 1997) auf der Basis der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom Oktober 1996 erarbeitet.

Dieser Vorentwurf des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan bildete die Grundlage für die Überarbeitung des Vorentwurfes zum Grünordnungsplanes mit dem Stand Juni 2002, erarbeitet vom Planungsbüro Acerplan. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Aufgrund der am Standort vorhandenen Emissionen, insbesondere Schallemissionen, und der Benachbarung von Industrie/Gewerbe und Wohnen wurde eine Schallimmissionsschutzprognose durch das Planungsbüro „Acerplan“ erstellt. Das Ergebnis ist in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Die zum Entwurf des Bebauungsplanes eingegangenen Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 09.07.2003 abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung und der Entwurf des Grünordnungsplanes sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Für den Bereich der Askanischen Straße, die im Norden an das Plangebiet angrenzt, wurde zwecks Straßenbahnerweiterung Dessau-West ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Die Genehmigung hierfür wurde am 12. Juni 1998 erteilt. Dabei umfasst der Planfeststellungsbereich im Abschnitt der Brauereibrücke einen Korridor innerhalb des Bebauungsplanes, der über den Bereich der direkten Gleisanlagen hinausgeht (Bereich von Zufahrten und notwendigem Arbeitsraum an der Brücke). Planungsrechtliche Regelungen wurden im Planfeststellungsverfahren nicht getroffen, deshalb ist eine Integration und Beplanung innerhalb

eines Bebauungsplanes prinzipiell möglich. Jedoch dürfen die planfestgestellten Verkehrsanlagen des Planfeststellungsverfahrens (die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen) nicht verändert werden. Außerdem ist die Planfeststellungsbehörde über die Planungen innerhalb des Planfeststellungsgebietes zu informieren.

Die Planfeststellungsgrenze des Vorhabens Straßenbahnerweiterung Dessau-West wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

Inhaltlich ausgestaltet und aufgestellt wird der Bebauungsplan nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 11.05.1994.

Die Planungsnotwendigkeit ergibt sich daraus, dass für große Teilbereiche Nutzungsänderungen eintreten bzw. konkrete neue Nutzungskonzepte bestehen. Hinzu kommen weitere geplante Neuansiedlungen, wie z. B. die geplante Anlage zur Herstellung von Formalin-Kasein, für die bereits ein Antrag auf Genehmigung nach BImSchG gestellt worden ist.

In diesem Zusammenhang müssen Nutzungskonflikte ausgeglichen werden, um somit einerseits den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden und andererseits Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe zu sichern.

Hierbei bildet die Problematik des Immissionsschutzes, besonders aber des Lärmschutzes, einen wesentlichen Schwerpunkt. Ausgehend von den Schutzansprüchen der Wohnnutzung im Plangebiet bzw. daran angrenzend musste im Rahmen von Schallimmissionsschutzprognosen das zur Verfügung stehende Lärmkontingent so verteilt werden, dass sowohl im Plangebiet vorhandene gewerbliche Nutzungen langfristig Bestand haben, als auch auf den zurzeit nicht genutzten Flächen noch Gewerbeansiedlungen möglich sind. Das sogenannte „Windhundrennen“, bei dem einzelne vorhandene oder neu hinzutretende Lärmquellen das gesamte zur Verfügung stehende Lärmkontingent verbrauchen und für später hinzukommende Betriebe auf anderen Grundstücken keine Reserven mehr zur Verfügung stehen, ist auszuschließen. Dem dient diese Lärmkontingentierung, die im Bebauungsplan festzuschreiben ist. Dabei muss eine gerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

Weiterhin ist das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche (Baufluchten) im Plangebiet durch erfolgten Abriss verändert worden. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wäre somit keine effektive Bodennutzung mehr möglich.

Um den teilweise veränderten Randbedingungen Rechnung zu tragen, wurde der vorliegende Bebauungsplan auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen (Bebauungsplan vom November 1996, Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprognose vom Oktober 2001 und des Entwurfes des Grünordnungsplanes vom Oktober 2003) erarbeitet.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bisher nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 durchgeführt. Seit dem 01.01.1998 trat das „neue“ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I. S. 2141) in Kraft.

Mit § 233 Abs. 1 Satz 2 ist die Möglichkeit gegeben, das Verfahren nach den Vorschriften des „neuen“ BauGB weiterzuführen, wenn mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden ist.

Von dieser Regelung macht die Stadt Dessau Gebrauch. Ab dem Zeitpunkt der Überarbeitung des Entwurfes wird das Verfahren nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 fortgeführt.

Eine wesentliche Ursache dafür ist die damit gegebene Möglichkeit der Anwendung des § 1a BauGB und die sich daraus ergebenden positiven Folgen für die Eingriffs-Ausgleichsproblematik.

Mit Wirkung vom 3. August 2001 trat das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ in Kraft.

Entsprechend § 25 der Übergangsvorschrift zur Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Artikel 1) bzw. § 245 c der Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben im Rahmen der Änderung des Baugesetzbuches (Artikel 12) kann das Verfahren nach den Vorschriften der Gesetze in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung zu Ende geführt werden, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist.

Da der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 130 am 11. Mai 1994 gefasst worden ist, findet das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie keine Anwendung. Hinzu kommt, dass im Plangebiet keine UVP-pflichtige Einzelanlage geplant ist.

3.4 Planverfahren

Die Stadtverordneten der Stadt Dessau haben in ihrer Sitzung am 11. Mai 1994 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“ gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt Nr. 6 am 30. Mai 1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 18. Juli 1994.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde am 11. Dezember 1996 durch den Stadtrat beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30. Dezember 1996 bis zum 31. Januar 1997.

Die öffentliche Auslegung ist am 21. Dezember 1996 im Amtsblatt Nr. 1/97 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Sitzung des Stadtrates am 2. Juli 1997 wurden die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 3 BauGB geprüft.

Aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt nicht abschließend geklärten Probleme (insbesondere Grünordnung, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Lärmschutz) und der beabsichtigten Vereinfachung der Festsetzungen wurde der Entwurf des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der erforderlichen Fachplanungen geändert. Dieser geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 21. Juni 2002 wurde am 25. September 2002 in der Sitzung des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt. Diese fand in der Zeit vom 4. November 2002 bis zum 6. Dezember 2002 statt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 26. Oktober 2002 im Amtsblatt Nr. 11/02 der Stadt Dessau.

Parallel zur Offenlegung erfolgte mit Schreiben vom 24.10.2002 eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die zum geänderten Entwurf vorgebrachten Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 9. Juli 2003 geprüft.

Die Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange bezogen sich im Wesentlichen auf:

- die Erweiterung der Artenauswahl von Bäumen und Sträuchern

- die Ergänzung der Baudenkmale
- das Vorhandensein von Grundwassermessstellen und die Angabe von Grundwasserständen
- die gesetzlichen Grundlagen zur Regenwasserversickerung
- die Kennzeichnung von planfestgestellten Oberleitungsmasten und Auswirkungen des Bahnbetriebes
- Hinweise zur Löschwasserbereitstellung
- die Ergänzung einer Leitungstrasse
- den Hinweis zur Breite eines Schutzstreifens
- die notwendige Vergrößerung der Pflanzabstände in der Johann-Meier-Straße zur Gewährleistung der Aufstellflächen für die Feuerwehr und
- auf nicht exakte Flurstücksnummern.

Diese v. g. Anregungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Sie dienen lediglich zur Präzisierung und stellen die Grundzüge der Planung nicht in Frage.

Folgende Anregungen wurden nicht berücksichtigt. Dies betrifft Aussagen

- zur angeblichen Umwandlung eines Wohngebietes in ein Industrie- und Gewerbegebiet,
- zur vorgebrachten Verschlechterung der Wohn- und Lebensbedingungen
- zum Schlempekohlelager, welches nicht mit umweltgefährdenden Stoffen belastet wäre,
- zur Höhe von festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungsspiegeln, die von dem Betreiben einer nicht genehmigten Schrotterfassung außerhalb des Plangebietes abhängig gemacht werden,
- zu Forderungen, dass vorhandene Abstandsflächen nicht auf Bahngrundstücken liegen dürfen,
- zum baulichen Zustand von Fahrbahnen und Fußwegen sowie zur Ordnung von Parkmöglichkeiten auf öffentlichen Straßen und
- zur Verlegung der geplanten Baumpflanzung in der Jeßnitzer Straße.

Die einzuarbeitenden Änderungen waren geringfügig. Von ihnen geht keine Wirkung gegenüber Dritten aus. Es handelt sich im Wesentlichen um die Einarbeitung vorhandener Situationen. Deshalb war eine erneute Offenlegung nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse

Der flächenmäßig größte Teil der Grundstücke befindet sich in Privatbesitz.

Dabei weist das Quartier Lutzmannstraße/Jeßnitzer Straße/Raguhner Straße bezogen auf die Eigentumsverhältnisse eine kleinteiligere Struktur als das übrige Plangebiet auf. Die Flurstücke im nördlichen Teil des Quartiers sind relativ schmal (i. d. R. 12,0 m breit) und zum Teil mit einer Länge von 55 m sehr tief. Sie befinden sich in Privatbesitz. Im südlichen Teil des o. g. Quartiers ist u. a. eine größere Fläche vorhanden, die sich im Besitz der Dessauer Wohnungsgesellschaft mbH befindet. Diese setzt sich jedoch aus mehreren einzelnen Flurstücken zusammen.

Den überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes besitzt die Gärungschemie Dessau GmbH. Dabei handelt es sich sowohl um sehr große Flurstücke auf dem ehemaligen geschlossenen Betriebsgelände als auch um einzelne kleinere Grundstücke im Quartier Lutzmannstraße/Jeßnitzer Straße/Raguhner Straße. Flächenmäßig zweitgrößter Grundstückseigentümer im Plangebiet ist die Kraftwerk Dessau GmbH.

Einige Grundstücke sind Eigentum der Stadt Dessau. Dabei handelt es sich um die Straßenflurstücke der Johann-Meier-Straße, der Lutzmannstraße, der Jeßnitzer Straße und der Straße „An der Fine“ sowie ein an die Jeßnitzer bzw. Lutzmannstraße angrenzendes Flurstück (9657).

Für die Erschließungsstraße „An der Fine“ und den westlichen Abschnitt der Lutzmannstraße (Flurstück 9656) ist das Zuordnungsverfahren abgeschlossen und beschieden, so dass sich diese öffentlichen Verkehrsflächen nunmehr im Besitz der Stadt Dessau befinden.

Aufgrund der derzeitigen Besitzverhältnisse und unter Berücksichtigung der Übertragung öffentlicher Verkehrsflächen an die Stadt sind fast alle Grundstücke, die einem Besitzer zugeordnet sind, an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Ausnahmen hierbei bilden die Flurstücke 5386/2, 4724/13 und 4724/12.

Das Hinterliegergrundstück 5386/2 wird derzeit über das Flurstück 5386/5 erschlossen. Die Anbindung der Flurstücke 4724/13 und 4724/12 an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt derzeit über das Flurstück 9647.

Eine Besonderheit im Rahmen der verkehrsmäßigen Erschließung stellt das Flurstück 4724/10 dar. Aufgrund des Höhenunterschiedes zwischen Grundstück und Askanischer Straße ist eine direkte Anbindung nicht möglich, da die Straße in diesem Abschnitt auf einem Brückenbauwerk verläuft.

Die Erschließung dieses Grundstücks erfolgt gegenwärtig unter der Brückenkonstruktion hindurch mit Anbindung an die (alte) Askanische Straße, die sich auf gleichem Geländeneiveau im Norden außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Dessau ist für das ehemalige Flurstück 4724/9 infolge einer geplanten Teilung eine Baulast für ein Leitungsrecht von 5,0 m und eine Baulast für ein Überfahrtsrecht (gegenseitige gemeinsame Grundstückszufahrt) von 8,0 m eingetragen (Baulastprotokoll Nr. 17/00). Zwischenzeitlich wurde eine Teilung des ehemaligen Flurstückes 4724/9, verbunden mit einer Neuordnung des geplanten Bereiches Straße „An der Fine“/Johann-Meier-Straße/Lutzmannstraße, vorgenommen. Durch diese Neuordnung sind alle Flurstücke in diesem Bereich an die öffentliche Erschließung angebunden. Somit ist die eingetragene Baulast nicht mehr zwingend erforderlich. Da sie jedoch im Baulastenverzeichnis noch nicht gelöscht ist, erfolgte eine Übernahme in den Bebauungsplan.

Weiterhin sind im Baulastenverzeichnis für die Flurstücke 4724/18 und 4724/10 Baulasten für Leitungsrechte ausgewiesen (Baulastenprotokoll Nr. 64/96).

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen und Erfassungen vom Dezember 2000. Im Mai 2002 fand eine Aktualisierung der Erfassungsdaten statt.

4.2.1 Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet mit historisch gewachsenen gewerblichen und industriellen Strukturen auf dem Gelände der ehemaligen „Gärungschemie“.

Im Laufe der vergangenen Jahre vollzog sich auch in diesem Gebiet ein Strukturwandel. Mit der Auflösung des ehemaligen chemischen Großbetriebes Gärungschemie und der damit verbundenen Ausgliederung einzelner Bereiche siedelten sich neue Gewerbebetriebe an, so dass das Plangebiet auch heute noch überwiegend von gewerblicher/industrieller Nutzung geprägt wird.

Der Norden des Plangebietes wird geprägt durch das Kraftwerk Dessau, insbesondere durch den vorhandenen Gebäudekomplex und die technischen Anlagen. Das Kraftwerk Dessau ist eine bedeutsame Versorgungsanlage der Stadt und wurde Mitte der 90er Jahre saniert und erweitert. Für den Betrieb des Kraftwerkes liegt eine Genehmigung nach BImSchG vor.

Westlich des Kraftwerksgeländes verläuft die Bahnstrecke Dessau - Bitterfeld - Leipzig. Von dieser Trasse zweigen Anschlussgleise ab, über die u. a. auch das Kraftwerk mit Kohle versorgt wird. Somit sollen die Anschlussgleise auch langfristig bestehen bleiben.

Die auf dem Gelände vorhandenen Kohlebunker wurden aufgrund der von ihnen ausgehenden Emissionen eingehaust.

Nördlich an das Kraftwerksgelände schließt sich eine größere Fläche an, die nicht mehr genutzt wird und frei von jeglicher Bebauung ist. Daher würde diese Fläche für Neuansiedlungen relativ kurzfristig zur Verfügung stehen.

An der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist noch ein Gebäudekomplex vorhanden, der gewerblich genutzt wird.

Die im Nordosten vorhandenen Gebäude entlang der Johann-Meier-Straße werden als Spielothek und Büros (Gewerbeaufsichtsamt) genutzt, bzw. stehen teilweise leer (Johann-Meier-Straße 12 - nördlicher Gebäudeteil). Das in der Johann-Meier-Straße unter Denkmalschutz stehende ehemalige Kulturhaus der Gärungschemie wurde bis zum Großbrand im Jahr 2001 als Diskothek genutzt. Außerdem befanden sich im Erdgeschoss eine Physiotherapie und ein Kosmetiksalon/Nagelstudio. Aufgrund des im Inneren hohen Gebäudeschadens durch den Brand und die Löscharbeiten können derzeit noch keine Aussagen über die Weiternutzung des Gebäudes gemacht werden. Das Äußere des denkmalgeschützten Gebäudes zeigt sich dagegen in einem weitgehend unversehrten Bild und lässt die Qualität dieser Architektur noch sehr gut erkennen.

Die Flächen südlich des Kraftwerkes werden von mehreren Unternehmen (Kohlensäure Dessau GmbH, Tischlerei Gensike, BIOMEL, Glaserei) gewerblich genutzt. Hier steht auch noch geringes Flächenpotential für Neuansiedlungen direkt an der Erschließungsstraße „An der Fine“ zur Verfügung.

Auf dem Gelände östlich der Straße „An der Fine“ ist in Teilbereichen noch gewerbliche Nutzung (Brüning GmbH, Karosserieservice) vorhanden, teils stehen aber auch vorhandene Gebäude leer oder liegen Flächen brach, so dass auch hier Möglichkeiten für neue Nutzungen bestehen.

Die zwischen Jeßnitzer Straße und den Anschlussgleisen liegenden Flächen liegen derzeit brach. Weiter westlich schließt sich gewerbliche Nutzung (im wesentlichen Fa. BIOMEL) an. Die Gebäude und Anlagen, die sich noch weiter westlich an der Bahntrasse befinden, werden größtenteils nicht mehr genutzt.

Im Süden des Plangebietes befinden sich an der Daheimstraße 8 Melassetanks und das unterirdische Alkoholtanklager. Von den hier vorhandenen 8 Tanks werden gegenwärtig noch maximal 3 Stück genutzt. Westlich daran hat sich eine Bauschuttrecyclingfirma angesiedelt, die u. a. auch Holzabfälle verwertet. Die Anlagen dieser Bauschuttrecyclingfirma sind nach BImSchG genehmigt.

Die Nutzung des Geländes zwischen Jeßnitzer und Raguhner Straße stellt sich unterschiedlich dar.

Der östliche Teil entlang der Raguhner Straße ist geprägt von Wohngebäuden. Auch hier vollzog sich ein allmählicher Nutzungswandel von der ursprünglichen Wohnnutzung hin zur Büronutzung (Planungs- und Ingenieurbüros, Verwaltung der DWG). Gründe für die Aufgabe der Wohnnutzung waren u. a. der Bauzustand der Gebäude, der allgemein rückläufige Bedarf an Wohnungen bzw. das inzwischen vorhandene Überangebot an sanierten Wohnungen und die Lage am Rand eines Industrie- und Gewerbegebietes.

Im westlichen Teil des Quartiers Raguhner Straße/Jeßnitzer Straße überwiegt die gewerbliche Nutzung (Firma für Bautenschutz, Tischler, Firma für Bauelemente, Lagerflächen der DWG). Hier ist auch nur ein Wohngebäude (Jeßnitzer Straße 17) vorhanden. Auch in diesem Gebäude wird lediglich noch 1 Wohneinheit als Hausmeisterwohnung genutzt. Die übrigen werden als Büros genutzt.

Der nördliche Teil dieses Quartiers ist nicht genutzt. Hier sind noch mehrere ehemalige Wohngebäude vorhanden, die sich in einem ruinösen Zustand befinden. Dieser Bereich war vor 1990 als Erweiterungsfläche für die Gärungschemie vorgesehen.

An das Plangebiet grenzt im Norden die Askanische Straße und weiter nördlich vorhandene Wohnbebauung an.

In der Johann-Meier-Straße schließen sich von der Askanischen Straße bis zur Chaponstraße Wohngebäude mit ursprünglicher (sogenannter) Funktionsunterlagerung an. Von diesen Gebäuden wurden bisher zwei ehemalige Wohnhäuser wieder saniert. Während sich in der Johann-Meier-Straße 36 lediglich Büros befinden, wurde die Johann-Meier-Straße 37 wieder für Wohnzwecke hergerichtet.

Im östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Abschnitt zwischen Chaponstraße und Lutzmannstraße ist eine differenzierte Flächennutzung vorhanden. Diese reicht von der Nutzung als Parkplatz, über Bürogebäude bis hin zu Ödland.

Östlich der Raguhner Straße befindet sich eine Tankstelle, östlich der Daheimstraße ein Garagenkomplex und Wohnnutzung. Im Süden grenzt Brachfläche mit dahinter liegender gewerblicher Nutzung an das Plangebiet an. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie Dessau - Leipzig und westlich dieser liegt eine Kleingartenanlage bzw. das Gewerbegebiet „Dessau-Mitte“ mit seinem Teilgebiet B/C1.

Anhand der aktuellen Nutzung kann das Plangebiet überwiegend als Gewerbe- bzw. Industriegebiet nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO ausgewiesen werden. Lediglich das Quartier, welches durch die Jeßnitzer, Lutzmann- und Raguhner Straße begrenzt wird, weist neben der gewerblichen Nutzung auch noch Wohnnutzung auf. Da sich die Wohnnutzung bis auf ein Gebäude im östlichen Teil des Quartiers an der Raguhner Straße befindet, erscheint eine Untergliederung in ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO und ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO als sinnvoll.

Die Fläche des Plangebietes war ursprünglich sehr stark überbaut. Mit der Auflösung der ehemaligen Gärungschemie erfolgten umfangreiche Gebäudeabbrüche bzw. Flächenfreimachungen auf den einzelnen Flurstücken. Daraus resultierte, dass auf den zum Teil sehr großen Grundstücken zurzeit teilweise niedrige Grundflächenzahlen vorhanden sind. Die sehr umfangreichen Gebäudeabbrüche sind auch die Ursache dafür, dass das Plangebiet heute insgesamt eine aufgelockerte Struktur aufweist.

Basis für die Ermittlung der vorhandenen Grundflächenzahlen im Bestand bildet die auf den jeweiligen Grundstücksflächen überbaute Grundfläche. Dies kann für den überwiegenden Teil des Plangebietes nicht in Ansatz gebracht werden. Durch die in den vergangenen Jahren erfolgten umfangreichen Gebäudeabbrüche und die Herausteilung einzelner Flurstücke aus dem ehemals geschlossenen Werksgelände sind Grundstücke entstanden, die sowohl Grundflächenzahlen von $> 0,8$ (Flurstücke 4724/10, 4724/13, 4724/12) als auch deutlich geringere Grundflächenzahlen aufweisen (Flurstücke 9646, 9458).

Für das Quartier Lutzmannstraße/Jeßnitzer Straße/Raguhner Straße stellt sich die derzeit vorhandene Situation noch extremer dar. Hier sind eine Vielzahl von Grundstücken vorhanden, die infolge der in den 80er-Jahren erfolgten Gebäudeabbrüche nicht wieder bebaut worden sind. Andererseits gibt es auch hier Grundstücke mit Grundflächenzahlen, die über den für Mischgebiete zulässigen Obergrenzen von $0,6$ liegen (Flurstücke 5380, 5384/4).

Aufgrund dieser im Plangebiet gegenwärtig vorhandenen extremen Unterschiede bezüglich der Grundflächenzahlen muss für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung die historisch gewachsene Situation zugrunde gelegt werden.

Unter dem Aspekt, dass das gesamte Plangebiet bis Anfang der 80er- bzw. 90er-Jahre stark überbaut war, erscheinen für das Maß der Beurteilung des Gebietes nach § 34 BauGB Grundflächenzahlen von 0,8 für gewerblich/industriell genutzte Teilgebiete und 0,6 für Mischgebiete als gerechtfertigt.

4.2.2 Bebauungsform / Gebäudeform

Die im Plangebiet vorhandene überwiegend gewerbliche/industrielle Nutzung spiegelt sich auch in den baulichen Strukturen wider. So sind auf den gewerblich/industriell genutzten Flächen große Hallengebäude, teilweise auch in Kombination mit Nebengebäuden, und eine Vielzahl technischer Anlagen vorherrschend. Dabei konzentrieren sich im nördlichen Teil die Produktionsgebäude, während im südlichen Teil die technischen Anlagen dominieren. Besonders auffällig sind die 8 Tanks in der Daheimstraße, da sie unmittelbar auf den öffentlichen Bereich einwirken.

Entlang der Johann-Meier-Straße ist eine aufgelockerte Bebauung vorhanden, die den Übergang zwischen den großen Hallenbauten und der kleinteiligeren Bebauung im Osten des Plangebietes vermittelt. Auch die Nutzung dieser Gebäude als ehemaliges Kulturhaus, Labor- und Verwaltungsräume und die Gestaltung der angrenzenden Grünflächen unterstreicht diese deutliche Zäsur.

Besonders stark überbaut war der nördliche Teil des ehemaligen Gärungschemiegeländes. In den vergangenen Jahren erfolgten hier zum Teil großflächige Gebäudeabbrüche. Dennoch sind auch heute noch Baukörper mit einer Länge bis zu 115 m vorhanden.

Wesentlich lockerer bebaut ist der südliche Teil, da hier überwiegend technische Anlagen und Lagerflächen eingeordnet waren bzw. sind und somit Gebäude mit großer Baumasse fast völlig fehlen.

Die vorhandene Bebauung entlang der Raguhner Straße hebt sich aufgrund ihrer kleinteiligen Strukturen von den industriell/gewerblich geprägten Bereichen ab. Jedoch ist diese straßenbegleitende, geschlossene Bebauung durch Abbrüche bereits unterbrochen.

So unterschiedlich, wie die Nutzungen in diesem Bereich, sind auch die damit vorhandenen Bebauungsformen.

Aufgrund dieser unterschiedlichen Bebauungsformen weist das Gebiet einen sehr inhomogenen Charakter auf.

Charakteristisch für das Plangebiet ist, dass eine Vielzahl von Gebäuden auf den Grundstücksgrenzen, auf der Straßenbegrenzungslinie bzw. innerhalb des Grenzabstandes errichtet wurden.

Im gesamten Plangebiet sind bis auf wenige Teilabschnitte keine klaren Baufluchten zu den öffentlichen Straßenräumen ableitbar. Während in der Raguhner Straße, der Jeßnitzer Straße und der Johann-Meier-Straße anhand der (noch) vorhandenen Gebäude und der teilweise vorhandenen Grünstrukturen eine räumliche Begrenzung gegeben ist, fehlt diese in der Lutzmannstraße und der An der Fine fast völlig.

Bis auf die Raguhner Straße und Bereiche der Johann-Meier-Straße mit der straßenbegleitenden Bebauung sind wegen der Inhomogenität der Bebauungsform und der fehlenden klaren Baufluchten keine einheitliche Bauweise zum öffentlichen Straßenraum ableitbar.

4.2.3 Geschossigkeit, Gebäudehöhen

Die Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhen im Plangebiet sind sehr unterschiedlich.

Die Geschossigkeit der Wohn- bzw. Verwaltungs-, Sozial- u. a. Gebäude reicht von ein- bis dreigeschossig.

Zu den Gebäudehöhen der Hallen und Nebengebäude in den gewerblich genutzten Bereichen liegen nur vereinzelte Informationen vor.

Das Gebäude der Aqua-Biochem GmbH an der Nordwestecke des Geltungsbereiches weist eine Höhe von 23 m auf. Der höchste Punkt der auf diesem Baukörper vorhandenen Richtfunkantenne liegt bei 31 m über anstehendem Gelände.

Das ehemalige Kulturhaus der Gärungschemie an der Johann-Meier-Straße wurde mit einer Höhe von 14 m (vor dem Brandschaden) angegeben.

Im zentralen Bereich der ehemaligen Gärungschemie werden Gebäudehöhen bis 42 m erreicht.

Neben den Gebäuden sind auch besonders im südlichen Teil des Plangebietes eine Vielzahl technischer Anlagen vorhanden.

Die Höhe der Melassetanks an der Daheimstraße beträgt 15 m über Gelände.

Anhand dieser vorhandenen Angaben zu den Gebäude- bzw. Anlagenhöhen können die Höhen der übrigen Baukörper eingeschätzt werden.

Bei der Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen im Bebauungsplan ist neben den bereits vorhandenen Gebäudehöhen auch die Höhenentwicklung in den angrenzenden Gebieten, besonders am östlichen und südlichen Plangebietsrand zu berücksichtigen.

4.2.4 Anzahl der Wohnungen im Plangebiet

Grundlage der nachfolgend gemachten Aussagen bildet eine Ortsbegehung vom Dezember 2000, Angaben der Stadt Dessau vom September 2000 sowie eine Nacherfassung vom Mai 2002.

Von den im Plangebiet vorhandenen Wohngebäuden werden lediglich die Gebäude Jeßnitzer Straße 17 und Raguhner Straße 30 für Wohnzwecke genutzt.

Für die Raguhner Straße 30 wurde anhand der Begehung 1 WE ermittelt. Es handelt sich dabei um ein 1-geschossiges Einfamilienhaus.

Für das 3-geschossige Wohnhaus in der Jeßnitzer Straße 17 wurde lediglich 1 WE festgestellt. Hierbei handelt es sich entsprechend den Angaben des Eigentümers um eine Hausmeisterwohnung.

Aus der Analyse wird ersichtlich, dass die ehemals in Teilbereichen des Plangebietes vorhandene Wohnnutzung bis auf die o. g. zwei Ausnahmen aufgegeben wurde. Stattdessen werden die Gebäude überwiegend als Büroräume und für gewerbliche Zwecke genutzt.

Dies ist einerseits dem Bauzustand der Gebäude und dem allgemein rückläufigen Bedarf an Wohnungen, andererseits auch der Lage am Rand eines Industrie- und Gewerbegebietes geschuldet.

4.2.5 Gestaltelemente

Im Plangebiet gibt es aufgrund der verschiedenen Nutzungen unterschiedliche Dachformen.

Die ursprünglichen Wohngebäude im Plangebiet sind bis auf eine Ausnahme (Raguhner Straße 20 - Walmdach) mit Satteldächern versehen.

Die Dachformen der gewerblich genutzten Gebäude weisen hingegen die unterschiedlichsten Formen auf. Die Palette reicht hier vom Flachdach über das Pultdach, Satteldach, Walmdach bis hin zum Mansarddach. Für die Nebengebäude (Garagen, Schuppen u. ä.) sind hingegen Flachdächer vorherrschend.

Bei den Fassaden herrschen geputzte Fassaden in hellen bis mittleren Farbtönen sowie Klinkerfassaden vor und bestimmen das äußere Erscheinungsbild des Gebietes.

Besonders auffällig ist die vorhandene Spiegelfassade auf der Nordseite des Kraftwerksgebäudes als eine der Ausnahmen.

Im Plangebiet überwiegen Grundstückseinfriedungen mittels Metallzäunen, diese jedoch in unterschiedlichsten Ausprägungen.

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Gestaltelemente festzustellen, dass innerhalb des Plangebietes ein inhomogenes Erscheinungsbild vorhanden ist. Somit lassen sich aus dem Bestand auch keine zwingenden baugestalterischen Festsetzungen ableiten.

4.2.6 Denkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches ist in der Johann-Meier-Straße ein Gebäude vorhanden, welches unter Denkmalschutz steht. Dabei handelt es sich um das frühere Kameradschaftshaus der ehemaligen Zuckerraffinerie, welches in den Jahren 1935/36 nach Entwürfen des Dessauer Architekten, Kurt Elster, erbaut und später als Kulturhaus der Gärungschemie genutzt wurde. Seit Anfang der 90er-Jahre wurde dieses Gebäude bis zum Großbrand im Jahr 2001 als Diskothek und für gewerbliche Zwecke (Physiotherapie, Kosmetiksalon, Nagelstudio) genutzt. Aufgrund des im Inneren hohen Schadens, verursacht durch das Feuer und die Löscharbeiten, können derzeit keine Aussagen zur Weiternutzung gemacht werden.

Das Äußere des Gebäudes zeigt sich dagegen in einem weitgehend unversehrten Bild und lässt die Qualität dieser Architektur noch sehr gut erkennen.

Weitere, unter Denkmalschutz stehende Gebäude befinden sich an der Nordwestecke des Geltungsbereiches und an der westlichen Grenze in Verlängerung der Lutzmannstraße.

Bei dem Gebäudekomplex an der Nordwestecke handelt es sich um Gebäudebestand der ehemaligen Zuckerfabrik. Die städtebaulich bemerkenswerten Backsteinbauten wurden 1871/72 nach den Entwürfen des Architekten Friedrich Schröter errichtet.

Typisch für Schröter war die neugotische Formensprache, die insbesondere in der Giebelform zum Ausdruck kommt.

Der an der westlichen Grenze gelegene, unter Denkmalschutz stehende, Gebäudekomplex war ursprünglich eine Erweiterung der ehemaligen im Norden gelegenen Zuckerfabrik. Dieser, im Jahre 1916 errichtete, neue Betriebsteil wurde in moderner Stahlbetonskelettbauweise mit Ziegelverkleidung ausgeführt.

Nach 1945 erfolgte eine Spezialisierung auf die Herstellung von Produkten der Gärungschemie, zuletzt der Alkoholherstellung.

Zum Gebäudebestand gehören das Hefegebäude, das Gärhaus, die Pergolation und die Destillation.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt.

4.3 Natur und Landschaft

Die Stadt Dessau befindet sich am nordöstlichen Rand der Mosigkauer Heide, an die im Osten die Mulde der Elbe und im Norden das Elbtal grenzen. Dieses Gebiet wird naturräumlich zum einen durch die Landschaftsgestaltung in der Dessau - Wörlitzer Kulturlandschaft und zum anderen durch die Mosigkauer Heide bestimmt.

Das Plangebiet liegt im Westen des Innenstadtbereiches. Größere zusammenhängende Grünbereiche sind im Geltungsbereich bzw. daran angrenzend nicht vorhanden.

4.3.1 Geologie und Schutzgut Boden

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

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

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

Auch innerhalb des Plangebietes ist der Boden stark anthropogen überprägt, was auf seine jahrzehntelange industrielle Nutzung zurückzuführen ist. Aufgrund der intensiven Nutzung ist natürlich anstehender Boden nur noch in ausgewählten Bereichen vorhanden (Straßenbäume, Freifläche zwischen Straße „An der Fine“/Johann-Meier-Straße bzw. Lutzmannstraße/Johann-Meier-Straße). Auch bislang unversiegelte Bereiche sind geschottert bzw. stark verdichtet und werden für Zufahrten sowie Lagerplätze genutzt. Im Bereich zurückgebauter Gebäude und baulicher Anlagen sind entweder Aufschotterungen vorgenommen worden (zwischen Askanischer Straße und Kraftwerk) oder wird derzeit Bauschutt gelagert (südwestlicher Planbereich).

Für das Gelände der ehemaligen Gärungschemie liegen mehrere Gefährdungsabschätzungen bezüglich umweltgefährdender Stoffe bei der Unteren Abfallbehörde vor. In Auswertung der detaillierten Erkundung und Sanierungsuntersuchung ist im südlichen Teil des Plangebietes eine Fläche vorhanden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dabei handelt es sich um die Fläche des ehemaligen Schlempekohlelagers (Holzplatz).

Gegenwärtig besteht für diese Fläche kein Handlungsbedarf. Sollte bei Baumaßnahmen Boden ausgehoben werden, ist das Aushubmaterial einer Deklarationsanalyse zu unterziehen und entsprechend den Untersuchungsergebnissen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Aufgrund der bisherigen industriellen bzw. gewerblichen Nutzung muss berücksichtigt werden, dass Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die jedoch unter der Erheblichkeitsgrenze liegen.

Zusätzlich ist ebenfalls im südlichen Teil des Geländes eine Grundwasserkontamination zu verzeichnen.

4.3.2 Schutzgut Wasser

Das Stadtgebiet von Dessau wird von der Mulde durchflossen, die in die nördlich der Stadt fließende Elbe einbindet. Hervorzuheben sind die zahlreichen Altarme, Nebenarme und Flutmulden. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes innerhalb des Stadtgebietes ist von einer erhöhten Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen auszugehen.

Innerhalb des Plangebietes steht das Grundwasser gemäß Messungen aus dem Jahre 1998 zwischen 3,30 und 4,40 m unter Gelände an. Nach Messungen vom April 2003 lag der Grundwasserstand bei 2,5 bis 3,4 m unter Gelände. Es ist darauf hinzuweisen, dass der ehemalige VEB Gärungschemie am Standort 6 Brunnen betrieben hat, die aus 19 bis 33 m Tiefe Brauchwasser förderten. Da diese Brunnen nunmehr nicht mehr genutzt werden, steigt der Grundwasserstand wieder an, wie an den Veränderungen zwischen 1998 und 2003 zu erkennen ist.

Zudem tragen die mit der Neuordnung des Plangebietes einhergehenden Gebäudeabbrüche und Flächenfreimachungen derzeit wesentlich zur Grundwasseranreicherung bei, da Niederschlagswasser ungehindert versickern kann.

Hinsichtlich des Grundwassers ist im südlichen Teil des Plangebietes eine Grundwasserkontamination zu verzeichnen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Gärungschemie befinden sich Grundwassermessstellen, die zum regelmäßigen Grundwassermonitoring benötigt werden. Diese sind zu erhalten und dürfen durch Bautätigkeit nicht beschädigt oder zerstört werden.

4.3.3 Schutzgut Klima / Luft

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

Bei einer Jahresmitteltemperatur von 9,8° C liegen die Monatsmitteltemperaturen im Juli mit 19,0° C am höchsten und im Januar mit 0,5° C am niedrigsten.

Der Planungsraum liegt innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dessau.

Aus klimatischer Sicht stellt sich das Plangebiet homogen dar. Es können keine Klimatope (Teilräume) unterschieden werden. Klimatope sind Räume, die bei gleicher vorherrschender Wetterlage ähnliche klimatische Eigenschaften und Charakteristika aufweisen. Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Klimatop der Siedlungsflächen ausgeprägt.

Aufgrund der im Siedlungsbereich vorherrschenden hohen Bebauungsdichte kommt es zu einer erhöhten Wärmeabstrahlung. Das äußert sich durch im Vergleich zum Umland erhöhten Temperaturen und in einer geringeren Luftfeuchte. Hinzu kommen verstärkte Luftverunreinigungen u. a. durch Hausbrand und Verkehr. Diese Faktoren führen insgesamt zu einer negativen Beeinflussung des Wohlbefindens des Menschen. Kalt- und Frischluftaustausch mit dem Umland könnten diese Extreme mildern.

In das Plangebiet ziehen sich keine Frischluftschneisen. Daher kommt innerhalb der Siedlungsflächen den Grün- und Freiflächen eine nicht zu unterschätzende klimameliorative und ausgleichende Funktion zu. Diese Strukturen sind deshalb zu sichern und zu entwickeln.

Hinsichtlich der Luftqualität ist auf erhöhte Beeinträchtigungen zu verweisen, die durch SO₂, NO und Ozon hervorgerufen werden. Verursacher sind insbesondere das Wärmekraftwerk, aber auch Hausbrand und Straßenverkehr.

4.3.4 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Flora

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

Eine Bestandserfassung fand im September/Oktober 2000 im Rahmen der Bearbeitung des GOP statt. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine Kartierung der Bäume durch das Grünflächenamt der Stadt Dessau vorgenommen und dem GOP ergänzend als Anlage beigefügt wird.

Aufgrund der anthropogenen Überprägung des Planungsraumes und auch des Umfeldes sind keine natürlichen Biotoptypen mehr vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes können entsprechend der derzeitigen Flächennutzung und der ökologischen Wertigkeit versiegelte und teilversiegelte Flächen sowie Bahnanlagen und unversiegelte Flächen abgegrenzt werden. Die unversiegelten Flächen sind darüber hinaus in Rasen-, Gehölz- und Ruderalflächen differenziert worden. Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich außerdem ein Wohnhof, der unterschiedlich ausgebildet ist.

Insbesondere der westliche und südliche Bereich des Plangebietes ist durch eine starke Versiegelung geprägt. Neben Gebäuden und Werkhallen sowie Straßen befinden sich hier großflächig Lagerplätze, die zumeist teilversiegelt sind. Innerhalb dieses Bereiches befinden sich nur sehr vereinzelt Gehölze, die sich selbst angesät haben. Auf teilversiegelten und derzeit nicht genutzten Flächen bzw. in den Randbereichen hat sich sukzessiv eine bislang spärliche Vegetation eingestellt.

Folgende Arten sind bestandsbildend:

<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß
<i>Cirsium arvense</i>	Ackerkratzdistel
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadischer Katzenschweif
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Diplotaxis muralis</i>	Mauerdoppelsamen
<i>Hordeum murinum</i>	Mäusegerste
<i>Melilotus alba</i>	Weißer Steinklee
<i>Senecio vulgaris</i>	Gemeines Kreuzkraut
<i>Solidago virgaurea</i>	Echte Goldrute

Bei dichterem Bewuchs treten folgende Arten hinzu:

<i>Clematis vitalba</i>	Weißer Waldrebe
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinien-Gebüsch
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel

Die artenreichsten und damit auch ökologisch hochwertigsten Flächen befinden sich auf den Grundstücken entlang der Johann-Meier-Straße. Auf diesen Flächen ist ein auch das Landschaftsbild prägender Großbaumbestand entwickelt. Darüber hinaus sind in diesem Bereich ausgedehnte Rasenflächen, Ziersträucher, Heckenstrukturen und Rabatten anzutreffen. Der Gehölzbestand setzt sich wie folgt zusammen:

<i>Abies alba</i>	Weiß-Tanne
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Gemeine Rosskastanie
<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum
<i>Ficus carica</i>	Feige
<i>Forsythia x intermedia</i>	Forsythia
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Laburnum anagyroides</i>	Goldregen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Picea abies</i>	Gemeine Fichte
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Populus nigra 'Italica'</i>	Pyramiden-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus dom. ssp. syriaca var. cerea</i>	Mirabelle
<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Rhus typhina</i>	Essigbaum
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Rosa in Arten und Sorten</i>	Rosen
<i>Salix alba</i>	Trauerweide
<i>Sophora japonica</i>	Pagodenbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

In der Krautschicht wurden folgende Arten kartiert:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Capsella bursa-pastoris</i>	Gemeines Hirtentäschelkraut
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadischer Katzenschweif
<i>Crepis biennis</i>	Wiesenpippau
<i>Dactylis glomerata</i>	Knäuelgras
<i>Diplotaxis muralis</i>	Mauerdoppelsame
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitzwegerich
<i>Plantago major</i>	Breitwegerich
<i>Polygonum aviculare</i>	Vogelknöterich
<i>Senecio vulgaris</i>	Gemeines Kreuzkraut
<i>Stellaria media</i>	Vogel-Sternmiere
<i>Taraxum officinale</i>	Gemeiner Löwenzahn
<i>Trifolium repens</i>	Weißklee

Der Baumbestand konzentriert sich im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der Johann-Meier-Straße, Daheimstraße (außerhalb des Plangebietes) und im Bereich zwischen Straße „An der Fine“, Lutzmannstraße und Johann-Meier-Straße (vgl. Anlage Baumbestandskartierung). Folgende Arten wurden im Plangebiet kartiert:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-ahorn
<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roskastanie
<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevis</i>	
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i> „ <i>Atropurpurea</i> “	Blut-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus-Hybriden</i>	Apfel
<i>Picea abies</i>	Rot-Fichte
<i>Populus nigra</i> „ <i>Italica</i> “	Pyramiden-Pappel
<i>Populus x canadensis</i>	Kanadische Pappel
<i>Prunus domestica</i>	Haus-Pflaume
<i>Prunus mahaleb</i>	Steinweichsel
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Prunus serotina</i>	Späte Trauben-Kirsche
<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rhus thyphina</i>	Essig-Baum
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie
<i>Salix alba</i> „ <i>Tristis</i> “	Trauer-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum
<i>Sorbus arnoldiana</i> „ <i>Golden Wonder</i> “	Eberesche
<i>Sorbus arnoldiana</i> „ <i>Kirsten Pinck</i> “	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i> „ <i>Josep Rocki</i> “	Eberesche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Fauna

Auf eine faunistische Erfassung ist innerhalb des Plangebietes verzichtet worden. Aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Überprägung des Standortes sind nur noch wenige „grüne“ Freiflächen erhalten. Überwiegend stellen sich diese als Ruderalflächen dar. Lediglich im nordöstlichen Bereich zwischen der Lutzmannstraße und der Straße „An der Fine“ ist ein ausgeprägter Großbaumbestand vorhanden. Anhand dieser Biotoptypen kann eine Zuordnung von Tiergruppen erfolgen.

Ruderalflächen im allgemeinen können aus ökologischer Sicht interessante Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger und Reptilien darstellen. Insbesondere Käfer und Schmetterlinge nutzen diese Flächen als Lebensraum. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die Beeinträchtigungen dieser Flächen durch industrielle Nutzung nur zu einer geringen Besiedelung dieser Flächen führte. Darüber hinaus haben diese Ruderalflächen auch erst eine sehr kurze Entwicklungszeit durchlaufen, so dass sich das typische Artenspektrum noch nicht einstellen konnte.

Der Großbaumbestand stellt gleichfalls einen wertvollen Lebensraum insbesondere für Vögel dar. Aufgrund der Nachbarschaft zu den Industrieanlagen werden sich nur siedlungstolerante Vogelarten angesiedelt haben. Es wird nicht davon ausgegangen, dass schützenswerte Arten vorhanden sind.

Im Rahmen der Erarbeitung einer Konzeption zur Ausstattung des Gebietes mit Nisthilfen (Schnabel, 1997) sind innerhalb des Kraftwerksgeländes nur die Straßentaube (*Columba livia forma domestica*) und der Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochuros*) als Brutvogelarten kartiert worden. Das ist vorrangig auf die zum Zeitpunkt der Kartierung stattgefundenen, umfangreichen Abrissarbeiten zurückzuführen.

Entlang der Lutzmannstraße wurden darüber hinaus noch Amsel (*Turdus merula*), Dorngrasmücke (*Sylvia communis*), Haussperling (*Passer domesticus*), Girlitz (*Serenius serenius*) und Grünfink (*Carduelis chloris*). Der Bestand ist jedoch auch in diesem Bereich aufgrund der intensiven industriellen und gewerblichen Nutzung relativ gering.

In den Robinien entlang der Johann-Meier-Straße und der östlich angrenzenden Flächen wurden 11 Arten als Brutvögel kartiert, darunter neben den bereits genannten Arten auch Star (*Sturnus vulgaris*), Kohlmeise (*Parus major*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) und Mauersegler (*Apus apus*).

4.3.5 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungseignung

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

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

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

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch landschaftsuntypische Elemente sowie eine fehlende Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum hervorgerufen. Aber

auch Lärm und Barrierewirkungen durch Verkehrsstrassen können das Landschaftserleben beeinträchtigen.

Die Eigenart des Plangebietes resultiert aus der jahrzehntelangen industriellen und gewerblichen Nutzung. Die Fläche selbst stellt sich kontrastreich dar. Einerseits wirkt das Gelände durch die industriellen Bauten, Straßen und Lagerplätze stark anthropogen beeinflusst. Andererseits vermittelt der Großbaumbestand an der Johann-Meier-Straße einen sehr „grünen Eindruck“.

Landschaftsbildwirksam ist insbesondere der Klinkerbau an der Askanischen Straße, der auch unter Denkmalschutz steht. Bei diesem Gebäude handelt es sich um das frühere Kameradschaftshaus der ehemaligen Zuckerfabrik, das 1935/36 nach Entwürfen des Dessauer Architekten Kurt Elster erbaut worden ist. Derzeit steht das Gebäude wegen eines Brandschadens leer.

Darüber hinaus bestimmen auch der Neubau des Kraftwerkes und die Industrieanlagen das Landschaftsbild.

Von einer Erholungsnutzung kann aufgrund der Vorbelastung nur im Bereich des Wohnhauses Raguhner Straße 30 ausgegangen werden, da es noch bewohnt ist.

4.3.6 Schutzgebiete / -objekte

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand zur Mulde als Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 129 „Untere Mulde“ und des Vogelschutzgebietes A „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ beträgt 800 m. Auch Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

4.3.7 Zusammenfassende Bewertung

Auf der Grundlage einer Einschätzung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschafts- und Ortsbild ist nachfolgend eine schutzgutübergreifende Gesamteinschätzung für das Plangebiet vorzunehmen.

Die bisherige Nutzung des Standortes hat bereits zu einer Beeinträchtigung aller Schutzgüter geführt. Einzelne Schutzgüter sind stark anthropogen überformt. Insbesondere der Boden ist als naturfern einzuschätzen, da im Rahmen der Umstrukturierung dahingehend keine Flächenentsiegelung vorgenommen worden ist, um diesen dem Naturhaushalt wieder zuzuführen.

Das Klima und das Wasser werden nicht unmittelbar durch das Plangebiet beeinträchtigt, jedoch ordnet sich das Untersuchungsgebiet in den Siedlungsbereich insgesamt ein. Von daher werden die Schutzgüter durch die vorhandenen und geplanten Nutzungen beeinflusst.

Das Arteninventar im Untersuchungsraum setzt sich aus siedlungstoleranten Arten zusammen. Natürliche Ausprägungen sind nicht ausgebildet. Aus ökologischer Sicht wertvoll ist insbesondere der Großbaumbestand.

Auch das Landschaftsbild wird wesentlich durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Von einer Erholungseignung kann innerhalb des Planungsraumes nicht ausgegangen werden.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Bedeutung des Planungsgebietes für Natur und Landschaft als gering bis sehr gering einzuschätzen ist, was insbesondere auf die Vorbelastungen der Schutzgüter zurückzuführen ist.

4.4 Verkehrliche Erschließung

4.4.1 Straßen

Das Plangebiet ist über mehrere Anliegerstraßen an die öffentlichen Hauptachsen angeschlossen.

Die Verbindung zur Amalienstraße bzw. Raguhner Straße erfolgt über die Chaponstraße, Lutzmannstraße und Jeßnitzer Straße. Eine direkte Anbindung an die im Norden des Plangebietes liegende städtische Hauptachse „Askanische Straße“ ist aufgrund der Ausbildung der Trasse in diesem Abschnitt als Brückenbauwerk nicht möglich.

Die innere Erschließung des Gebietes ist über die Jeßnitzer Straße, Daheimstraße, Johann-Meier-Straße und An der Fine gegeben.

Bis auf wenige Ausnahmen sind alle Grundstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, an die öffentliche Erschließung angebunden.

Das Hinterliegerflurstück 5386/2 ist über Zuwegungen auf dem Flurstück 5386/5 erschlossen.

Die Anbindung der Grundstücke 4724/12 und 4724/13 erfolgt über das Gelände der Gärungschemie Dessau GmbH.

Die Zufahrt für das Grundstück 4724/10 am nordwestlichen Geltungsbereichsrand ist von Norden aus als Durchfahrt unter der Brücke zwischen der Stützenreihe 4 und 5 des Brückenbauwerkes gegeben. Hierfür wurde ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Dessau und der Aqua Biochem GmbH abgeschlossen.

Zwecks Schaffung der Möglichkeit für eine kleinteiligere Erschließung innerhalb des Plangebietes wurde in den vergangenen Jahren die Straße „An der Fine“ gebaut.

Mit dem jetzt im Plangebiet vorhandenen Straßenraster werden große Teile des Plangebietes erschlossen, so dass weitere öffentliche Verkehrsflächen nicht erforderlich sind.

Für die 3 bestehenden Flurstücke, die nicht direkt an den öffentlichen Erschließungsachsen liegen, sowie bei evtl. weiteren Grundstücksverkäufen und -teilungen sollte die Möglichkeit der Gewährung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten genutzt werden.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert. Die vorhandenen Fahrbahnbreiten betragen 6,50 m in der Lutzmannstraße und „An der Fine“, 7,00 m in der Jeßnitzer Straße, sowie 7,50 m in der Johann-Meier-Straße.

Die Johann-Meier-Straße endet im Norden als Sackgasse, da aufgrund der Höhendifferenz keine Anbindung an die Askanische Straße möglich ist. Problematisch dabei ist, dass hier keine Wendemöglichkeit vorhanden ist und aufgrund der vorhandenen Bebauung und Besitzverhältnisse auch keine Wendeeinrichtung eingeordnet werden kann.

Eine ähnliche Situation stellt sich in der Raguhner Straße, jedoch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dar. Auch diese Straße endet im Süden als Sackgasse, ohne dass eine Wendemöglichkeit vorhanden ist. Hier bietet sich jedoch an, eine Durchfahrt auf die neue Raguhner Straße, allerdings nur in Richtung Süden zu schaffen.

4.4.2 Fußwege / Radwege

Alle Straßen im Plangebiet sind mit wenigstens einem einseitigen Gehweg versehen. In der Johann-Meier -Straße sind beidseitig der Fahrbahn Fußwege vorhanden. Die Breite der Fußwege entlang dieser Straße beträgt 3 m auf der Westseite und 4 m auf der Ostseite. Entlang der Straße An der Fine ist lediglich ein einseitiger Fußweg mit einer Breite von 2 m vorhanden, der von einer Fahrbahnseite auf die andere wechselt. Die Lutzmannstraße wird beidseitig von Gehwegen begleitet. Mit einer Breite von 2 - 2,5 m sind auch diese ausreichend dimensioniert. In der Jeßnitzer Straße ist ein einseitiger Fußweg von 4 m Breite vorhanden.

Eine gebietsübergreifende Fußwegebeziehung gibt es am nördlichen Geltungsbereichsrand. Diese verläuft von der Johann-Meier-Straße entlang des Geltungsbereiches parallel zur Brücke in westliche Richtung und dann unter der Brücke hindurch nach Norden. Diese nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Unterführung soll erhalten bleiben. Obwohl im Plangebiet z. T. nur einseitige Gehwege vorhanden sind, ist dies aufgrund der vorhandenen bzw. zu erwartenden Verkehrsbelegung völlig ausreichend

Im gesamten Plangebiet sind keine gesonderten Radwege vorhanden. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelegung und der ausreichend dimensionierten Fahrbahnbreiten ist eine Mitnutzung der Fahrbahn durch den Radverkehr problemlos möglich.

4.4.3 Anschlussgleise

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an die Bahnstrecke Dessau - Leipzig. Von hier besteht ein Gleisanschluss in das Plangebiet. Im Plangebiet selbst wird dieser Gleisanschluss wiederum mehrfach untergliedert, so dass große Teile des Gebietes bahnseitig erschlossen sind. Dies stellt einen wesentlichen Standortvorteil dar. Demzufolge sollten alle Anschlussgleise möglichst erhalten bleiben.

Die Bahngleise entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze werden nicht mehr benötigt. Deshalb wurden diese Flächen in die überbaubare Grundstücksfläche integriert.

Zwischen DB Cargo und den Stadtwerken besteht ein Anschlussbahnvertrag. Der Anschluss ist nur ein Teil des ehemaligen Anschlusses“ Gärungschemie“ und zwar im Bereich „Heizwerk“.

Vor 1990 gab es eine weitere Anbindung im Südwesten des Plangebietes. Für diese Weiche gibt es keinen Eigentümer und auch keine vertragliche Regelung mit den Stadtwerken. Die Weiche dieses Anschlusses soll 2003 zurückgebaut werden.

4.4.4 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen in den Erschließungsstraßen.

Im Einmündungsbereich der Johann-Meier-/Lutzmannstraße sind außerhalb des Geltungsbereiches Stellplätze auf Privatland vorhanden, deren Ausbauzustand jedoch sehr unbefriedigend ist. Diese Stellplätze werden von verschiedenen Einrichtungen genutzt.

Zur Abdeckung der Stellplätze für Beschäftigte und Besucher sind zum Teil auf den eigenen Grundstücken Flächen vorhanden.

Der Stellplatzbedarf der noch vorhandenen Wohnbebauung im Quartier Raguhner-/Jeßnitzer Straße wird im öffentlichen Straßenraum abgedeckt.

Problematisch erwies sich die Stellplatzsituation im Zusammenhang mit der Nutzung der Diskothek, da hier zeitweise nicht genügend Stellplätze zur Verfügung standen.

4.4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird im Norden von der Trasse der Straßenbahnlinie Dessau-West tangiert. Diese Trasse wurde erst vor kurzem fertiggestellt. Damit ist eine Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr gegeben.

Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich an der Kreuzung Askanische Straße/Amalienstraße.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Da das Plangebiet bebaut ist und größtenteils einer Nutzung unterliegt, kann die stadttechnische Erschließung als gesichert gelten.

Der Bestand der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, für die auf den Privatgrundstücken Leitungsrechte erforderlich waren, wurde im Plan nachrichtlich aus den analogen Zuarbeiten der Versorgungsträger übernommen.

4.5.1 Wasserversorgung

Das Plangebiet wird aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau versorgt. In der Johann-Meier-Straße und der Lutzmannstraße befinden sich Trinkwasserleitungen DN 150. Im Zuge der Realisierung der Straße „An der Fine“ erfolgte der Ringschluss zwischen den Leitungen in den o. g. Straßen. Somit ist die Trinkwasserversorgung des Plangebietes gesichert.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.

4.5.2 Entwässerung

Im gesamten Plangebiet ist ein funktionsfähiges Abwassernetz vorhanden. Dieses Netz bindet in der Johann-Meier-Straße, „An der Fine“ und der Lutzmannstraße in das öffentliche Netz ein. Gegenwärtig erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem. Entsprechend Generalentwässerungsplan der Stadt Dessau soll dieses System qualifiziert werden.

Die Reinigung der Abwässer der BIOMEL GmbH erfolgt über eine eigene Abwasserbehandlungsanlage. Diese befindet sich westlich der Bahnlinie im Plangebiet 101 B/C1. Von hier erfolgt auch die Ableitung der geklärten Abwässer in die Vorflut.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist elektroseitig versorgt. Die Entflechtung des ehemaligen Industrienetzes ist abgeschlossen.

In der Lutzmannstraße und in der Jeßnitzer Straße befinden sich Trafostationen, die der öffentlichen Stromversorgung dienen.

4.5.4 Gasversorgung

Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Gashochdruckleitung vorhanden. Diese ist planungsrechtlich zu sichern.

Das im Plangebiet vorhandene Heizkraftwerk wird u. a. auch mit Gas versorgt.

4.5.5 Fernwärme

Das Plangebiet befindet sich im Vorzugsgebiet für Fernwärmeversorgung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Heizkraftwerk. Von hier aus erfolgt u. a. auch die Versorgung des Plangebietes. Die Fernwärmeleitungen verlaufen so-

wohl in den öffentlichen Straßenräumen als auch über Privatgelände. Der Leitungsverlauf auf den privaten Grundstücken ist über die Eintragung von Leitungsrechten im Bebauungsplan zu sichern.

4.5.6 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen
- planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für die vorhandenen Betriebe im Plangebiet
- Förderung des produzierenden Gewerbes, Beschränkung des Einzelhandels zur Stärkung der Innenstadt
- Einordnung von Vergnügungsstätten in Teilbereichen unter Wahrung des Nachbarschaftsschutzes
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung, Formulierung von notwendigen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen
- Sicherung einer hohen Nutzungsintensivität des Standortes unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes, Ausschöpfung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO.

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Überprüfung vorhandener Grünbereiche auf dauerhafte Sicherung
- Entwicklung von Grünstrukturen bei Erhaltung großer Baufelder
- Untersuchung der Möglichkeiten zur Einordnung von Baumreihen/Pflanzstreifen in der Lutzmannstraße und Jeßnitzer Straße zur Gliederung des Gebietes

5.3 Verkehrskonzept

- Sicherung der öffentlichen Erschließung des ehemals geschlossenen Werksgeländes
- Sicherung der Erschließung in die Tiefe des Plangebietes ohne weitere Ausweisung öffentlicher Straßen
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken
- Erhalt der Anschlussbahn

5.4 Planungsalternativen

Vorhabenbezogene Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung, da der Standort in besonderer Weise für die beabsichtigten Maßnahmen geeignet ist.

Es handelt sich um ein vorhandenes Industrie- und Gewerbeareal, welches ausgebaut werden kann. Für Neubaumaßnahmen stehen hier Flächen zur Verfügung. Die entsprechende Infrastruktur ist im Plangebiet vorhanden.

Werden am Standort keine langfristig planungsrechtlich gesicherten Entwicklungsperspektiven geschaffen, ist zu befürchten, dass eine Abwanderung der noch vorhandenen Unternehmen erfolgen könnte und eine Neuansiedlung von Betrieben und Einrichtungen nicht erfolgen würde. Dies würde eine Schwächung des betrachteten Standortes zur Folge haben.

Eine Umsiedlung außerhalb des gegebenen Standortes kommt nicht in Betracht, weil das vorhandene Kraftwerk an die vorhandene Infrastruktur (Bahnanschluss, Medienanschlüsse, abgehende Fernwärmeleitungen) gebunden ist.

Weiterhin stehen Vorbelastungen der Flächen durch den Bahn- und Straßenlärm einer immissionsempfindlichen Nutzung entgegen. Außerdem gibt es keinen alternativen Bedarf für die Nachnutzung dieser Flächen.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich muss berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Plangebiet um eine gewachsene Gemengelage innerhalb des Stadtgebietes handelt.

Ausdruck hierfür ist das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher bzw. industrieller Nutzung. Infolge dessen werden die laut Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt empfohlenen Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten zum Teil erheblich unterschritten.

Eine strikte Anwendung der Abstandsliste würde im Rahmen der Überplanung zu unüberbrückbaren Schwierigkeiten führen.

Entsprechend dem in § 1 Abs. 5 BauGB festgeschriebenen Gebot, durch Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen und städtebauliche Missstände oder eine unzumutbare Immissionsbelastung nicht bestehen zu lassen, müssen Lösungen geschaffen werden, die hinsichtlich des Immissionsschutzes eine Verbesserung gewährleistet.

Wenn auch im Einzelfall nicht jegliche Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann, so ist dies wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar.

Da im vorliegenden Fall eine räumliche Trennung der unverträglichen Nutzungen nicht in Betracht kommt und die nicht ausreichenden Schutzabstände nicht vergrößert werden können, ist es erforderlich, im Rahmen der Überplanung nach alternativen Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

Zunächst wurde die Art der Immissionsbelastung im Plangebiet analysiert. Einen besonderen Schwerpunkt bildet die Problematik des Lärmschutzes. Deshalb wurde u. a. zur Bewältigung des Problems der Abstandsüberschreitung eine Schallimmissionsschutzprognose für das Plangebiet erarbeitet (Acerplan, Oktober 2001). Die Ergebnisse dieser Untersuchung, die unter dem Aspekt der vorhandenen Gemengelage und des Verbesserungsgebotes erarbeitet wurden, sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

Entsprechend der Zielstellung sind innerhalb des Plangebietes neben den Verkehrsflächen Mischgebiete nach § 6 BauNVO, eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und eingeschränkte Industriegebiete nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung spiegelt auch die derzeit im Plangebiet vorhandenen Nutzungen wider. Neben den im Geltungsbereich bestehenden Nutzungen wurden auch die an das Plangebiet angrenzenden tatsächliche vorhandenen Nutzungen sowie die Gebietsausweisungen im derzeitigen Stand des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Entlang der Bahnlinie befindet sich ein industriell geprägter Streifen, der historisch gewachsen ist. Dieser Streifen ist Bestandteil eines Industriegürtels, wie er vielfach in Dessau im Bereich von Bahntrassen anzutreffen ist. Eine wesentliche Ursache für die Industrieansiedlungen waren die vorhandenen Gleisanschlüsse, über die fast ausschließlich das gesamte Transportaufkommen der Betriebe abgewickelt wurde. Trotz der enorm rückläufigen Transporte auf der Schiene wird ein Großteil der im Plangebiet vorhandenen Anschlussgleise noch genutzt. Hauptnutzer der Bahnanschlüsse sind das Kraftwerk und die Firma BIOMEL GmbH.

Unter Berücksichtigung der gegenwärtig vorhandenen Nutzung und der Umgebungsstruktur wurden die Teilgebiete 2 und 5 als eingeschränkte Industriegebiete (GI_e) ausgewiesen. Die Einschränkung bezieht sich auf die Kontingentierung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Mit der Ausweisung dieser Gebiete als GI_e werden die hier ansässigen BImSch-pflichtigen Unternehmen (Kraftwerk Dessau, BIOMEL GmbH und Schönemann Bauschuttrecycling) planungsrechtlich gesichert. Die Kontingentierung des flächenbezogenen Schalleistungspegels wurde so vorgenommen, dass sich für die vorhandenen Betriebe keine negativen Auswirkungen daraus ergeben.

Das im Teilgebiet 2 vorhandene Kraftwerk zählt zu den öffentlichen Dienstleistungsbetrieben, die entsprechend der einschlägigen Kommentierung (Kommentar zur BauNVO, Fickert/Fieseler, 9. Auflage) nach § 9 Abs. 1 BauGB sowohl als Versorgungsflächen (Nr. 12) ausgewiesen werden können, aber auch in Industriegebieten nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

Im konkreten Fall wird von der Einordnung des Kraftwerkes in das Industriegebiet nach § 9 BauNVO Gebrauch gemacht. Somit kann auch für diese Fläche gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel festgesetzt werden, was aus Gründen des Lärmschutzes zwingend erforderlich ist. Dies ist jedoch gemäß o. g. § 1 Abs. 4 BauNVO nur für Gebiete nach §§ 4 bis 9 BauNVO möglich, nicht aber für Versorgungsflächen.

Entsprechend dem Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt ist das Kraftwerk in die Abstandsklasse IV eingeordnet. Somit beträgt der erforderliche Abstand zur Wohnbebauung 500 m. Dieser wird erheblich unterschritten.

Zur Bewältigung des Abstandsproblems dient u. a. die für das Plangebiet erarbeitete Schallimmissionsprognose.

Der Betrieb des Kraftwerkes erfolgt auf der Grundlage einer gültigen Genehmigung nach BImSchG.

Diese Aspekte waren im Rahmen der Planung zu berücksichtigen.

Die im Teilgebiet 5 vorhandenen Betriebe (BIOMEL GmbH und Schönemann-Recycling) erfordern die Festsetzung als Industriegebiet.

Der Betrieb der Bauschuttrecycling-Anlage und die Verwertung der Holzabfälle erfolgt auf der Basis gültiger Genehmigungen nach BImSchG. Die in der Abstandsliste aufgeführten Schutzabstände zur Wohnbebauung werden nicht eingehalten.

Einen besonderen Schwerpunkt beim Betrieb der Recyclinganlage bilden die Schallimmissionen. Diese sind in die Optimierungsrechnungen der Schallimmissionsprognose eingeflos-

sen. Im Ergebnis dessen wurde auch das Teilgebiet 5 als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen.

Die Teilgebiete 1 (mit den Teilflächen 1.1 und 1.2), 3, 4, 6, 7 und 8 umfassen Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig sind. Die Ausweisung dieser Gebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete erfolgt aus Gründen des Lärmschutzes.

Die Nutzung des Teilgebietes 8 (Bereich zwischen Jeßnitzer und Raguhner Straße) stellt sich unterschiedlich dar. Der östliche Teil entlang der Raguhner Straße ist geprägt von Wohngebäuden. Auch hier vollzog sich ein allmählicher Nutzungswandel von der ursprünglichen Wohnnutzung hin zur Büronutzung. Gründe für die Aufgabe der Wohnnutzung waren u. a. der Bauzustand der Gebäude, der allgemein rückläufige Bedarf an Wohnungen bzw. das inzwischen vorhandene Überangebot an sanierten Wohnungen und die Lage am Rand eines Industrie- und Gewerbegebietes.

Im westlichen Teil dieses Quartiers überwiegt die gewerbliche Nutzung. In der Jeßnitzer Straße 17 befindet sich noch ein Wohnhaus. Von den hier vorhandenen Wohnungen wird lediglich noch 1 WE für Wohnzwecke - als Hausmeisterwohnung genutzt. Diese Nutzung ist nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Im Teilgebiet 3 soll in einem vorhandenen Gebäude eine Anlage errichtet werden, die in Spalte 2 des Anhangs der 4. BImSchV aufgeführt ist. Entsprechend § 2 dieser Verordnung ist für alle in Spalte 2 des Anhangs genannten Anlagen das vereinfachte Genehmigungsverfahren nach § 19 BImSchG maßgebend. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Anlage in dem als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesenen Teilgebiet zulässig ist, da sich die Einschränkung auf die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel bezieht.

Das als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Teilgebiet 9 soll die im östlichen Teil noch vorhandene Wohnnutzung sichern, gleichzeitig aber auch den Fortbestand der hier ansässigen Gewerbebetriebe gewährleisten und die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auf den brachliegenden Flächen ermöglichen.

Mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 getroffenen Gebietsausweisungen wird unter Berücksichtigung des Bestandes im Plangebiet und auch daran angrenzend dem Gliederungsgedanken Rechnung getragen.

Im Folgenden werden die einzelnen ausgeschlossenen Nutzungen begründet:

a) Textliche Festsetzung 1.1.1

Im MI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig

Der Ausschluss von sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetrieben erfolgt, weil gerade entlang der industriell/gewerblich genutzten Teilflächen aus städtebaulicher Sicht eine dichtere Bebauung wünschenswert ist. Gleichzeitig wird damit die östlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung abgeschirmt. Für die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben stehen am Stadtrand im Übergangsbereich zur offenen Landschaft bzw. im erweiterten Zentrumsbereich geeignete Flächen zur Verfügung.

Die im Mischgebiet sonst allgemein zulässigen Tankstellen wurden ausgeschlossen, um den Störgrad der Wohnnutzung im Gebiet selbst und im Anschluss nicht noch weiter zu erhöhen, da mit dieser verkehrsintensiven Nutzung, besonders in den Nachtstunden (ab 22.00 Uhr), noch zusätzliche Konflikte zum bereits bestehenden Verkehrslärm an der Raguhner Straße auftreten können. Weiterhin stellt die Sackgasse der Raguhner Straße keine adäquate Straßenanbindung für eine Tankstelle dar.

b) Textliche Festsetzung 1.2.1

In allen GE- und GE_e-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO - Tankstellen - nicht zulässig.

Der Ausschluss der nach § 8 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen erfolgte aus dem gleichen Grund wie unter a) aufgeführt, da die Hauptverkehrsstraßen nicht durch oder am Plangebiet vorbei verlaufen und die Erschließung dieser Teilgebiete weitgehend über Gebiete mit einem erhöhten Schutzstatus erfolgt.

c) Textliche Festsetzung 1.2.2

In den GE- bzw. GE_e-Teilgebieten 1.1, 1.2, 3, 4, 6 und 7 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - und Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 - Anlagen für kirchliche Zwecke - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss von Wohnungen erfolgt, um ein Heranrücken von schutzwürdiger Nutzung an gewerblich-industriell nutzbare Flächen zu verhindern, da ein Heranrücken eine weitere Reduzierung der festgesetzten zulässigen Schallemissionen zu Folge haben würde. In der Schallimmissionsschutzprognose wird aufgezeigt, dass in diesen Gebieten der Nachtwert von 50 dB (A) für diese Art von Wohnungen überschritten wird. Bei Einhaltung des o. g. Wertes würde die Nutzung der gewerblich-industriellen Flächen weiter eingeschränkt, was dem Planungsziel, der Förderung der Belange der Wirtschaft und der dauerhaften Sicherung von Arbeitsplätzen entgegensteht.

Hinzu kommt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 allein schon infolge der Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbegebiete überschritten werden und für den Nachweis der Zusatzbelastung durch das B-Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Gemengelagenbonus in Anspruch genommen werden müssen.

Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind im Punkt 6.4.1 enthalten.

Anlagen für kirchliche Zwecke wurden ausgeschlossen, weil diese Nutzung fast automatisch einen Schutzanspruch gegenüber der benachbarten Nutzung auslöst. Dadurch würde die gewollte Entwicklung von Industrie und Gewerbe nicht gefördert werden.

d) Textliche Festsetzung 1.3.1

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

Der Ausschluss der nach § 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen erfolgte aus dem gleichen Grund wie unter a) und b) aufgeführt.

e) Textliche Festsetzung 1.3.2

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

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, erfolgte aus dem gleichen Grund wie unter c) aufgeführt.

Ziel für die GI_e-Teilgebiete ist es, die hier vorhandenen Unternehmen langfristig planungsrechtlich zu sichern und ihnen eine Entwicklungsperspektive im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten zu eröffnen. Deshalb wurden bewusst die o. g. Anlagen, die ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgte auch, um in den industriell genutzten Bereichen keine Nutzungen zuzulassen, die aufgrund ihrer eigenen Schutzansprüche (Immissionsschutz) Einschränkungen der industriellen Nutzung erfordern.

f) Textliche Festsetzung 1.4

In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf den einzelnen Teilflächen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten, der in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist.

Wegen der historisch gewachsenen Situation des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft von Industrie- und Gewerbebetrieben einerseits und vorhandener Wohnbebauung und einer Kleingartenanlage andererseits kann man bei dem Standort von einer Gemengelage sprechen. In einem solchen Areal gibt es nach der Rechtsprechung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider Seiten belastet ist.

Die getroffene Festsetzung dient dazu, die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen (Wohnen, Kleingartenanlage) zu gewährleisten, den Bestand der im Plangebiet vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe zu sichern, aber auch um auf den derzeit nicht mehr genutzten, ehemaligen Gewerbeflächen wieder eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Ziel war es, für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Verhältnisse zu ermöglichen, die eine dauerhafte Gesundheitsschädigung durch Schallimmissionen ausschließen.

Die Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprognose weisen nach, dass eine ausgewogene Kontingentierung der immissionswirksamen Schallleistungspegel unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallemissionen im Plangebiet, die in Genehmigungsbescheiden festgesetzt sind, und der benachbarten Gewerbegebiete (Vorbelastung) nur mit einzelnen Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) möglich ist.

Zur Umsetzung der o. g. Planungsziele mussten Lösungsmöglichkeiten untersucht und aufgezeigt werden. Im Ergebnis der Abstimmungen zwischen Fachbehörden und der Kommune wurde in Anlehnung an die TA Lärm vom März 1998, Pkt. 6.7 und unter Zugrundelegung der tatsächlichen und planerischen Einzelheiten der konkreten Situation ein Grenzwert von 45 dB (A) nachts im Sinne einer Obergrenze, die nicht überschritten werden soll, festgelegt.

Dieser Wert garantiert noch Wohnverhältnisse, die eine dauerhafte Gesundheitsschädigung durch Schallimmissionen ausschließt und berücksichtigt gleichzeitig die konkrete Vorbelastungssituation.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe der industriellen/gewerblichen Nutzung zu schutzwürdigen Nutzungen im und auch außerhalb des B-Plangebietes ergeben sich für die festzusetzenden Tag- und Nachtwerte z. T. erhebliche Einschränkungen.

Infolge dessen, dass die aus dem Bestand resultierenden Lärmpegel die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits schon überschreiten, erfolgte der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dazu gegriffen, auf der Grundlage der Schallimmissionschutzprognose für alle gewerblichen und industriellen Teilgebiete maximal zulässige Schallemissionspegel, bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche, festzulegen. Dabei wird ein sogenannter „immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel“ festgesetzt, der das logarithmische Maß für das Mittel je Quadratmeter abgestrahlte Schalleistung ist (Nr. 2.7 DIN 18005, Teil I, Mai 1987, Anhang 7.1). Vertiefende und detailliertere Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind im Pkt. 6.4.1 enthalten.

g) Textliche Festsetzung 1.5

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in allen Teilgebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche haben, sind zulässig.

Kraftfahrzeughandel, der aufgrund seines Warenangebotes einen größeren Raumbedarf hat, ist ebenfalls zulässig.

Mit dieser Festsetzung zur Größenbeschränkung sollen bewusst negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auch auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums, die nicht unwesentlich von Handelsbetrieben und Verkaufseinrichtungen geprägt wird, verhindert werden. Weiterhin wird damit vorrangig auf die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe orientiert.

Kraftfahrzeughandel als nicht innenstadtrelevanter Handel, der einen großen Raumbedarf für Ausstellungsflächen besitzt, ist ausdrücklich von der Nichtzulässigkeit oder der Flächeneinschränkung ausgenommen, da dafür im Plangebiet günstigere Standortbedingungen als im Stadtzentrum herrschen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Grundflächenzahl

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

Teilgebiete 1 bis 8 (0,8)

In diesen Teilgebieten wird die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Industrie- und Gewerbegebiete voll ausgeschöpft. Dies basiert auf dem ursprünglich vorhandenen hohen Überbauungsgrad, der in Teilbereichen auch heute noch besteht. Die Festsetzung der Obergrenze sichert die optimale Ausnutzung der bebauten und ehemals bebauten Flächen und trägt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Der hohe Ver-

siegelungsgrad, der durch diese Festsetzung wieder ermöglicht wird, kommt der Nutzung als Industrie- und Gewerbebestandort entgegen.

Teilgebiet 9

Auch in diesem Teilgebiet liegt die ausgewiesene Grundflächenzahl an der Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO. Dies basiert auf dem vorhandenen Überbauungsgrad einzelner Grundstücke. Für die nicht mehr genutzten bzw. noch nicht bebauten Flächen wird somit eine effektive Flächennutzung ermöglicht.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher zulässigen Maß nicht erhöht wird.

Basis für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung bildet die historisch gewachsene Situation. Das gesamte Plangebiet war bis Anfang der 80er- bzw. 90er-Jahre stark überbaut. Erst durch Rückbaumaßnahmen entstanden Freiflächen, auf denen sich teilweise eine Spontanvegetation herausgebildet hat. Diese Freiflächen sind im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Gebietes entstanden und dienen der Vorbereitung von Neuansiedlungen. Vor diesem Hintergrund wurde keine rechnerische Bilanzierung vorgenommen. Das Ergebnis der Bilanzierung würde dem § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht gerecht werden, da bei einer alleinigen Betrachtung der derzeitigen Situation ggf. ein Kompensationsbedarf entstehen würde, der rechtlich nicht haltbar wäre.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 für die GI- und GE-Teilflächen bzw. 0,6 für das MI-Teilgebiet wird einerseits die historisch gewachsene Situation reflektiert und andererseits die Obergrenze nach § 17 BauNVO auch nicht überschritten. Somit werden die Bedingungen nach § 34 BauGB eingehalten. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist für diese Vorhaben kein Ausgleich erforderlich.

Baumassenzahl

Die Festsetzung der Baumassenzahl von 10,0 in allen als GE- bzw. GI ausgewiesenen Teilgebieten erfolgte aus Gründen einer effektiven Flächennutzung. Damit wird die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze voll ausgeschöpft.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung der Maßstäblichkeit der Bebauung, insbesondere entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Johann-Meier-Straße, Lutzmannstraße, Jeßnitzer Straße, Daheimstraße) wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen von 14,0 m entlang der Johann-Meier-Straße leitet sich aus der im Straßenraum vorhandenen Bebauung, insbesondere des unter Denkmalschutz stehenden ehemaligen Kulturhauses der Gärungschemie, ab.

Ziel ist es hier, das dominante Gebäude nicht in den Hintergrund zu drängen. Außerdem soll auch ein Verhältnis von Straßenraumbreite zu Gebäudehöhen gesichert werden, welches für den Nutzer noch erlebbar ist.

Die in den Teilgebieten 4, 7 und 8 als Höchstmaß von 20,0 m festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen vermitteln zwischen den sich östlich anschließenden Bauflächen mit niedrigeren Gebäudehöhen und den westlich angrenzenden Flächen mit großen vorhandenen Höhen der Gebäude bzw. technischen Anlagen (Kraftwerk, BIOMEL).

Im Teilgebiet 1.1 wurde als zulässiges Höchstmaß 23,0 m festgesetzt. Dieses leitet sich aus der vorhandenen Höhe des denkmalgeschützten Bestandes ab.

Für die Teilgebiete 2, 3, 5 und 6 wurden bewusst keine Festsetzungen zu Höhen baulicher Anlagen getroffen, um einen möglichst großen Spielraum für Ansiedlungen zu schaffen.

Textliche Festsetzung 2.1.1

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

Mit Aufnahme dieser Festsetzung werden punktuelle Höhen, die in Gewerbe- und Industriegebieten sehr häufig anzutreffen und aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich sind, ermöglicht, ohne dass von der Zielstellung der Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung innerhalb der öffentlichen Straßenräume abgewichen wird.

Begründung für das Aussetzen der Höhenbegrenzung für die Telekommunikationsanlagen ist die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Netzes insgesamt auch über den Geltungsbereich hinaus.

Anzahl der Vollgeschosse

Für das MI-Teilgebiet 9 wurde anhand des vorhandenen Gebäudebestandes die Zahl der Vollgeschosse auf 3 festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Korrespondierend zur Zahl der Vollgeschosse wurde im Teilgebiet 9 eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Höchstmaß entsprechend der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze festgesetzt. Mit der Ausschöpfung der Obergrenze wird dem hohen Überbauungsgrad Rechnung getragen.

6.1.3 Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wurde in den GE- und GI-Teilgebieten verzichtet. Damit wird den Anforderungen vieler Investoren in Bezug auf Gebäudeausdehnungen Rechnung getragen und bewusst ein größerer Spielraum für gewerbliche Entwicklung ermöglicht.

Gleichzeitig orientiert sich dieser Verzicht an der vorhandenen Situation, die sowohl durch Grenzbebauung als auch Gebäudelängen über 50 m gekennzeichnet ist, ohne dass sich daraus städtebaulich negative Auswirkungen ergeben.

Lediglich im Mischgebiet (TG 9) wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt, d. h. die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Damit wird sowohl der bestehenden Situation Rechnung getragen, als auch für die teilweise relativ schmalen Grundstücke (12 m) eine effektive Flächennutzung ermöglicht.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Basis für die Festsetzung der Baugrenze bildet der vorhandene Bestand. Daraus resultiert, dass die Baugrenze in einem Großteil der öffentlichen Straßenräume auf der Straßenbe-

grenzungslinie liegt. Damit soll der Gebäudebestand und die ursprüngliche städtebauliche Situation gesichert werden.

In Teilbereichen wurde jedoch die Baugrenze hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Gründe hierfür sind der Erhalt von Grünflächen (Johann-Meier-Straße), vorhandene Leitungstrassen (südlicher Abschnitt Lutzmannstraße), die Neuanpflanzung von Bäumen als gliedernde Maßnahme (Jeßnitzer Straße und Daheimstraße) und die bewusste Freistellung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes (ehemaliges Kulturhaus der Gärungschemie) in der Johann-Meier-Straße. Die Baugrenze wurde in der Regel um das Maß von 5,00 m zurückgesetzt. Damit werden die notwendigen Leitungstrassen und notwendige Arbeitsräume bei Reparaturen sowie die Entwicklung der Kronen der zu pflanzenden Bäume ohne Behinderungen für die angrenzenden Hochbauten (z. B. ungenügender Lichteinfall) gesichert. Lediglich in der Daheimstraße wurde aufgrund der hier vorhandenen Tanks und deren langfristigen Bestandssicherung ein geringerer Abstand von 4,00 m ausgewiesen.

Die Baugrenze entlang der Bahnstrecke orientiert sich teils an vorhandenen Gebäuden, teils an den vorhandenen Anschlussgleisen, die langfristig gesichert werden sollen. Da die Anschlussgleise im südlichen Bereich des Plangebietes nicht mehr benötigt werden, wurde die Baugrenze im Abstand von 3,00 m zum Geltungsbereich festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes erfolgt die Festsetzung der Baugrenze unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäude- und umfangreichen Leitungsbestandes.

Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 3.1

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

Ziel dieser Festsetzung ist es, dass alle baulichen Anlagen bis auf Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO deutlich hinter den Straßenbegrenzungslinien errichtet werden, um somit ein ausgewogenes Verhältnis von Straßenraumbreite zu möglichen Gebäudehöhen zu sichern. Hinzu kommt, dass in diesen Bereichen grünordnerische Maßnahmen (z. B. Baumpflanzungen) wünschenswert sind, die jedoch nicht ausdrücklich festgesetzt werden sollen. Ausnahme bildet hier die Daheimstraße, wo nördlich der Einmündung der Lutherstraße/Melanchthonstraße Baumpflanzungen im Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie festgesetzt wurden. Ziel ist die Fortsetzung der vorhandenen Baumreihe im südlichen Abschnitt der Daheimstraße, was jedoch aufgrund der im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Leitungen nur auf Privatland möglich ist.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen und Hinweisschilder, da diese aufgrund ihrer Abmessungen lediglich eine untergeordnete Bedeutung im Straßenraum besitzen.

6.2 Grünordnung

Grünflächen sind Lebensräume für Flora und Fauna. Pflanzen binden Staub, wodurch die Luftqualität verbessert wird. Außerdem tragen sie durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Des Weiteren besitzen Grünflächen einen ästhetischen Aspekt; sie verbessern das Arbeitsumfeld und tragen somit zur Erhöhung der Lebensqualität bei. Ziel der Planung der Grünstruktur ist es, die positive Wirkung des „Grüns“ möglichst zu erhalten und zu fördern. Grundlage des Grünkonzeptes ist die Grünordnungsplanung. Basie-

rend auf den Zielvorgaben des Landschaftsplanes der Stadt Dessau wurde für den Grünordnungsplan nachfolgendes grünordnerisches Zielkonzept erarbeitet.

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

Insbesondere die stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen sind qualitativ zu verbessern. Bei Nachverdichtungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob sie mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar sind.

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich darauf aufbauend Zielstellungen für die Schutzgüter, um das bereits stark überbaute und versiegelte Planungsgebiet trotz eines erneuten Eingriffes und der damit verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt sowohl ökologisch als auch gestalterisch aufzuwerten.

Im Einzelnen sind das für:

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

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

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

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

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang der straßenbegleitende Baumbestand, der nur noch ansatzweise vorhanden ist (Johann-Meier-Straße). Ziel sollte es sein, dieses Grünelement wieder als prägendes Element im gesamten Plangebiet zu entwickeln.

Weiterhin sollen damit die an das Plangebiet angrenzenden Grünstrukturen, z. B. Mittelstreifen der Lutherstraße, aufgegriffen und innerhalb des Gebietes fortgesetzt werden.

Wünschenswert wäre auch die Entwicklung einer Grünstäur entlang der Askanischen Straße, jedoch unterbindet hier der vorhandene unterirdische Leitungsbestand diesbezügliche Ausweisungen.

Aus grünplanerischer Sicht wäre eine Durchgrünung durch Entwicklung von Grünzügen innerhalb Plangebietes anzustreben. Die Umsetzung eines derartigen Zieles ist jedoch aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung des Gebietes (bauliche Anlagen, Leitungsbestände) unrealistisch. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass auch in der Umgebung des Gebietes keine großräumigen Grünzüge auf das Gebiet stoßen, die fortzusetzen wären. Im Westen unterbindet die Bahntrasse eine Verknüpfung mit vorhandenen und geplanten Grünstrukturen innerhalb des Gewerbegebietes Mitte.

Mit dem Grünstrukturkonzept sollen daher historische Gestaltungselemente dieses Stadtviertels (straßenbegleitende Baumreihen) aufgenommen und neu- bzw. weiterentwickelt werden. Auf das Einbringen neuer Elemente wird verzichtet, da deren Umsetzung im privaten Bereich nur mit der aktiven Unterstützung des Eigentümers erfolgen kann. Es sind daher nachfolgend Maßnahmen aufzuzeigen, die aus grünplanerischer Sicht sinnvoll, aber auch realisierbar sind.

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

Im Plangebiet wird eine textliche Festsetzung formuliert, die dem Aspekt des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Rechnung trägt.

a) Textliche Festsetzung 4.1:

Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,5 darf nicht überschritten werden.

Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Fläche erforderlich ist.

Ein wichtiges Ziel der Grünplanung ist die Förderung des kleinen Wasserkreislaufes. Daher steht die Forderung nach wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und deren Zufahrten.

6.2.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Ausgangspunkt für die Erarbeitung grünordnerischer Maßnahmen ist der historisch gewachsene Industrie- und Gewerbebestandort, der weitestgehend genutzt wird. Dieser Standort ist bereits hochgradig versiegelt. Nur in Teilbereichen ist die zulässige GRZ noch nicht ausgeschöpft. Aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes, mit Ausnahme der Bereiche Lutzmannstraße bzw. Straße „An der Fine“ und Johann-Meier-Straße, auch keine Frei- und Grünflächen vorhanden. Auch die Eigentumsverhältnisse und die Grundstücksgrößen im Quartier Raguhner Straße/Jeßnitzer Straße lassen nur wenig Spielraum zur Ausweisung neuer Grünflächen innerhalb der Bauflächen. Das grünordnerische Konzept greift daher die gewachsenen, aber weitestgehend nicht mehr vorhandenen Strukturen auf und versucht, diese wieder zu entwickeln.

Vorrangig geht es um die Anlage straßenbegleitender Baumpflanzungen, den Erhalt einer für den städtebaulichen Raum bedeutsamen Grünfläche und der Gestaltung der Flächen, die sich außerhalb der zulässigen Grünfläche befinden.

Mit diesen Maßnahmen werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten bzw. neue geschaffen und das Mikroklima günstig beeinflusst.

Bei Neuanpflanzungen von Bäumen ist zu beachten, dass ein Abstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen in Rechtsträgerschaft der DVV einzuhalten ist. Bei Ersatzpflanzungen in der Johann-Meier-Straße sind im Wurzelbereich Schutzmaßnahmen gegenüber den vorhandenen Leitungen erforderlich, da der Mindestabstand zu den Medien unterschritten wird.

a) Textliche Festsetzung 6.1:

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sowie straßenbegleitend auf Privatgrundstücken sind wie folgt auszuführen:

- entlang der Johann-Meier-Straße

Robinia pseudoacacia - Robinie

- entlang der Jeßnitzer Straße und Daheimstraße

Sorbus intermedia „Brouwers“ - schmalkronige Mehlbeere

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

Der Pflanzabstand beträgt i. d. R. 10 m. Es sind Abweichungen bis zu 2 m gegenüber der in der Planzeichnung festgesetzten Lage bei der Ausführung der Bepflanzung möglich. Dabei darf ein Höchstabstand von 12 m zwischen den Baumstandorten nicht überschritten werden.

Die Baumscheiben sind 2,0 m x 2,0 m groß auszubilden und dürfen nicht überfahrbar sein.

Die in der Johann-Meier-Straße auf der Ostseite vorhandene straßenbegleitende Baumpflanzung weist bereits Lücken auf, was auf die Überalterung des Baumbestandes zurückzuführen ist. Die fehlenden Bäume sollen wieder ersetzt werden.

Straßenbegleitend sind auch in der Jeßnitzer und der Daheimstraße Baumpflanzungen festgesetzt. Mit diesen Baumpflanzungen sollen die in der Daheimstraße noch vorhandenen Bäume (außerhalb des Plangebietes) zu einer Baumreihe ergänzt sowie der Grünstreifen (auch außerhalb des Plangebietes), der aus der Lutherstraße auf das Gebiet trifft, fortgesetzt werden. Die Baumpflanzungen in der Daheimstraße können nicht im öffentlichen Straßenraum erfolgen, da neben der Straße Leitungen verlaufen. Die Bäume werden daher auf dem angrenzenden Privatgrundstück festgesetzt. Da diese Baumreihe aus auch gestalterischen Gründen entwickelt werden soll, wird die Stadt Dessau die Baumpflanzungen und die Pflege übernehmen, so dass dem Grundstückeigentümer keine Kosten entstehen.

In der Jeßnitzer Straße sind Baumpflanzungen im Straßenraum möglich. Die entlang des westlichen Fahrbahnrandes vorhandene versiegelte Fläche wird für diese Maßnahme zurückgebaut. Es ist darauf hinzuweisen, dass die entsprechende Festsetzung hinsichtlich der Baumstandorte Verschiebungen zulässt, die insbesondere für die Erschließung der schmalen Grundstücke in diesem Bereich anzuwenden ist.

Die Baumneupflanzungen im Straßenraum werden so angeordnet, dass sie sich lagemäßig in Verlängerung vorhandener Flurstücksgrenzen befinden. Damit wird eine problemlose Grundstückszufahrt ermöglicht und den Belangen der Feuerwehr in Bezug auf das Anleitern entsprochen.

Ziel der o. g. Festsetzung ist u. a. die Gliederung der städtebaulichen Räume. Dabei spielt die Verwendung der vorhandenen bzw. einer einzigen Art pro Straßenzug eine wesentliche Rolle, um somit eine Differenzierung der einzelnen Straßen zu erreichen.

Außerdem bilden Baumreihen einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas, da sie in den Tagstunden eine thermische Entlastung durch die Überschattung der Straßen und durch Verdunstung bewirken und Staubpartikel der Luft binden.

b) Textliche Festsetzung 6.2:

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

Diese Festsetzung bildet mit der textlichen Festsetzung 6.1 zum Anpflanzen von Bäumen als Ergänzungspflanzung in der Johann-Meier-Straße eine Einheit.

Damit wird der Straßenraum gegliedert. Neben dem Aspekt der Verbesserung des Mikroklimas bilden Baumreihen „Wanderungsschienen“ für Vögel und Insekten.

c) Textliche Festsetzung 6.3:

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

Diese Flächen sind in ihrer derzeitigen Ausprägung dauerhaft zu erhalten.

Aufgrund ihrer Raumwirksamkeit wurde eine Grünfläche im Einmündungsbereich der Johann-Meier-Straße in die Lutzmannstraße zur Erhaltung festgesetzt.

Der Baumbestand unterliegt zwar der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau, so dass die Einzelbäume nicht explizit festgesetzt werden müssten, jedoch trägt diese Grünfläche zur Gestaltung der Platzsituation bei. Daher ist der Erhalt der Fläche insgesamt zwingend geboten.

d) Textliche Festsetzung 6.4:

Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten.

Je 300 m² verbleibender Fläche sind 50 m² Strauchflächen oder alternativ ein Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.

*In der Planzeichnung bereits festgesetzte Fläche zum Anpflanzen sowie zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.
(Artenwahl siehe Planzeichnung)*

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

Durch das Anlegen bzw. Erhalten von artenreichen Stauden- und Ruderalfluren auf der nicht überbaubaren Fläche wird die ökologische Wertigkeit weiterhin erhöht. Eine besondere Ausweisung der Ruderalfluren hat ihren Hintergrund darin, dass ca. 500 Tierarten auf Ruderalfluren angewiesen sind, aber der falsch verstandene "Ordnungssinn" der Menschen dazu führt, dass solche „Unkrautecken“ beseitigt werden.

Dabei stellen sie eine sehr pflegearme Möglichkeit der Begrünung dar, die sich zusätzlich noch durch eine hohe ökologische Wertigkeit auszeichnet.

Die getroffene Artenwahl orientiert sich an der im Plangebiet vorhandenen potentiell natürlichen Vegetation. Somit wird einer Verfremdung des im Plangebiet vorhandenen Florenspektrums entgegengewirkt.

e) Textliche Festsetzung 6.5:

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

Die Baumscheiben sind je Baum min. 2,0 m x 2,0 m groß auszubilden und dürfen nicht überfahrbar sein.

Die Stellplatzbegrünung dient der Vermeidung von stärkeren durch die Versiegelung entstehenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv - die Bäume vermindern die Aufheizung, binden Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Gleichzeitig vermindern sie den Wärmeinseleffekt des Gebietes.

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

Eine Baumscheibe von 4 m² ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen. Ziel ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen. Dem dient auch die Festsetzung, dass diese Flächen nicht überfahrbar sein sollen, um somit unerwünschte Bodenverdichtungen auszuschließen.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Straßen

Das Plangebiet wird im Norden durch die Askanische Straße, im Osten durch die Johann-Meier-Straße, Raguhner Straße und Daheimstraße und im Süden durch die Jeßnitzer Straße begrenzt.

Die Askanische Straße, als eine der städtischen Hauptachsen besitzt aufgrund ihrer Ausbildung als Brückenbauwerk in diesem Teilbereich keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet.

Die Erschließung des nördlichen Teils des Plangebietes erfolgt über die Johann-Meier-Straße, die Lutzmannstraße und die Straße „An der Fine“.

Die Straße „An der Fine“ wurde Ende der 90er-Jahre als öffentliche Erschließung gebaut. Dadurch wird das ehemals geschlossene Betriebsgelände der Gärungschemie in die Tiefe erschlossen.

Der südliche Teil des Plangebietes ist über die Lutzmannstraße, die Jeßnitzer Straße, die Daheimstraße und die Raguhner Straße erschlossen.

Bis auf die Askanische Straße, die Daheimstraße, den östlichen Teil der Jeßnitzer Straße und die Raguhner Straße, die sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden, wurden alle o. g. Straßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Über dieses im Plangebiet vorhandene Straßennetz sind bis auf die Flurstücke 5386/2, 4724/12, 4724/13 und 4724/10 alle Grundstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, erschlossen.

Die Erschließung dieser Hinterliegergrundstücke erfolgt auf der Basis privatrechtlicher Vereinbarungen bzw. für das Flurstück 4724/10 über einen Gestattungsvertrag zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt Dessau.

Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind zur Erschließung des Gebietes nicht erforderlich.

Für das ehemalige Flurstück 4724/9 ist im Baulastenverzeichnis eine Baulast für ein gegenseitiges Überfahrtsrecht für eine gemeinsame Grundstückszufahrt nördlich der Lutzmannstraße enthalten. Diese wurde in die Planzeichnung als Fahrrecht übernommen. Zwischenzeitlich wurde in diesem Bereich (Lutzmannstraße/Johann-Meier-Straße/„An der Fine“) eine Neuordnung bzw. Teilung der Grundstücke vorgenommen. Damit ist die im Baulastenverzeichnis eingetragene Baulast nicht mehr zwingend notwendig. Da die Löschung noch nicht erfolgt ist, wurde die Baulast im Bebauungsplan beibehalten.

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

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind für die zu erwartenden Verkehrsbelegungen ausreichend dimensioniert. Bis auf die Jeßnitzer Straße befinden sich alle übrigen, im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen in einem guten Bauzustand (die Straße „An der Fine“ wurde erst vor kurzem fertiggestellt, die Lutzmannstraße Mitte der 90er-Jahre umfassend saniert).

Für die Jeßnitzer Straße sind Unterhaltungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Breite des städtischen Flurstücks von ca. 15 m bietet sich hier die Einordnung von Baumpflanzungen im öffentlichen Raum an. Ziel dieser Maßnahme ist die Gliederung des Plangebietes und die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Die Johann-Meier-Straße endet im Norden als Sackgasse. Aufgrund der Höhendifferenz bzw. der vorhandenen Bebauung/Eigentumsverhältnisse ist weder eine Anbindung an die Askanische Straße noch die Einordnung einer Wendeeinrichtung möglich. Hier sind lediglich verkehrsorganisatorische Maßnahmen (entsprechende Beschilderung) möglich.

Eine ähnliche Situation ist in der Raguhner Straße vorhanden. Diese endet im Süden als Sackgasse. Hier bietet sich an, eine Durchfahrt nach Süden auf die neue Raguhner Straße zu schaffen. Da sich diese Verkehrsfläche außerhalb des Plangebietes befindet, ist eine Regelung über den Bebauungsplan jedoch nicht möglich.

6.3.2 Fußwege / Radwege

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind die notwendigen Fußwege enthalten.

Bis auf die Jeßnitzer Straße und einen Teil der Straße „An der Fine“ sind beidseitig der Fahrbahn Fußwege vorhanden. Aufgrund der vorhandenen bzw. zu erwartenden Belegung stellen die z. T. einseitigen Fußwege jedoch kein Problem dar.

Hinzu kommt, dass der vorhandene Gebäudebestand westlich des südlichen Teils der Straße „An der Fine“ die Fortführung des Gehweges nicht zulässt.

In der Jeßnitzer Straße wäre infolge der vorhandenen Breite der öffentlichen Fläche die Einordnung eines weiteren Fußweges auf der Westseite möglich, erscheint jedoch aus Gründen der Belegung nicht erforderlich. Die verbleibende Restfläche wird als Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen genutzt.

Eine gesonderte Ausweisung von Radwegen ist aufgrund der im Plangebiet vorhandenen und künftig zu erwartenden Verkehrsbelegung nicht erforderlich. Die Fahrbahnen weisen eine Mindestbreite von 6,5 m auf, so dass diese problemlos durch die Radfahrer mit genutzt werden können.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Entsprechend § 53 Abs. 1 i. V. m. Abs. 6 BauO LSA sind die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Das schließt auch Besucherparkplätze ein.

Öffentliche Parkplätze für Lkw und Pkw wurden deshalb nicht vorgesehen.

6.3.4 Bahnanlagen und Anschlussgleise

Die von der Bahnstrecke Dessau - Bitterfeld in das Plangebiet führenden Anschlussgleise sollen weitestgehend erhalten bleiben, da diese aus verkehrspolitischer Sicht einen Standortvorteil darstellen. Insbesondere für das Kraftwerk sind sie von wesentlicher Bedeutung, da die gesamten Kohletransporte über das Schienennetz erfolgen.

Lediglich die Anschlussgleise am südlichen Rand des Geltungsbereiches können entfallen, da diese nicht mehr benötigt werden.

Die planungsrechtliche Sicherung der Anschlussgleise, die langfristig bestehen bleiben sollen, erfolgt durch die Festsetzung von Fahrrechten.

Im Teilgebiet 1.1 befinden sich an der westlichen Grenze Oberleitungsmaste der Fahrleitung. Diese Oberleitungsmaste liegen außerhalb der Grundstücksgrenze der Deutschen Bahn AG auf Fremdgrundstücken. Bei diesen Oberleitungsmasten handelt es sich um planfestgestellte Bahnanlagen, die einer Veränderungssperre unterliegen. Die Standsicherheit der Oberleitungsmaste sowie aller anderen Bahnanlagen ist zu gewährleisten. Bei Tiefbauarbeiten ist ein Abstand von 6 m zum Oberleitungsmast einzuhalten. Bei Baumaßnahmen im Bereich der Grundstücksgrenze zur Deutschen Bahn AG ist eine Abstimmung mit der DB Netz AG erforderlich. Wässer sind nicht in Richtung Bahngelände zu leiten.

In unmittelbarer Nähe zu elektrifizierten Bahnanlagen ist mit der Beeinflussung von Monitoren und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Die Deutsche Bahn Netz AG haftet nicht für Schäden, die durch den gegenwärtigen oder einen geänderten Eisenbahnbetrieb entstehen.

6.3.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet tangiert im Norden die Straßenbahnlinie Dessau-West und im Osten die Omnibuslinie 12 (Törten/Haideburg). Damit ist eine Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV gegeben.

Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Chaponstraße (Bus) und im Kreuzungsbereich Askanische Straße/Amalienstraße (Straßenbahn).

6.4 Immissionsschutz

6.4.1 Lärm

6.4.1.1 Gewerbelärm

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation des Plangebietes, d. h. der unmittelbaren Benachbarung von Gewerbe/Industrie und vorhandener Wohnbebauung, ist der Schallimmissionsschutz von entscheidender Bedeutung. Deshalb wurden unter Einbeziehung der Fachbehörden Schallimmissionsschutzuntersuchungen von der Acerplan Planungsgesellschaft mbH durchgeführt.

Entsprechend dem Zielkonzept waren dabei gesunde Wohnverhältnisse zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten für die im Plangebiet vorhandenen Betriebe aufzuzeigen sowie weitere gewerbliche Ansiedlungen im Plangebiet zu ermöglichen.

Das Ergebnis der Schallimmissionsschutzprognose vom Oktober 2001 ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Ausgangspunkt der Schallimmissionsschutzprognose war die Erfassung aller Emittenten. Berücksichtigung fanden:

- die Vorbelastung (Gewerbegebiet Dessau Mitte, B-Pläne Nr. 101-G1, G2, G3, D/D1, B/C1, A1, A2, A3 und H, Gewerbegebiete B-Plan Nr. 133, B-Plan Nr. 141 und Einzelgebiete mit Genehmigungsbescheiden sowie angrenzende Nutzungen wie AEM, WAD und WMH)
- Zusatzbelastung (Gewerbeflächen des B-Plangebietes, Einzelerfassung der vorhandenen Emittenten der Kraftwerk Dessau GmbH, der Brünnig Maschinenbau- und Montageleistungen GmbH & Co. KG, der BIOMEL GmbH Dessau, der Schönemann Entsorgung GmbH, BT Dessau und Diskothek BIG)
- Werksverkehr (Straßen- und Schienenverkehr)

In Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz Dessau/Wittenberg (jetzt dem Regierungspräsidium Dessau zugeordnet) und dem Umweltamt der Stadt Dessau wurden insgesamt 20 Immissionspunkte in der jeweils ungünstigsten Höhe innerhalb (IP 9 und 10) und außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Immissionspunkt:	Immissionshöhe	Baugebiet
IP 1 = Whs. Askanische Str. 146 (Südseite)	11,40 m	WA
IP 2 = Whs. Johann-Meier-Str. 37 (West-/ Ostseite)	8,60 m	MI
IP 3 = Whs. Amalienstr. 26 (West-/ Ostseite)	11,40 m	MI
IP 4 = Whs. Chaponstr. 21 (Nordseite)	11,40 m	MI
IP 5 = Whs. Johann-Meier-Str. 28 (Westseite)	11,40 m	MI
IP 6 = Whs. Amalienstr. 104 (Westseite)	14,20 m	WA
IP 7 = Whs. Friedhofstr. 57 (Südseite)	14,20 m	WA
IP 8 = Whs. Raghuner Str. 35 (Westseite)	17,00 m	WA

IP 9 = Whs. Jeßnitzer Str. 17 (Westseite)	8,60 m	GE
IP 10 = Whs. Raghuner Str. (Westseite)	3,00 m	MI
IP 11 = Whs. Am Pollingpark 1 (Nordseite)	11,40 m	WA
IP 12 = Whs. Daheimstr. 11 (West-/ Ostseite)	8,60 m	WA
IP 13 = Whs. Daheimstr. 16 (West-/ Ostseite)	15,00 m	WA
IP 14 = Kleingartenanlage (Süd-/ Ostecke)	2,00 m	Kleingarten
IP 15 = Whs. Weststr. 2 (Ostseite)	5,80 m	MI
IP 16 = Whs. Taubenstr. 38 (Ostseite)	8,60 m	WA
IP 17 = Whs. Taubenstr. 18 (Ostseite)	9,00 m	WA
IP 18 = Whs. Taubenstr. 17 (Ostseite)	9,00 m	MI
IP 19 = Whs. Brauereistr. 23 (Südseite)	11,40 m	MI
IP 20 = Whs. Lutherplatz 12/13 (Nord-/ Südseite)	9,00 m	MI

Besondere Schwerpunkte bildeten die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere die Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten, sowie die im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen.

Das in der Jeßnitzer Straße 17 vorhandene Wohnhaus ist umgeben von gewerblicher Nutzung. Lediglich eine Wohneinheit wird noch als Hausmeisterwohnung und somit als Betriebswohnung genutzt.

Für Betriebswohnungen gelten grundsätzlich die Immissionsrichtwerte, die für das betreffende Gebiet zulässig sind (vgl. Fickert/Fieseler - Kommentar zur BauNVO).

Zunächst erfolgte eine Optimierungsrechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel lediglich anhand der Vorbelastung. Grundlage bildeten die in der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden:

Gewerbegebiete (GE):

		Gewerbelärm:	Verkehrslärm:
tags	(6.00 bis 22.00 Uhr)	65 dB(A)	65 dB(A)
nachts	(22.00 bis 6.00 Uhr)	50 dB(A)	55 dB(A)

Mischgebiete (MI):

tags	(6.00 bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts	(22.00 bis 6.00 Uhr)	45 dB(A)	50 dB(A)

Allgemeine Wohngebiete (WA):

tags	(6.00 bis 22.00 Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts	(22.00 bis 6.00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)

Anhand der Berechnungen wird nachgewiesen, dass bereits die Vorbelastung durch die umliegenden Gewerbegebiete zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Daraus resultiert, dass für den Nachweis der Zusatzbelastung durch das Bebauungsplangebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Gemengelagenbonus in Anspruch genommen werden müssen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgebend. Wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen (siehe auch Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1: „In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ...) und eine plausible Begründung vorliegt, kann also von den Orientierungswerten abgewichen werden.

Es ist sogar rechtlich geboten, sie zu korrigieren. Basis hierfür sind die tatsächlichen Verhältnisse, nach denen die Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebiete beurteilt wird. Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass die angrenzende Wohnbebauung bereits seit

kreten Fall ist zu berücksichtigen, dass die angrenzende Wohnbebauung bereits seit vielen Jahrzehnten mit einer vom Plangebiet ausgehenden Lärmbelastung deutlich oberhalb der Orientierungswerte in direkter Nachbarschaft lebt. Somit genießen sowohl die gewerbliche/industrielle als auch die Wohnnutzung einen Schutzanspruch.

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

Um nachteilige Einflüsse auf die zu schützende Bebauung zu vermeiden bzw. zu reduzieren, wird hier für die Berechnungen auf die Immissionsrichtwerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen.

In der TA Lärm, Pkt. 6.7, wird für solche Gemengelagen zugestanden, dass „die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorie geltenden Werte erhöht werden“ können, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete aber nicht überschritten werden dürfen.

Im vorliegenden Fall wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Werte für die Allgemeinen Wohngebiete auf 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erhöht.

Das wird auch in Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz Dessau/Wittenberg und dem Umweltamt der Stadt Dessau als hinnehmbar angesehen, da die Nachweisorte sich schon seit Jahrzehnten in direkter Nachbarschaft zu Industrie/Gewerbe befinden und daher unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme durchaus verträglich verpflichtet werden können, ein Mehr an Belastung, aber auch nicht mehr als für Mischgebiete zulässig, zu akzeptieren.

Dauerhafte gesundheitliche Schäden sind bei Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete auszuschließen.

Ziel der Optimierungsrechnungen war auch eine gerechte Verteilung der zur Verfügung stehenden Kontingente auf die Flächen des Plangebietes, da ohne diese Festsetzungen eine Art „Windhundrennen“ eröffnet werden würde. Dieses fände so statt, dass vorhandene bzw. sich als nächste ansiedelnde Unternehmen den Rahmen, der zur Verfügung steht, so weit ausschöpfen könnten, wie sie ihn benötigen.

Damit wäre die Ansiedlung weiterer neuer Betriebe und Anlagen schon ansässiger Unternehmen nur noch schwer bzw. gar nicht mehr möglich. Bei Neuansiedlungen könnten sich die ersten Betriebe u. U. noch ansiedeln, ohne im Wesentlichen bei ihrem Emissionsverhalten auf die Belange künftig ihnen nachfolgender Nutzungen Rücksicht nehmen zu müssen. Das würde dazu führen, dass schnell eine absolute Obergrenze erreicht ist und sich die Bedingungen für Neuansiedlungen extrem verschlechtern würden. Daraus wiederum ergäbe sich, dass freie Flächen innerhalb des Plangebietes zur Ansiedlung neuer Unternehmen möglicherweise nicht mehr zur Verfügung stünden, weil die bestehenden Möglichkeiten, Geräusche zu verursachen, durch die Erstansiedler und schon vorhandenen Anlagen in vollem Umfang ausgeschöpft wären.

Diese Situation soll vermieden werden. Statt dessen sollen die im Plangebiet vorhandenen Industrie- bzw. Gewerbeflächen optimal und bestmöglich für alle genutzt werden können. Gleichfalls muss aber auch die Wohnbebauung im o. a. Umfang geschützt werden.

Die o. g. Grundsätze wurden bei der Optimierungsrechnung berücksichtigt. Außerdem wurde das denkmalgeschützte Gebäude in der Johann-Meier-Straße (ehemaliges Kulturhaus der Gärungschemie) und die neuen Hauptgebäude des Kraftwerkes zur Abschirmung der Emittenten herangezogen. Ansonsten wurde im Sinne des ungünstigsten Falles mit freier Schallausbreitung gerechnet. Anhand der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (vgl. Planzeichnung) ergeben sich unter Berücksichtigung aller Emittenten (Vor- und Zusatzbelastung) folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung	Pegel Lr		Orientierungswerte nach DIN 18005		Richtwerte nach TA Lärm	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
IP - 130-01	56,1	43,5	55,0	40,0	60,0	45,0
IP - 130-02/O	48,7	36,4	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-02/W	58,6	45,2	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-03/O	50,3	39,3	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-03/W	53,3	41,7	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-04	51,8	40,3	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-05	61,7	47,7	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-06	54,1	43,2	55,0	40,0	60,0	45,0
IP - 130-07	52,0	41,4	55,0	40,0	60,0	45,0
IP - 130-08	55,5	44,5	55,0	40,0	60,0	45,0
IP - 130-09	61,2	47,2	65,0	50,0	65,0	50,0
IP - 130-10	59,1	44,8	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-11	54,2	41,5	55,0	40,0	60,0	45,0
IP - 130-12/O	53,9	41,7	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-12/W	59,8	45,1	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-13/O	52,2	42,3	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-13/W	58,4	45,1	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-14	59,5	48,5	55,0	-	60,0	-
IP - 130-15	58,3	45,4	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-16	58,5	44,5	55,0	40,0	60,0	45,0
IP - 130-17	57,3	43,9	55,0	40,0	60,0	45,0
IP - 130-18	58,5	44,9	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-19	56,1	42,8	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-20/N	52,5	40,0	60,0	45,0	60,0	45,0
IP - 130-20/S	55,1	43,5	60,0	45,0	60,0	45,0

Die Ergebnisse der Optimierung zeigen, dass eine ausgewogene Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallemissionen, die in Genehmigungsbescheiden festgesetzt sind, und der benachbarten Gewerbegebiete nur mit einigen Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 erreichbar ist.

Mit Ausnahme des Immissionspunktes 5, Johann-Meier-Straße 28 (Westseite), werden die Richtwerte eingehalten. Der IP 5 liegt entsprechend den Aussagen des Bebauungsplanes für dieses Gebiet (B-Plan Nr. 109 - Mischgebiet Askanische Straße/Amalienstraße, 2. Entwurf vom Februar 1995) in einem ausgewiesenen Mischgebiet. Zurzeit befinden sich in diesem Gebäude ausschließlich Büros. In der näheren Umgebung befinden sich ebenfalls keine Wohnungen. Da sich der Bebauungsplan für dieses Gebiet (B-Plan „Amalienstraße - Askanische Straße“) derzeit noch im Verfahren befindet, erfolgt im Rahmen der Weiterbearbeitung eine Änderung der Gebietsausweisung in ein GE_e-Gebiet. Ansonsten würde die Beibehaltung des Mischgebietes zu nicht vertretbaren Einschränkungen der Kontingente in den Teilgebieten des vorliegenden Bebauungsplanes führen. Über bauordnungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten [z. B. § 15 (1) BauNVO] und dem derzeitigen realen Bestand ist auch vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 109 das Eindringen von Wohnbebauung in diesem Bereich ausschließbar.

Die Überschreitungen an den Immissionspunkten IP 2, IP 12 (Westseite), IP 13 (Westseite) und IP 15 sind aufgrund von rechenbedingten Rundungsüberschreitungen vernachlässigbar gering.

6.4.1.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der Schallimmissionsschutzprognose wurde auch der Werksverkehr des Plangebietes auf öffentlichen Straßen betrachtet und untersucht.

In der Berechnung wurden alle im Plangebiet vorhandenen Schallquellen (Werksverkehr auf öffentlichen Straßen) und die Zu- und Abfahrten, die sich aus dem Betrieb der Diskothek in der Johann-Meier-Straße ergeben, berücksichtigt.

Die Diskothek kann derzeit infolge des Großbrandes nicht mehr genutzt werden. Da für eine Wiedernutzung ein vorhandener Rechtsanspruch besteht, mussten die daraus resultierenden Verkehrsströme in die Betrachtung eingestellt werden.

In der Prognose wird nachgewiesen, dass die Beurteilungspegel, die sich aus dem Werksverkehr und dem Betrieb der Diskothek im öffentlichen Straßenraum ergeben, die Forderungen der DIN 18005 bis auf den Immissionspunkt IP 4 - Wohnhaus Chaponstraße 21 (Nordseite) erfüllen.

Der Beurteilungspegel (nachts) liegt über dem Orientierungswert der DIN 18005.

Unter Berücksichtigung der TA Lärm, insbesondere Pkt. 7.4, sind aber keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude erforderlich, da es zu keiner Erhöhung um 3 dB(A) aus dem prognostizierten Verkehr des Plangebietes kommen wird. (Der wesentliche Anteil der Verkehrsgerausche wird durch den An- und Abfahrverkehr der genehmigten Diskothek hervorgerufen.)

Weiterhin werden auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht überschritten.

Bezüglich dieser Überschreitung macht die Stadt von ihrem Abwägungsspielraum Gebrauch, da gewährleistet ist, dass keine gesundheitlichen Schäden entstehen. Hinzu kommt, dass lediglich die Gebäudenordseite betroffen ist und Schlafräume durchaus auf den lärmabgewandten Seiten eingeordnet werden können.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

6.4.1.3 Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprognose

Zielstellung der Schallimmissionsschutzprognose war die Optimierung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das B-Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung aus den umliegenden Gebieten, der Zusatzbelastung aus dem Plangebiet selbst und dem Grundsatz der Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte der TA Lärm für die zu schützende benachbarte Wohnbebauung.

Ziel der Planung ist es, die im Plangebiet vorhandenen industriellen/gewerblichen Nutzungen zu sichern. Das bedeutet, dass die Kontingentierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel so erfolgen musste, dass einerseits eine industrielle/gewerbliche Nutzung der Teilgebiete noch möglich ist und andererseits auch der Schutzanspruch der schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Kleingartenanlage) in der Umgebung gewährleistet ist.

Des Weiteren mussten die tatsächlich vorhandenen Lärmemissionen berücksichtigt werden, um somit die bestehenden Anlagen zu sichern. Dies trifft insbesondere auf das im Teilgebiet 2 vorhandene Kraftwerk zu. Hier musste der Wert des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels von 55 dB(A) nachts in die Kontingentierung eingestellt und auch planungsrechtlich festgesetzt werden.

Mit den im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird das Ziel der Sicherung der industriellen Nutzung im Plangebiet unter Berücksichtigung der Wohnnutzung erreicht.

Im Rahmen der Schallimmissionsschutzprognose wird nachgewiesen, dass bei Heranziehen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und des Gemengelagenbonus bis auf Ausnahme des IP 5, Johann-Meier-Straße 28 (Westseite) die Richtwerte an den festgelegten Immissionspunkten eingehalten werden.

Für den IP 5, der derzeit in einem, entsprechend des Bebauungsplanes „Amalienstraße - Askanische Straße“ ausgewiesenen, Mischgebiet liegt, erfolgt im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes eine höhere Gebietseinstufung (GE_e). Probleme sind hier nicht zu erwarten, da sich in diesem Gebäude lediglich Büronutzungen befinden und auch in der unmittelbaren Umgebung sich keine weiteren Wohngebäude befinden.

Eine durchgängige Industriegebietsausweisung entlang der Bahnlinie war nicht möglich (Teilgebiet 1.1 und 3 sind eingeschränkte Gewerbegebiete bzw. Gewerbegebiete). Bei einer Erhöhung der Lärmkontingente auf das notwendige Niveau von 52,5 dB (A) nachts kommt es zu erheblichen Überschreitungen an den Nachweisorten im Norden, Nordosten und Westen. Deshalb musste die GI-Ausweisung auf die Flächen beschränkt werden, wo schon entsprechende Genehmigungsbescheide vorlagen (Kraftwerk und Bauschuttrecycling) sowie die Teilflächen von BIOMEL.

Aufgrund der sehr hohen Vorbelastungen in der Daheimstraße (IP 12 und 13) und den schon erteilten Genehmigungen (Bauschuttrecycling) musste das Teilgebiet 7 besonders stark eingeschränkt werden. Der Nachtwert von 35,0 dB (A)/ m² bedeutet in der Regel nur eine Nutzung innerhalb von Betriebsgebäuden. Ein intensiver nächtlicher Fahrverkehr auf dem Gelände oder Ladetätigkeiten im Freien sind unter Beachtung des vorgegebenen Schallleistungspegel i. d. R. nicht zu realisieren.

In der Schallimmissionsschutzprognose wurde die abschirmende Wirkung einzelner baulicher Anlagen berücksichtigt. Dabei handelt es sich um das Gebäude des ehemaligen Kulturhauses der Gärungschemie in der Johann-Meier-Straße und die neuen Hauptgebäude des Kraftwerkes. Die planungsrechtliche Sicherung der Hauptgebäude des Kraftwerkes erfolgte über eine entsprechende Kennzeichnung im Plan Teil A sowie über die Aufnahme der folgenden Textlichen Festsetzung im Teil B:

Textliche Festsetzung 5.1

Die mit LS (Lärmschutz) gekennzeichneten baulichen Anlagen sind bei deren Veränderung oder Abgang durch bauliche Anlagen mit gleicher akustischer Abschirmwirkung zu ersetzen.

Mit der Kennzeichnung und der Festsetzung wird gesichert, dass der notwendige Abschirmeffekt erhalten bleibt, da die Abschirmwirkung dieser baulichen Anlagen in die Optimierungsrechnung im Rahmen der Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel eingeflossen ist.

Ohne eine Festsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen würden die Richtwerte von 45 dB(A) der an das Plangebiet angrenzenden und im Einwirkungsbereich des Kraftwerkes liegenden Wohngebäude z. T. erheblich überschritten.

Für das Gebäude des ehemaligen Kulturhauses sind keine gesonderten Festsetzungen erforderlich, da dieses unter Denkmalschutz steht und somit zu erhalten ist.

Bis auf das Teilgebiet 8 erfolgte in allen GE- bzw. GE_e- und GI_e-Teilgebieten der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, da bereits die aus dem Bestand resultierenden Lärmpegel die Orientierungswerte überschreiten.

Für das Teilgebiet 8 hingegen können entsprechend den Berechnungen in der Schallimmissionsschutzprognose die Werte für ein GE_e-Gebiet gesichert werden.

Hinzu kommt, dass es aufgrund der vorhandenen kleinteiligen Grundstücksstruktur mit unterschiedlichen Eigentümern denkbar ist, dass sich in diesem Teilgebiet gewerbliche Nutzung und Wohnnutzung ansiedeln.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass mit der im Bebauungsplan auf der Grundlage der Schallimmissionsschutzprognose getroffenen Kontingentierung der Lärmemissionen das städtebauliche Zielkonzept im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten umgesetzt werden kann.

Infolge des Verkehrslärms sind auch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

[Anmerkung: Die in der Schallimmissionsschutzprognose enthaltene Teilgebietsausweisung ist nur z. T. mit den im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilgebieten identisch, da im Bebauungsplan aufgrund gleicher Lärmkontingente eine Zusammenfassung von Teilgebieten erfolgte.]

6.4.2 Luft

Konkrete Angaben zur Luftsituation liegen nicht vor.

Da im Plangebiet, entsprechend den Gebietsausweisungen als Gewerbe- bzw. eingeschränkte Gewerbe- und Industriegebiete, keine kritischen Emittenten angesiedelt werden dürfen, kommt es nicht zu einer Verschlechterung der bestehenden Situation.

Im Plangebiet befindet sich das Kraftwerk Dessau. Außerdem verlaufen innerhalb des Plangebietes mehrere Gasleitungen. Somit könnte das gesamte Gebiet nach Realisierung eventuell noch erforderlicher Maßnahmen über diese Medien versorgt werden.

Im Interesse der Vermeidung von Luftbelastungen sollte deshalb auf die Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl verzichtet werden und statt dessen besser Fernwärme oder Erdgas als Energieträger eingesetzt werden.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Ausgehend von den im Plangebiet vorhandenen sehr unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen wurde auf die Festschreibung gestalterischer Festsetzungen weitgehend verzichtet. Somit werden Investitionen auch nicht unnötig behindert.

Die getroffenen Festsetzungen beschränken sich auf die Sicherung eines Mindestgestaltungsstandards entlang der öffentlichen Räume. Dies wird durch die Pflicht zur Schaffung eines mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifens entlang des öffentlichen Straßenraumes, wenn an diesem Stellplätze angeordnet werden sollen, gesichert.

a) Textliche Festsetzung 1.1:

Stellplätze, die vom öffentlichen Straßenraum einen Abstand bis zu 5 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Kombination von Baum- und Strauchpflanzungen auszuführen. Die Höhe der Sträucher darf max. 1,00 m betragen. Die Baumpflanzungen können auf I Pkt. 6.4 und 6.5 angerechnet werden.

Artenauswahl: siehe Planzeichnung.

Mittels dieser Festsetzung kann der für das Gebiet typische Eindruck eines geschlossenen Straßenraumes optisch erzeugt werden, ohne dass eine geschlossene Bebauung oder eine Baulinie festgesetzt wird, die für Industrie- und Gewerbegebiete aufgrund der Nutzungsspezifika hinderlich ist. Die maximale Höhe von 1 m für die anzupflanzenden Sträucher sichert zum Einen einen raumwirksamen Abschluss und entspricht zum Anderen dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger, indem ein „Überschauen“ ermöglicht wird.

b) Textliche Festsetzungen 2.1 bis 2.4:

Werbeanlagen gemäß BauO LSA §13 Abs. 1 sind an oder auf Gebäuden nur als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

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

Bewegliche, sogenannte laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen in Form von Großwerbetafeln (GWT), Wechselwerbung, sind auf 10 m² Werbefläche pro 1000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen orientiert sich an gleichgelagerten Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen der Stadt Dessau. Damit wird in Bezug auf die Werbeanlagen für alle Gewerbegebiete im Stadtgebiet ein gleiches äußeres Erscheinungsbild gesichert, bei dem die gewerblich-industrielle Nutzung und die damit verbundenen Gebäude im Vordergrund stehen.

6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Für das Gelände der ehemaligen Gärungschemie liegen mehrere Gefährdungsabschätzungen bei der unteren Abfallbehörde vor. In Auswertung der detaillierten Erkundung und Sanierungsuntersuchung ist lediglich die Fläche des ehemaligen Schlempekohlelagers (Holzplatz) mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet. Diese Fläche wurde in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Auch im Ergebnis neuer vorgelegter Untersuchungen muss entsprechend der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Dessau, Dezernat 41, die Kennzeichnungspflicht bestehen bleiben.

Gegenwärtig besteht für diese Fläche kein Handlungsbedarf. Sollte bei Baumaßnahmen Boden ausgehoben werden, ist das Aushubmaterial einer Deklarationsanalyse zu unterziehen und entsprechend den Untersuchungsergebnissen einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bei den anderen Flächen hat sich der Verdacht einer erheblichen Kontamination des Bodens nicht bestätigt. Deshalb wurden diese Flächen in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet.

Aufgrund der bisherigen industriellen bzw. gewerblichen Nutzung muss berücksichtigt werden, dass Bodenverunreinigungen vorhanden sind, die jedoch unter der Erheblichkeitsgrenze liegen. Zusätzlich ist im südlichen Teil des Geländes eine Grundwasserkontamination zu verzeichnen.

Unmittelbare Maßnahmen zur Gefahrenabwehr waren im Bereich der ehemaligen Gärungschemie bisher nicht erforderlich, da die Fläche weiterhin gewerblich genutzt wird und keine unmittelbaren Schutzgüter betroffen sind.

Für die Fläche östlich der Jeßnitzer Straße besteht aufgrund der bisherigen Nutzung als gemischte Baufläche kein begründeter Verdacht auf vorhandene belastete Flächen. Da für diese Fläche keine Nutzungsänderung in Richtung einer sensibleren Nutzung vorgesehen ist, besteht somit kein Handlungsbedarf.

Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandene Grundwasserkontamination hat sich im Rahmen der flächendeckenden Grundwasseruntersuchung im Stadtgebiet von Dessau Hydrologisches Gutachten „Altlastuntersuchungen im Stadtkreis Dessau“ vom 25.11.1998 bestätigt.

Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde vorrangig der Bereich BIOMEL GmbH sowie das im Süden angrenzende Gelände der ehemaligen ELMO Dessau untersucht.

Die gemessenen Schadstoffkonzentrationen weisen derzeit nur eine lokale Ausdehnung auf. Im gesamten südlichen Bereich ist aber eine deutliche anthropogene Hintergrundbelastung, die sich durch Einträge aus der früheren industriellen Nutzung manifestieren, zu verzeichnen.

6.6.2 Fundmunition

Das Plangebiet wurde anhand der vorhandenen Unterlagen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg überprüft.

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

Sobald ein Termin für konkrete Baumaßnahmen feststeht, ist rechtzeitig vor Baubeginn (ca. 4-6 Wochen) ein erneuter Antrag unter Vorlage folgender Unterlagen beim Straßenverkehrsamt/ Ordnungsdienst der Stadt Dessau zu stellen:

- Arbeitskarte, aus welchen Angaben zur Gemarkung, Flur und Flurstücksbezeichnung, sowie die Flurstücksgrenzen ersichtlich sind (3fach),
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke (2fach),
- Angaben darüber, wie viel Quadratmeter der jeweiligen Flurstücke von der Maßnahme tatsächlich betroffen sind (2fach),
- die aktuellen und vollständigen Grundbuchauszüge zu den von der Maßnahme betroffenen Flurstücken (2fach)

6.6.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches ist in der Johann-Meier-Straße ein Gebäude vorhanden, welches unter Denkmalschutz steht und als solches in der Planzeichnung gekennzeichnet wurde. Hierbei handelt es sich um das frühere Kameradschaftshaus der ehemaligen Zuckerraffinerie bzw. Kulturhaus der Gärungschemie, erbaut 1935/36 nach Entwürfen des Dessauer Architekten Kurt Elster.

In den 90er-Jahren wurde es bis zum Großbrand im Jahr 2001 als Diskothek genutzt. Außerdem befanden sich im Erdgeschoss eine Physiotherapie und ein Kosmetiksalon/Nagelstudio. Durch den Brand und die Löscharbeiten entstand im Inneren des Gebäudes ein hoher Schaden.

Das Äußere des denkmalgeschützten Gebäudes zeigt sich dagegen in einem weitgehend unversehrten Bild und lässt die Qualität der Architektur noch sehr gut erkennen.

Da derzeit noch keine fachgutachterlichen Einschätzungen des Bauzustandes vorliegen und es sich um ein baugeschichtlich bedeutsames Bauwerk handelt, wird derzeit von einem Erhalt des Gebäudes ausgegangen. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgte über die Festsetzung als Denkmal.

Neben der Bedeutung als Denkmal besitzt dieses Gebäude auch eine Funktion als Schallschutzriegel. Da es unter Denkmalschutz steht und somit auch kein Abbruch zulässig ist, waren bezüglich des Schallschutzes auch keine gesonderten Festsetzungen erforderlich.

Weitere, unter Denkmalschutz stehende Gebäude befinden sich im Nordwesten des Plangebietes und an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches in Verlängerung der Lutzmannstraße. Beide Gebäudekomplexe wurden in der Planzeichnung als Denkmale gekennzeichnet.

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

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

7 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

7.1 Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)

Mit der Realisierung des Planungsvorhabens sind Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie in das Landschaftsbild gemäß § 8 NatSchG LSA verbunden.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung ist darzustellen und zu bewerten, inwieweit die Eingriffe erhebliche oder nachteilige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darstellen.

a) Schutzgut Arten und Biotope

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

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

Die zwischen den Gehölzbeständen und den sie umgebenden freien Flächen - wenn auch in eingeschränkter Form - bestehenden Funktionszusammenhänge, wie z. B. als Lebensstätten und Rückzugsmöglichkeiten für Tierarten, werden weiter gestört oder gänzlich beseitigt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der mit der Umsetzung der Planung möglicherweise verbundene Verlust an Einzelbäumen im Grünordnungsplan nicht bewertet wird. Die Bewertung des Verlustes und die Ermittlung des Ausgleichsumfanges regelt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau.

b) Schutzgut Boden

Der Boden wird vor allem durch die mit dem Bau von Gebäuden samt Nebenanlagen und Verkehrswegen einhergehende Flächeninanspruchnahme und -versiegelung weiter negativ beeinflusst. Der Versiegelungsgrad, der auch im Bestand bereits sehr hoch ist, wird sich somit weiter erhöhen.

Durch die Nutzung der Grundflächen werden die Lebensgemeinschaften von Bodenorganismen zerstört und eine natürliche Bodenentwicklung unterbrochen. Durch die Bautätigkeiten bedingter Bodenabtrag bzw. -auffüllung sowie Bodenverdichtung hat Gefüge- und Strukturveränderungen des Bodens zur Folge und wirkt sich negativ auf den Bodenwasser- und Nährstoffhaushalt aus. Die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens geht durch die

Überbauung verloren; der Boden verliert damit seine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Es ist jedoch anzumerken, dass nur noch in sehr geringem Umfang natürlich gewachsener Boden vorhanden ist. Andere, derzeit unbebaute Flächen, sind nach Rückbaumaßnahmen aufgefüllt worden. Auf diesen Flächen kann nicht von einer natürlichen Bodenentwicklung ausgegangen werden.

Der Abtrag von vorhandenem Oberboden in zu überbauenden Bereichen hat seinen Verlust als Vegetationsschicht zur Folge; seine Bedeutung als Standort für Flora und Fauna geht verloren.

Durch den Eintrag von Schadstoffen während der Bauphase oder durch den Verkehrsbetrieb kann es zu Bodenverunreinigungen kommen.

c) Schutzgut Wasser

Durch das in den geplanten Gebäuden anfallende Schmutzwasser sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da es über die Schmutzwasserkanalisation in das öffentliche Netz geleitet wird. Verunreinigungen des Grundwassers werden somit vermieden.

Aufgrund des bereits vorhandenen und hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet wird es nicht zu einer weiteren Zunahme der Versiegelung kommen können. Daher ist hinsichtlich des Abflusses des anfallenden Oberflächenwassers festzustellen, dass keine Veränderungen eintreten werden. Die Versickerung von Oberflächenwasser wird weiterhin nur eingeschränkt möglich sein. Eine Verbesserung der Situation, auch im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate, ist aufgrund der Vorbelastung (hoher Versiegelungsgrad) nicht zu erwarten.

d) Schutzgut Klima / Luft

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden von der Geländestruktur, der Vegetation und der Ausprägung der Oberfläche bestimmt. Aufgrund der mit der zu erwartenden Überbauung verbundenen Grundflächengestaltung und in Abhängigkeit vom Versiegelungsgrad dieser Flächen wird das Kleinklima beeinträchtigt werden.

Der Verlust von Vegetation und die geplante Überbauung bzw. Versiegelung verändert ebenfalls die Eigenschaften der freigestellten Flächen in Hinsicht auf den Energieumsatz und das Strahlungsverhalten. Die Funktionen der offenen Flächen (insbesondere die der Kaltluftproduktion in den Nachtstunden) werden beeinträchtigt bzw. verloren gehen. Damit kommt es zu einer länger anhaltenden Erwärmung der bebauten bzw. versiegelten Flächen und zu thermischen Belastungen der angrenzenden Umgebung. Da sich das Gebiet innerhalb des Stadtgebietes befindet und auch die Umgebung durch einen sehr hohen Überbauungsgrad geprägt ist, sind diese Beeinträchtigungen zu vernachlässigen.

Von den geplanten Bauflächen können nach der Nutzungsänderung Beeinträchtigungen durch Emissionen auftreten. Hier sind insbesondere Lärmemissionen, die durch den entsprechenden Kraftfahrzeugverkehr sowie Produktionslärm innerhalb des Plangebietes verursacht werden, zu nennen. Weiterhin können von den gemischten und gewerblichen Nutzungsstrukturen Geruchsbelastungen ausgehen.

e) Schutzgut Landschaftsbild

Im Rahmen der Anwendung der Eingriffsregelungen sind auch die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erfassen und zu bewerten.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind davon abhängig, welche ästhetische Qualität diese Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich es ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt.

Die wichtigsten ästhetischen Faktoren zur Bewertung eines Landschaftsbildes sind nachfolgend aufgeführt und bewertet.

Die Vielfalt lässt sich in topographische und Relief-, Vegetations-, Gewässer-, Nutzungs- und bauliche Vielfalt differenzieren. Die vorhandene Vielfalt ist aufgrund der großflächigen industriellen Nutzung als gering einzustufen.

Für den Planungsbereich sind Entlastungswirkungen dahingehend zu erwarten, dass neue Nutzungen und Gebäudeformen zu einer Anreicherung des Landschaftsbildes führen werden. Darüber hinaus werden mit den festgesetzten Baumpflanzungen historisch gewachsene Strukturen, z.B. die baumbestandenen Erschließungsstraßen, wenigstens teilweise wiederhergestellt.

Wenn es möglich wäre, neue Vegetationsstrukturen (Hecken, Baumgruppen und -reihen) einzuordnen, könnte das Landschaftsbild wesentlich angereichert werden.

Im bebauten Bereich ist momentan die Naturnähe äußerst gering, da sich Versiegelungen und anthropogene Nutzungsfolgen stark negativ auswirken.

Eine Erhöhung der Naturnähe kann nur in Einzelbereichen des Planungsgebietes durch eine Ergänzung des Vegetationsbestands mit landschaftsgerechten Strukturelementen erreicht werden. Eine wesentliche Verbesserung kann aber nicht erzielt werden.

Die Eigenart des Planungsgebietes wird von den vielfältigen anthropogenen Nutzungen und der Nachbarschaft von Wohnen und Industrie bestimmt. Diese Situation wird erhalten bleiben.

Die geplante Nutzungsstruktur versucht, die vorhandene bauliche Struktur zu ergänzen. Somit bleibt die Eigenart des Gebietes erhalten.

7.2 Maßnahmenkonzept

Die grünplanerische und landschaftspflegerische Zielkonzeption wurde detailliert in Punkt 6.2 dargestellt.

Nachfolgend werden Möglichkeiten und Maßnahmen dargestellt, die zur Umsetzung der Zielkonzeption beitragen und die unter Pkt. 7.1 beschriebenen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft vermeiden, minimieren oder ausgleichen (§§ 9 und 11 NatSchG LSA).

a) alle Schutzgüter

Für die geplante städtebauliche Neuordnung wird ein Bereich als Standort gewählt, der durch seine jahrzehntelange Nutzung als Industriestandort einer starken Vorbelastung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild unterlegen

war. Empfindliche Landschaftsbereiche oder Flächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit werden durch die Realisierung des Planvorhabens nicht betroffen.

Eine Beeinträchtigung bislang ungestörter Bereiche bzw. von Gebieten ohne Vorbelastung der Schutzgüter wird damit vermieden.

b) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

Die im Planungsgebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände, z. B. der Baumbestand, werden insbesondere im öffentlichen Raum durch Festsetzung zum Erhalt gesichert. Ansonsten regelt sich der Schutz der Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau.

Die zu erhaltenden Bestände sind während der durchzuführenden Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen wie Wurzelraumverdichtung, Materialablagerungen im Kronentraufbereich, Stammbeschädigungen usw. bei Beachtung und Einhaltung der Vorgaben der DIN 18 920 und der RAS-LG 4 zu schützen.

Durch die Pflanzung von standortgerechten, vorwiegend einheimischen Gehölzen entlang der Straßen und auf privaten Grundstücken wird eine Strukturierung des Gehölzbestandes erreicht, die den entstehenden Verlust an Vegetationselementen und -strukturen innerhalb der Bau- und Verkehrsflächen ausgleicht und zur Bereicherung des Landschaftsbildes beiträgt.

c) Schutzgut Boden

Der im Bereich der zu überbauenden Grundflächen verdrängte Oberboden soll innerhalb des Baugebietes wiederverwendet werden. Sein Verlust als Vegetationsschicht und ein Deponebedarft werden damit vermieden.

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades von Grundflächen wirkt negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt (Bodenluft / Bodenwasser) entgegen.

Es wird daher als Minimierungsmaßnahme gefordert, alle für eine Nutzung als Kfz-Stellplätze vorgesehenen Flächen in diffusionsoffener Bauweise, wie z. B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasenbelag, Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit mind. 40 % Fugenteil, auszubilden, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen an die Standfestigkeit und Befahrbarkeit dieser Flächen dies zulässt. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,5 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen sind nur aus Gründen des Wasserschutzes zulässig.

d) Schutzgut Wasser

Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser sollte, soweit möglich, auf den Freiflächen der Grundstücke zur Versickerung gebracht werden, damit es zur Grundwasseranreicherung dienen und wieder in den "kleinen" Wasserkreislauf eingebracht werden kann. Dieses Wasser ist wenig verschmutzt und wird daher auch das Grundwasser qualitativ nicht beeinträchtigen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Versickerung von Niederschlagswasser auf Flächen, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Einzelfall geprüft werden muss.

Die auf dem Gelände der ehemaligen Gärungschemie vorhandenen Grundwassermessstellen, die zum regelmäßigen Grundwassermonitoring benötigt werden, dürfen durch Bautätigkeit nicht beschädigt oder zerstört werden.

e) Schutzgut Klima / Luft

Die Beeinträchtigungen des Mikroklimas im Bereich der Bauflächen (höhere Lufttemperaturen, geringere Luftfeuchte, veränderte Strahlungsverhältnisse) werden durch eine Durchgrünung des Gebietes teilweise kompensiert.

Die Überstellung von befestigten Flächen mit Bäumen, hier sind insbesondere Stellplatz- und Straßenflächen hervorzuheben, führt aufgrund der Schattenwirkung zur Vermeidung von Aufheizungen und Wärmespeicherung. Der gleiche Effekt wird beispielsweise durch eine vertikale Begrünung von großen öffnungslosen Fassadenflächen erreicht, was eine zu starke Aufheizung der Gebäudeaußenflächen vermindert.

Die Vegetationsbestände wirken als Staubfilter und -speicher, was sich positiv auf die lufthygienische Situation auswirkt.

f) Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsfunktion

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Realisierung des Vorhabens nur wenig beeinflusst, da der Standort bereits für Produktionsstätten genutzt wurde. Aus grünplanerischer Sicht kann durch grünordnerische Maßnahmen zumindest in Teilbereichen eine Verbesserung des Landschaftsbildes, beispielsweise durch die Einordnung von straßenbegleitenden Baumpflanzungen und damit eine Gliederung des Gebietes, erreicht werden.

Auch mit Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen wird keine Erholungseignung innerhalb des Gebietes zu verzeichnen sein. Sie ist aufgrund der angestrebten Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiet auch nicht wünschenswert. Lediglich vor dem Hintergrund der Schaffung eines gesunden Arbeitsumfeldes ist die Entwicklung von Freiflächen innerhalb der Bauflächen zu sehen. Daher kommt der Gestaltung der sogenannten nicht überbaubaren Flächen sowie der Stellplatzbegrünung eine nicht zu unterschätzende Bedeutung zu.

7.3 Bilanzierung

Die Umsetzung des Bebauungsplanes wird zu den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Veränderungen in der Flächennutzung führen.

Vorhandene und geplante Flächennutzung

Flächennutzung	Bestand	Planung
Gebäude	6,70 ha	-
Versiegelte Flächen	4,03 ha	-
Teilversiegelte Flächen	6,60 ha	-
Bahnanlagen	3,15 ha	-
Baufläche gesamt davon überbaubar nach GRZ	-	23,18 ha 18,37 ha
Straßenflächen	1,62 ha	1,62 ha
Summe	22,20 ha	19,99 ha

Fortsetzung der Tabelle siehe nächste Seite

Flächennutzung	Bestand	Planung
Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche	-	4,81 ha
Rasenflächen	1,10 ha	-
Gehölzflächen	0,25 ha	-
Ruderalflächen	0,95 ha	-
Hofflächen	0,30 ha	-
Erhaltungsgebot	-	0,06 ha
Summe	2,60 ha	4,87 ha
Geltungsbereich	24,80 ha	24,80 ha

Die Schutzgüter sind wie folgt betroffen:

Schutzgut Boden:

Innerhalb des Plangebietes sind mit den im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen keine Neuversiegelungen im Vergleich zur Bestandssituation zulässig. Im Bestand sind 22,20 ha versiegelt bzw. teilversiegelt, mit Umsetzung der Planung können ca. 20,0 ha (Straßenfläche sowie überbaubare Fläche gemäß GRZ) versiegelt werden. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es jedoch nicht zu einer Entsiegelung kommen, da bislang im Bestand vorhandene nur teilversiegelte Flächen gemäß festgesetzter Grundflächenzahl bebaut werden können. Der Eingriff in die Funktionen des Bodens - Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum für Tiere und Pflanzen usw. - ist aufgrund der Vorbelastung nur gering und betrifft insbesondere die im Bestand als teilversiegelt kartierten Flächen. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen werden Maßnahmen (Entsiegelung an Jeßnitzer Straße, Gestaltung der „nicht überbaubaren Fläche“) ausgewiesen, so dass damit davon auszugehen ist, dass die Beeinträchtigungen räumlich und funktional vollständig ausgeglichen werden können.

Schutzgut Wasser

Das Grundwasser wird hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Jedoch ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes bereits sehr hoch, so dass auch im Bestand von einer sehr geringen Versickerungsrate auszugehen ist. Darüber hinaus ist vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auch aufgrund des sehr hohen Grundwasserstandes im Plangebiet nicht möglich. Eine Minderung der Beeinträchtigungen erfolgt über die dargestellte Ausweisung versickerungsfähiger Befestigungsarten für Stellplätze, Freilager usw..

Schutzgut Klima/Luft

Aus mikroklimatischer Sicht sind innerhalb des Plangebietes keine weiteren Beeinträchtigungen durch die Realisierung der Planungen aufgrund der Vorbelastungen des Raumes zu erwarten. Durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. Baumpflanzungen, Anlage von Grünflächen, werden darüber hinaus gehende Beeinträchtigungen vermieden.

Schutzgut Arten und Biotope

Durch die Neuversiegelung gehen potenzielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Es ist primär ein Verlust an Vegetationsflächen von 2,54 ha festzustellen (Differenz zwischen Bestand und Erhaltungsgebot). Jedoch ist dieser Verlust insbesondere hinsichtlich der Ruderalflächen zu verzeichnen, die sich auf derzeit ungenutzten Flächen spontan entwickelt haben. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich 4,81 ha gemäß festgesetzter GRZ außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden. Da diese Flächen nicht versiegelt werden können, ist davon auszugehen, dass sie als Freiflächen erhalten und gestaltet werden (vgl. Freiflächen am Kraftwerk). Darüber hinaus befinden sich keine wertvollen Grünflächen im Plangebiet. Der Baumbestand ist nicht explizit zur Erhaltung festgesetzt. Jedoch unterliegt der Bestand der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau und ist daher zu erhalten. Demnach wird, auch wenn sich diese Bäume innerhalb der Bauflächen befinden, nicht von einem Eingriff ausgegangen, da sie nach Baumschutzsatzung zu ersetzen sind. Damit wird eine Doppelung beim Ersatz der zu fallenden Bäume ausgeschlossen, da nur nach den Regelungen der Baumschutzsatzung ein Ersatz vorzunehmen ist und keine Kompensation über im Rahmen des grünordnerischen Konzeptes vorgesehene E/A-Maßnahmen erfolgt.

Im grünordnerischen Konzept werden straßenbegleitend ergänzende Baumpflanzungen eingeordnet. Diese haben sowohl entlastende Wirkungen hinsichtlich Klima und Landschaftsbild als auch ausgleichende Wirkungen hinsichtlich des Versiegelungsgrades.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsfunktion

Durch die geplanten Nutzungen wird es zu keiner Änderung des vorhandenen Landschaftsbildes kommen, da es bislang durch industrielle Anlagen geprägt wurde und diese Nutzung innerhalb des Gebietes auch weiterhin entwickelt werden soll. Insofern kann keine Beeinträchtigung bilanziert werden. Es ist aber nochmals auf die positiven Wirkungen der straßenbegleitenden Baumpflanzungen zu verweisen, die auch hinsichtlich des Landschaftsbildes zu verzeichnen sind.

Bezüglich der Erholungsfunktion sind durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen keine Veränderungen hinsichtlich der Qualität und der Quantität zu verzeichnen.

Rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage handelt, der sich innenstadtnah befindet. Westlich grenzt das Gewerbegebiet Mitte der Stadt Dessau, nördlich und östlichen Wohnbebauung sowie südlich weitere Gewerbebetriebe an. Somit ist das Plangebiet eingebettet in das Stadtgefüge Dessaus.

Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um einen auch im Bestand teilweise hochgradig versiegelten Altstandort. Das in der Anlage zum Grünordnungsplan beigefügte Luftbild verdeutlicht die Situation zu Beginn der 90er-Jahre. Die Nutzungen und Strukturen sind historisch gewachsen. Durch Rückbaumaßnahmen entstanden Freiflächen, die, wenn sie keiner neuen Nutzung (z. B. Lager) unterlagen, mit einer Spontanvegetation besiedelt waren. Diese Freiflächen sind im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Gebietes entstanden und dienen der Vorbereitung von Neuansiedlungen (z. B. Fläche zwischen Kraftwerk und Askani-scher Straße). Es handelt sich bei der Bestandskartierung demnach, auch unter Berücksichtigung der Situation zu Beginn der 90er-Jahre (vgl. Luftbild), um eine Momentaufnahme.

Darüber hinaus ist der Flächenbilanz zu entnehmen, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes nicht zunehmen wird, sondern, bei konsequenter Beachtung der nach GRZ überbaubaren Fläche, von einem ausgeglichenen Verhältnis ausgegangen werden kann.

Vorhaben sind gemäß § 34 BauGB zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen. Die vorhandene Grundflächenzahl darf demnach nicht über das bisherige Maß der Umgebung hinaus erhöht werden.

Basis für die Ermittlung der Grundflächenzahl im Bestand bildet i.d.R. die auf den jeweiligen Grundstücksflächen überbaute Grundfläche. Dies kann für den überwiegenden Teil des Plangebietes nicht in Ansatz gebracht werden. Durch die in den vergangenen Jahren erfolgten umfangreichen Gebäudeabbrüche und die Herausteilung einzelner Flurstücke sind aus dem ehemals geschlossenen Werksgelände Grundstücke entstanden, die sowohl Grundflächenzahlen von mehr als 0,8 (Flurstücke 4724/10, 4724/13, 4724/12) als auch deutlich geringere Grundflächenzahlen aufweisen (Flurstücke 9646, 9458).

Für das Quartier Lutzmannstraße/Jeßnitzer Straße/Raguhner Straße stellt sich die derzeit vorhandene Situation noch extremer dar. Hier sind eine Vielzahl von Grundstücken vorhanden, die infolge der in den 80er Jahren erfolgten Gebäudeabbrüche nicht wieder bebaut worden sind. Andererseits gibt es auch hier Grundstücke, die über den für Mischgebiete zulässigen Obergrenzen von 0,6 liegen (Flurstücke 5380, 5384/4)

Aufgrund dieser im Plangebiet gegenwärtig vorhandenen Unterschiede bezüglich der Grundflächenzahlen muss für eine Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung die historisch gewachsene Situation zugrunde gelegt werden.

Unter dem Aspekt, dass das gesamte Plangebiet bis Anfang der 80er- bzw. 90er-Jahre stark überbaut war, erscheinen für das Maß der Beurteilung des Gebietes nach § 34 BauGB Grundflächenzahlen von 0,8 für gewerblich/industriell genutzte Teilgebiete und 0,6 für Mischgebiete als gerechtfertigt.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 für die GI- und GE-Teilflächen bzw. 0,6 für das MI-Teilgebiet zzgl. der gemäß § 19 (4) BauNVO zulässigen Erhöhung auf 0,8 wird dieser Wert nicht überschritten. Somit werden die Bedingungen gemäß § 34 BauGB eingehalten. Im naturschutzrechtlichen Sinne können auch für diese Vorhaben Eingriffe ermittelt werden, jedoch ist für diese Vorhaben kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Vor diesem Hintergrund wird keine rechnerische Bilanzierung vorgenommen. Das Ergebnis der Bilanzierung würde dem § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht gerecht werden, da bei einer alleinigen Betrachtung der derzeitigen Situation ggf. ein Kompensationsbedarf entstehen würde, der rechtlich nicht haltbar wäre.

Dennoch wurde eine verbal-argumentative Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung für die einzelnen Schutzgüter vorgenommen, um auf der Grundlage des Ausgangszustandes die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zu verdeutlichen. Es ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass es weder auf Bundesebene noch für das Land Sachsen-Anhalt derzeit eine Vorschrift zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung im Rahmen von Grünordnungsplänen gibt. Es sind verschiedene ökologische Modelle erarbeitet worden, die die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen wichten und bewerten. Die Zuordnung der tatsächlich vorhandenen zu den in den Modellen beschriebenen Biotoptypen unterliegt auch einem subjektiven Faktor. Zudem sind diese Modelle auch unter Fachleuten umstritten.

8 Stadttechnische Erschließung

Grundlage der nachfolgenden Aussagen bilden die Stellungnahmen der Versorgungsträger sowie der nochmals eingeholte Leitungsbestand.

Innerhalb des Plangebietes ist ein umfangreicher Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, über den das Plangebiet versorgt wird. Die Leitungen liegen sowohl in den öffentlichen Erschließungsachsen, als auch teilweise auf den Privatgrundstücken. Aus Gründen der Lesbarkeit der Planzeichnung erfolgte eine Kennzeichnung der Leitungen einschließlich der erforderlichen festzusetzenden Leitungsrechte lediglich auf den privaten Flächen.

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Leitungen wurde nachrichtlich aus analogen Plänen übernommen. Dadurch sind Abweichungen zwischen dem im Plan dargestellten Leitungsverlauf und der tatsächlichen Lage in der Örtlichkeit nicht auszuschließen.

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

8.1 Wasserversorgung

8.1.1 Trinkwasser

Das Plangebiet wird aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau versorgt. Mitte der 90er-Jahre wurde in der Lutzmannstraße eine neue Leitung DN 150 verlegt. Im Zuge des Straßenbaus „An der Fine“ erfolgte der Ringschluss zur vorhandenen Leitung in der Johann-Meier-Straße.

Auf den Privatgrundstücken befinden sich ebenfalls Trinkwasserleitungen. Diese wurden in die Planzeichnung eingetragen. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgte über die Eintragung von Leitungsrechten in der Planfassung.

Da es sich um ein im wesentlichen Teilbereichen bebautes Gebiet handelt, wird es infolge von Neuausweisungen nur zu einer geringfügigen Bedarfserhöhung kommen. Diese kann über das vorhandene Netz abgedeckt werden.

8.1.2 Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser soll aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erfolgen.

Nach Arbeitsblatt W 405 sind 96 m³/h (26,6 l/s) Löschwasser für Gewerbegebiete und Industriegebiete bei kleiner Gefahr der Brandausbreitung bereitzustellen. Das setzt in den GI-Teilgebieten feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen voraus. Zur Erläuterung des Sinngehaltes der Begriffe wird auf die DIN 4102 verwiesen. Bei einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung (Umfassungen nicht feuerbeständig oder feuerhemmend, harte Bedachungen, oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen) erhöht sich der Löschwasserbedarf für GI-Gebiete auf 192 m³/h (53,2 l/s).

Das Trinkwassernetz steht für Feuerlöschzwecke nur im Rahmen des Grundschutzes zur Verfügung. Für den darüber hinaus gehenden Objektschutz sind ggf. andere technische Möglichkeiten (z. B. Löschwasserbrunnen, -teiche o. ä.) zu nutzen.

In der Jeßnitzer Straße ist die Löschwasserversorgung als Grundschutz derzeit nicht gewährleistet. Dieses Defizit kann durch Setzen eines Unterflurhydranten auf die vorhandene Trinkwasserleitung im Kurvenbereich beseitigt werden.

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

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

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

Diese Verfahrensweise ist mit der zuständigen Behörde für Brandschutz (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst der Stadt Dessau) und dem Versorgungsträger (Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH) grundsätzlich für alle Gewerbegebiete abgestimmt und wird im Baugenehmigungsverfahren objektkonkret umgesetzt.

8.2 Entwässerung

Gegenwärtig erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem. Gemäß dem Generalentwässerungsplan der Stadt Dessau soll auch das Bebauungsplangebiet über das qualifizierte Trennsystem entwässert werden.

Ursprünglich erfolgte die Entwässerung des Betriebes der ehemaligen Gärungschemie über ein separates Netz. Die Ableitung der Abwässer erfolgte in die eigene Kläranlage in der Weststraße, westlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 101 B/C1.

Von hier wurden die gereinigten Abwässer über eine Druckleitung in die Elbe eingeleitet.

Der übrige Teil des Plangebietes wurde über das Entwässerungssystem innerhalb der öffentlichen Straßen entsorgt.

Im Zusammenhang mit der Auflösung des ehemaligen Großbetriebes Gärungschemie erfolgte auch eine Entflechtung des Entwässerungssystems. Dies war u. a. mit dem Bau neuer Entwässerungsleitungen in der Lutzmannstraße und „An der Fine“ verbunden. Gegenwärtig wird nur noch die Fläche der Firma BIOMEL über dieses Netz entsorgt.

8.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der Firma BIOMEL wird über die eigene Kläranlage in der Weststraße nach Vorreinigung in Richtung Elbe abgeleitet.

Die Entwässerung des Schmutzwassers der übrigen Flächen erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen in den öffentlichen Straßenräumen. Auch die Straßenentwässerung bindet an ausgewählten Punkten in dieses Netz ein.

Technologisch verschmutztes Abwasser ist am Anfallort zu behandeln, ehe es entsprechend den Einleitungsbedingungen in das Schmutzwassernetz eingeleitet werden darf.

Geschätzter Schmutzwasseranfall: 24,8 ha x 0,5 l/s x h = 12,4 l/s
Fremdwasser + 20 % = 2,5 l/s

Danach beträgt der Schmutzwasseranfall überschlägig = 14,9 l/s

8.2.2 Regenwasser

Die Regenwasserentwässerung der öffentlichen Straßen erfolgt über die vorhandenen Mischwassersammler.

Das Regenwasser soll im Zuge der Durchsetzung des qualifizierten Trennsystems gemäß § 3 der Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Dessau (Abwassersatzung) vom 12. Juli 1997 auf den Grundstücken beseitigt, genutzt bzw. zurückgehalten werden, wenn dies ordnungsgemäß möglich ist. Bei vorgesehener Versickerung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen, da im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist.

Die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist in Anlehnung an das ATV-Regelwerk - Abwasser - Arbeitsblatt A 138 (Abwassertechnische Vereinigung e. V.) auszuführen.

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

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

Überschlägig ergibt sich folgender Regenwasserabfluss:

Geschätztes Einzugsgebiet:	24,8 ha
Regenspende:	100 l/s x ha
Abflusswert geschätzt:	0,45
Regenwasseranfall:	1.116 l/s

Bis auf die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, kann eine gezielte Regenwasserversickerung im Plangebiet erfolgen.

8.3 Energieversorgung

8.3.1 Elektroenergieversorgung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes und versorgtes Gelände. Die Versorgungsleitungen verlaufen sowohl in den öffentlichen Straßenräumen als auch auf Privatgelände.

Entsprechend der Stellungnahme der DVV wurden in der Planzeichnung für verschiedene Mittelspannungsleitungen Leitungsrechte zwecks Sicherung festgesetzt.

Die beiden der öffentlichen Stromversorgung dienenden Trafostationen „Lutzmannstraße“ und „Jeßnitzer Straße“ wurden zum Erhalt festgesetzt und entsprechend gekennzeichnet.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie auch künftig gewährleistet ist. Sollte aufgrund weiterer Ansiedlungen mit hohem Leistungsbedarf ggf. die Errichtung zusätzlicher Trafostationen erforderlich werden, kann deren Einordnung entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

8.3.2 Gasversorgung

Im südlichen Teil durchquert eine Gashochdruckleitung von Ost nach West das Plangebiet. Zwecks Sicherung dieser wurde ein Leitungsrecht festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes verläuft eine Gashochdruckleitung DN 300 vom Kraftwerk in Richtung Taubenstraße. Auch hierfür wurde ein Leitungsrecht in die Planzeichnung eingetragen. Beidseitig der Rohrleitungssachse dieser Gashochdruckleitungen ist ein Schutzstreifen von 4,0 m einzuhalten.

Da sich das Plangebiet im Vorzugsgebiet für Fernwärmeversorgung befindet, wird vorrangig auf Fernwärme als Energieträger orientiert.

Für eventuelle technologische Prozesse wäre eine Gasversorgung möglich. Gastechnisch sind gegenwärtig keine Maßnahmen der DVV geplant.

8.3.3 Fernwärmeversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich das Kraftwerk Dessau. Aus diesem Grund gehört das Plangebiet zum Vorzugsgebiet für Fernwärme. Die Versorgung des Standortes mit Wärme kann gesichert werden. Eventuell erforderliche Erweiterungsmaßnahmen des Netzbestandes können vorhabenspezifisch abgestimmt werden.

In der Jeßnitzter Straße befindet sich eine Wärmeübergabestation. Diese soll gesichert werden und wurde dementsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Die im Plangebiet vorhandenen Fernwärmeleitungen wurden über die Eintragung von Leitungsrechten gesichert. Dies trifft auch auf die beiden Dampfleitungen (DN 300 und DN 500) zu, die sich gemeinsam mit einer Kondensat-, einer Gas- und zwei Brauchwasserleitungen auf einer Rohrbrücke (beginnend auf dem Kraftwerksgrundstück, weiterer Verlauf in südliche und südwestliche Richtung bis zum Gebäudeanschluss auf dem Flurstück 9647) befinden.

Für die im Norden des Plangebietes vorhandene Kondensatleitung erfolgte ebenfalls die Sicherung über ein Leitungsrecht.

8.4 Fernmeldeversorgung

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

8.5 Abfallentsorgung

Gemäß Abfallsatzung (AbfS / § 3) unterliegen Eigentümer (oder Gleichgestellte) gewerblich genutzter Grundstücke bezüglich ihrer hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle dem Anschluss- und Benutzerzwang an das öffentliche Abfallentsorgungssystem der Stadt Dessau. Damit ist die Abfallentsorgung gesichert.

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

9 Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 130 umfasst eine Fläche von 24,80 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

9.1 Bauflächen

9.1.1 Mischgebiete

Mischgebiet TG 9

0,88 ha

9.1.2 Gewerbegebiete

Gewerbegebiete insgesamt		13,46 ha
davon	Teilgebiet 1.1	2,49 ha
	Teilgebiet 1.2	0,15 ha
	Teilgebiet 3	2,89 ha
	Teilgebiet 4	3,63 ha
	(davon Fläche zum Erhalt) 0,06 ha	
	Teilgebiet 6	0,59 ha
	Teilgebiet 7	2,31 ha
	Teilgebiet 8	1,40 ha

9.1.3 Industriegebiete

Industriegebiete insgesamt		8,84 ha
davon	Teilgebiet 2	2,71 ha
	Teilgebiet 5	6,13 ha

9.2 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen insgesamt		1,62 ha
davon	Johann-Meier-Straße	0,55 ha
	An der Fine	0,47 ha
	Lutzmannstraße	0,35 ha
	Jeßnitzer Straße	0,25 ha

10 Planverwirklichung**10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung**

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

Für die Erschließungsstraße „An der Fine“ und den westlichen Abschnitt der Lutzmannstraße ist das Zuordnungsverfahren abgeschlossen und beschieden.

Das Flurstück 4724/10 am nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches ist unter der Brückenkonstruktion hindurch an die (alte) Askanische Straße angebunden. Hierfür besteht ein Gestattungsvertrag zwischen der Stadt Dessau und dem Eigentümer des Flurstückes 4724/10. Somit besteht kein Handlungsbedarf.

Für die Flurstücke 4724/13, 4724/12 und 5386/2, die nicht an das öffentliche Erschließungssystem angebunden sind, ist eine privatrechtliche Regelung erforderlich.

Laut Baulastenverzeichnis besteht für das ehemalige Flurstück 4724/9 im Bereich Lutzmannstraße/„An der Fine“/Johann-Meier-Straße auf der vorhandenen Zufahrt ein gegenseitiges Überfahrtsrecht für eine gemeinsame Grundstückseinfahrt. Hintergrund waren angeordnete Grundstücksverkäufe. Zwischenzeitlich wurde die Teilung dieses o. g. Flurstückes vorgenommen. Alle neu entstandenen Flurstücke sind an die öffentliche Erschließung angebunden. Somit ist die eingetragene Baulast nicht mehr notwendig. Da sie im Baulastenverzeichnis noch nicht gelöscht ist, wurde das Überfahrtsrecht in der Planzeichnung entsprechend eingetragen.

Infolge der vorhandenen großen Grundstücke, die in Teilbereichen nicht mehr genutzt werden, sind Grundstücksverkäufe nicht auszuschließen. Bei der Vermarktung der Teile von Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass diese an die öffentlichen Verkehrsflächen z. B. über Grunddienstbarkeiten angebunden werden.

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

10.2 Kostenschätzung / Kostentragung

Das Plangebiet ist sowohl verkehrsseitig als auch stadttechnisch voll erschlossen. Lediglich für die Ergänzungspflanzungen in der Johann-Meier-Straße sowie für die geplanten Baumpflanzungen auf dem Privatgrundstück der Firma BIOMEL westlich der Daheimstraße und für die Baumpflanzungen in der Jeßnitzer Straße fallen Kosten an. Der Ausbau der Jeßnitzer Straße erfolgt im Rahmen des Straßenunterhalts.

15 Ergänzungspflanzungen in der Johann-Meier-Straße:	ca.	4.500,00 €
11 Baumpflanzungen östlich Daheimstraße:	ca.	3.300,00 €
14 Baumpflanzungen in der Jeßnitzer Straße:	ca.	4.200,00 €
		12.000,00 €
	gesamt:	ca. 12.000,00 €
		=====

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dessau, das, wie bereits ausgeführt, westlich und südlich von gewerblicher Bebauung sowie östlich und nördlich von Wohn- und Mischbebauung umgeben wird. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altindustriestandort, der in den 80er bzw. 90er Jahre noch hochgradig versiegelt war. Bedingt durch die industrielle Nutzung, vorrangig chemische Industrie, waren nur sehr wenige Grün- und Freiflächen vorhanden. Hervorzuheben sind hier straßenbegleitende Baumpflanzungen und die Freiflächen im Bereich Johann-Meier-Straße.

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

Mit der Planung wird ein Altindustriestandort revitalisiert, der auch künftig überwiegend industriell/gewerblich genutzt werden wird. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und der Eigentumsverhältnisse ist es nicht möglich, neue Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes einzuordnen. Es werden lediglich straßenbegleitende Baumpflanzungen als gestalterisches Element aufgegriffen und soweit möglich festgesetzt.

Mit der Umsetzung der Planung sind demnach keine negativen Auswirkungen, jedoch auch nur sehr eingeschränkte positive Entlastungswirkungen zu erwarten. Der Versiegelungsgrad wird erhalten bleiben, so dass keine Bodenflächen dem Naturhaushalt zugeführt werden können. Hinsichtlich des Grundwassers und der Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund

der weiterhin hohen Versiegelung keine zusätzlichen Regenwasserversickerungen zu verzeichnen. Auch die kleinklimatische Situation wird sich nicht verändern.

Mit Realisierung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen wird jedoch das Landschaftsbild aufgewertet. Bezüglich Arten und Lebensgemeinschaften sind die Wirkungen, die durch die Bäume erzielt werden können, zu vernachlässigen, da sie nicht durchgängig an allen Straßen aufgrund von Leitungen im Straßenraum oder nicht ausreichenden Straßenraumbreiten umgesetzt werden können.

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

11.2 Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Impulse sind durch die Planung nicht gegeben.

Der Bebauungsplan ist darauf ausgerichtet, die im Plangebiet ansässigen Unternehmen zu sichern und ihnen langfristige Entwicklungsperspektiven zu ermöglichen. Damit unmittelbar verbunden ist der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit sowie eine dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen.

Aufgrund der vorhandenen Gemengelage, d. h. dem unmittelbaren Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe, mussten Lösungen gefunden werden, die einerseits der v. g. Zielstellung Rechnung tragen, andererseits aber auch die Belange der schutzwürdigen Nutzungen berücksichtigen.

Dieses Planungsziel ist jedoch nicht ohne die Nichtzulassung der Wohnnutzung in Form von frei vermietbaren Wohnungen in dem vorhandenen Wohngebäude Jeßnitzer Straße 17 zu erreichen, da für dieses Wohnhaus die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können.

Unter Berücksichtigung, dass dieses Gebäude in einem, nach der tatsächlich vorhandenen Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet liegt und unter dem Ansatz des Gemengelagenbonus, wird in der Schallimmissionsschutzprognose nachgewiesen, dass in diesem Gebäude lediglich nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Dies entspricht auch der gegenwärtig vorhandenen Situation, da hier nur noch eine Hausmeisterwohnung vorhanden ist. Weitere Nutzungsmöglichkeiten bestehen in Form von Geschäfts- und Büroräumen.

Der Wegfall der vorhandenen Wohnungen stellt kein größeres Problem dar, da im Stadtgebiet von Dessau genügend freie Wohnungen an städtebaulich geeigneteren Standorten zur Verfügung stehen.

Weitere Auswirkungen aus Gründen des Lärmschutzes ergeben sich auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauungsplan, insbesondere für die nähere Umgebung des Immissionspunktes IP 9 - „Johann-Meier-Straße 28“. Da die Grenzwerte für ein MI-Gebiet hier nicht eingehalten werden können, muss bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes „Amaalienstraße - Askanische Straße“ für diese Teilfläche eine höhere Gebietseinstufung als bisher vorgenommen werden. Somit sind in diesem Teilgebiet keine Wohnungen zulässig.

Nachteile sind nicht zu erwarten, da sich in diesem Gebäude ohnehin nur Büros befinden.

Die o. g. Lösungen sind im Interesse der Belange der Wirtschaft vertretbar.

Für die übrigen im Plangebiet vorhandenen und auch für die angrenzenden Wohnnutzungen werden über die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Emissionen gesunde Wohnverhältnisse trotz weiterer Ansiedlungsmöglichkeiten im Plangebiet gesichert.

Durch die Planung wird für die nicht mehr genutzten Flächen die Möglichkeit geschaffen, bebaute oder ehemals bebaute Flächen effektiv zu nutzen und damit Neuerschließungen auf

bisher unbebauten Flächen in der freien Landschaft, außerhalb des Siedlungskörpers, zu vermeiden.

11.3 Ortsbild

Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen und der Festlegung von Baugrenzen wird für die Erschließungsräume ein Verhältnis von Straßenraumbreite zu Gebäudehöhen gesichert, welches für den Nutzer noch erlebbar ist. Weiterhin soll durch die Höhenbegrenzung ein vertretbarer Übergang zu den angrenzenden Gebieten geschaffen werden.

Mit dem Zurücksetzen der Baugrenze südlich des denkmalgeschützten Gebäudes in der Johann-Meier-Straße (ehemaliges Kulturhaus der Gärungschemie) soll das Bauwerk bewusst in den Vordergrund gerückt werden.

Über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen, erfolgt eine Aufwertung des industriell-gewerblich genutzten Standortes. Damit wird das Ortsbild positiv verändert.

11.4 Verkehr

Im Plangebiet sind, insbesondere im nördlichen Teil, noch relativ große zusammenhängende Flächen für Neuansiedlungen vorhanden. Hier besteht somit die Möglichkeit der Ansiedlung von Unternehmen mit einem hohen Flächenbedarf. Das könnte zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens führen. Von Vorteil ist der in diesem Teilbereich vorhandene Gleisanschluss, so dass ein Großteil eventueller Transporte über das Schienennetz erfolgen kann.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hingegen stehen nur noch kleinteilige Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung (Jeßnitzer Straße, Lutzmannstraße). Somit wird es nur zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs kommen.

Im Rahmen der Schallimmissionsschutzprognose wurden auch die Auswirkungen des Verkehrs aus dem Bebauungsplangebiet auf öffentliche Straßen untersucht. Dabei wurde auch der Verkehrslärm, der aus dem Betrieb der Diskothek in der Johann-Meier-Straße resultiert, berücksichtigt. Somit wurde der vorhandene Rechtsanspruch auf die Wiedernutzung eingestellt. In der Prognose wird nachgewiesen, dass die Beurteilungspegel, die sich aus dem Werksverkehr im öffentlichen Straßenraum ergeben, die Forderungen der DIN 18005 bis auf den Immissionspunkt IP 4 - Wohnhaus Chaponstraße 21 (Nordseite) erfüllen.

Der Beurteilungspegel (nachts) liegt über dem Orientierungswert der DIN 18005.

Unter Berücksichtigung der TA Lärm, insbesondere Pkt. 7.4, sind aber keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen an dem Gebäude erforderlich, da es zu keiner Erhöhung um 3 dB(A) aus dem prognostizierten Verkehr des Plangebietes kommen wird. (Der wesentliche Anteil der Verkehrsräusche wird durch den An- und Abfahrverkehr der genehmigten Diskothek hervorgerufen.)

Weiterhin werden auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nicht überschritten.

Bezüglich dieser Überschreitung macht die Stadt von ihrem Abwägungsspielraum Gebrauch, da gewährleistet ist, dass keine gesundheitlichen Schäden entstehen. Hinzu kommt, dass lediglich die Gebäudenordseite betroffen ist und Schlafräume durchaus auf den lärmabgewandten Seiten eingeordnet werden können.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

11.5 Belange der Bevölkerung

Durch die getroffenen Festsetzungen wird den berechtigten Schutzansprüchen der Bevölkerung im Plangebiet und in den sich anschließenden Randbereichen Rechnung getragen. Bei weiteren gewerblich-industriellen Ansiedlungen im Plangebiet wird es nicht zu einer Verschlechterung der Immissionssituation kommen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist jedoch eine Nutzung des Wohnhauses Jeßnitzer Straße nur noch im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - zulässig. Soziale Härten sind nicht zu erwarten, da im Stadtgebiet von Dessau genügend Wohnraum zu ähnlichen Konditionen zur Verfügung steht.

Für die Nordseite des Wohnhauses Chaponstraße 21 wurden im Rahmen der Schallimmissionsschutzprognose nachgewiesen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nachts überschritten werden.

Da der rechnerisch ermittelte Wert deutlich unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV liegt, sind keine gesundheitlichen Schäden zu erwarten. Außerdem besteht die Möglichkeit der Orientierung der Schlafräume auf die lärmabgewandten Seiten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es infolge der grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere der Baumpflanzungen entlang der Straßenräume zu einer Aufwertung des Gebietes kommen.

Die planungsrechtliche Sicherung der am Standort vorhandenen Unternehmen gewährleistet u. a. eine dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen. Durch die Möglichkeiten zur Ansiedlung neuer Betriebe werden weitere dringend benötigte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen.

11.6 Wirtschaft

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die im Plangebiet vorhandenen Unternehmen in ihrer Existenz gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet. Gleichzeitig werden die berechtigten Schutzansprüche der Bevölkerung berücksichtigt, indem Festsetzungen zum Immissionsschutz über Flächenkontingentierungen bezüglich immisionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche getroffen wurden.

Mit der Ausnutzung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO kann die Nutzungsintensität des Standortes erhöht werden.

Für die nicht mehr genutzten Bereiche werden neue Möglichkeiten für eine gewerblich-industrielle Nutzung planungsrechtlich eröffnet.

Durch die Planung werden die Planungsziele, die dauerhafte Sicherung vorhandener und die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

11.7 Städtischer Haushalt

Da das Plangebiet inzwischen vollständig erschlossen ist, sind bis auf die vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Daheim- und Jeßnitzer Straße sowie die Ergänzungspflanzungen in der Johann-Meier-Straße keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

In welchem Zeitraum die Umsetzung erfolgt, bleibt der Entscheidung der Stadtverwaltung überlassen.

Im Ergebnis der Schallimmissionsschutzprognose wird nachgewiesen, dass mit der im vorliegenden Bebauungsplan vorgenommenen Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel der Grenzwert nachts am Immissionspunkt 5 (Johann-Meier-Straße 28) nicht eingehalten werden kann. Der IP 5 liegt entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 109 derzeit in einem Mischgebiet. Gegenwärtig befinden sich in diesem Gebäude ausschließlich Büros.

Hier ist es erforderlich, im Rahmen der Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 109 für diesen Teilbereich eine Höherstufung des Gebietscharakters in ein GEE-Gebiet vorzunehmen. Ggf. sind für eine Überarbeitung des B-Planes Nr. 109 finanzielle Mittel aus dem städtischen Haushalt erforderlich.

Literatur und Quellennachweis

- [1] Acerplan (November 1996)
Bebauungsplan Nr. 130 der Stadt Dessau
„Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“
- [2] Acerplan (Oktober 2001)
Schallimmissionsschutzprognose
- [3] Acerplan (10. Oktober 2003)
Grünordnungsplan, Entwurf
- [4] Stadt Dessau (Februar 2003)
Flächennutzungsplan - 2. Entwurf
- [5] Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung
MBI. LSA Nr. 22/1996 (15.04.1996)
Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau
- [6] Fickert/Fieseler
Baunutzungsverordnung - Kommentar, 9. Auflage