



Bebauungsplan Nr. 161

„Krosigkstraße“

22. April 2004

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

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: Februar 2004

Bearbeitungsende: 22. April 2004

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	6
2.	Räumlicher Geltungsbereich	7
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	8
3.1.	Übergeordnete Planungen	8
3.1.1.	Raumordnungsgesetz (ROG)	8
3.1.2.	Landesplanungsgesetz (LPIG)	8
3.1.3.	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)	8
3.1.4.	Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau (REP)	9
3.1.5.	Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.1.6.	Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung	11
3.2.	Sonstige Planungen	12
3.3.	Planungsrechtliche Situation	13
3.4.	Planverfahren	14
4.	Bestandsaufnahme	17
4.1.	Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse	17
4.2.	Baubestand (aktuelle Nutzung)	17
4.2.1.	Nutzung	17
4.2.2.	Bebauungsform/Gebäudeform	19
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.	Schutzgut Boden	22
4.3.2.	Schutzgut Wasser	23
4.3.3.	Schutzgut Klima/Luft	23
4.3.4.	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen	24
4.3.5.	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungseignung	26
4.3.6.	Schutzgebiete/-objekte	27
4.3.7.	Zusammenfassende Bewertung	27
4.4.	Verkehrliche Erschließung	29
4.4.1.	Straßen	29
4.4.2.	Fußwege/Radwege	29
4.4.3.	Bahnanlagen / Anschlussgleise	30
4.4.4.	Ruhender Verkehr	30
4.4.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	30
4.5.	Stadttechnische Erschließung	30

4.5.1.	Wasserversorgung	31
4.5.2.	Entwässerung	31
4.5.3.	Elektroenergieversorgung	31
4.5.4.	Gasversorgung	32
4.5.5.	Fernwärme	32
4.5.6.	Fernmeldeversorgung	32
5.	Planungskonzept	32
5.1.	Städtebauliches Zielkonzept	32
5.2.	Grünordnerisches Zielkonzept	33
5.3.	Verkehrskonzept	33
5.4.	Planungsalternativen	33
6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	33
6.1.	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	34
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	34
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	42
6.1.3.	Bauweise	45
6.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	45
6.2.	Grünordnung	47
6.2.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	49
6.2.2.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	50
6.3.	Verkehrerschließung	54
6.3.1.	Straßen	54
6.3.2.	Fußwege/Radwege	55
6.3.3.	Ruhender Verkehr	55
6.3.4.	Bahnanlagen / Anschlussgleise	56
6.3.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	56
6.4.	Immissionsschutz	56
6.4.1.	Lärm	56
6.4.1.1.	Gewerbelärm	56
6.4.1.2.	Verkehrslärm	64
6.4.2.	Luft	67
6.4.3.	Erschütterungen	68
6.5.	Örtliche Bauvorschriften	69
6.6.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	70
6.6.1.	Altlasten/Altlastenverdachtsflächen	70
6.6.2.	Fundmunition	71
6.6.3.	Denkmalschutz	71
7.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	71
7.1.	Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Natur und Landschaft und Konfliktanalyse	71
7.2.	Prüfung der Notwendigkeit einer Verträglichkeitsstudie nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie	75
7.3.	Maßnahmenkonzept	75

7.4.	Bilanzierung	78
8.	Stadttechnische Erschließung	80
8.1.	Wasserversorgung	80
8.1.1.	Trinkwasser	80
8.1.2.	Löschwasser	81
8.2.	Entwässerung	81
8.2.1.	Schmutzwasser	81
8.2.2.	Regenwasser	82
8.3.	Energieversorgung	82
8.3.1.	Elektroenergie	82
8.3.2.	Gasversorgung	83
8.3.3.	Fernwärmeversorgung	83
8.4.	Fernmeldeversorgung	84
8.5.	Abfallentsorgung	84
9.	Flächenbilanz	84
9.1.	Bauflächen	84
9.1.1.	Mischgebiete	84
9.1.2.	Gewerbegebiete	84
9.1.3.	Industriegebiete	85
9.2.	Verkehrsflächen	85
9.3.	Flächen für Versorgungsanlagen	85
10.	Planverwirklichung	85
10.1.	Maßnahmen zur Bodenordnung	85
10.2.	Kostenschätzung / Kostentragung	86
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	86
11.1.	Natur und Landschaft	86
11.2.	Städtebauliche Entwicklung	87
11.3.	Ortsbild	88
11.4.	Verkehr	89
11.5.	Belange der Bevölkerung	89
11.6.	Wirtschaft	90
11.7.	Städtischer Haushalt	90
	Literatur und Quellennachweis	92

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 161 der Stadt Dessau Gebietsbezeichnung: „Krosigkstraße“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet mit historisch gewachsenen Strukturen in Form von Wohnnutzung im nördlichen Teil und industriell genutzten Flächen in den angrenzenden südlichen und östlichen Bereichen.

Bei der vorhandenen Wohnbebauung handelt es sich überwiegend um Einzel- und Doppelhäuser. Daneben sind auch einzelne repräsentative Villen, die zum Teil auch als Büros genutzt werden, vorhanden.

Innerhalb dieser durch Wohnen geprägten Teilflächen befinden sich auch Geschäfte und Handwerksbetriebe.

Die von der Industrie/Gewerbe belegten Teilflächen weisen unterschiedliche Nutzungsintensitäten auf. Während auf dem Gelände der Laukötter Dessau GmbH bereits 1994 eine Erweiterung der Produktion erfolgte, wird auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerksteinwerkes nur noch eine Halle genutzt.

Aufgrund der sehr guten Auftragslage der Laukötter Dessau GmbH ist eine Betriebserweiterung zwingend erforderlich. Diese kann aus technologischen Gründen nur im direkten Anschluss an das vorhandene Betriebsgelände erfolgen. Eine Teilung der Produktion auf zwei räumlich getrennte Standorte würde zu erheblichen Produktionskostenerhöhungen führen und damit ein entscheidender Wettbewerbsnachteil sein. Möglichkeiten der Erweiterung bieten sich auf der direkt angrenzenden Fläche des ehemaligen Betonwerksteinwerkes an.

Mit der geplanten Erweiterung werden dringend benötigte neue Arbeitsplätze geschaffen und die vorhandenen mittelfristig gesichert, da bei einer Nichterweiterung der vorhandene Standort aufgrund zu geringer Kapazitäten nicht mehr wettbewerbsfähig ist.

Wegen der historisch gewachsenen Situation und der vorhandenen Benachbarung zwischen Gewerbe und Wohnen handelt es sich bei diesem Bereich um eine Gemengelage mit den daraus erwachsenden Immissionskonflikten.

Schon aus dem Bestand heraus ergaben sich in der vergangenen Zeit Probleme bezüglich des Immissionsschutzes, insbesondere des Lärmschutzes.

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 der geplanten Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH und weiterer gewerblicher Ansiedlungen auf den verbleibenden Flächen sowie unter Beachtung einer gerechten Bodennutzung mussten Lösungsmöglichkeiten für ein einvernehmliches Nebeneinander zwischen gewerblicher/industrieller Nutzung und Wohnnutzung in der Gemengelage aufgezeigt und planungsrechtlich gesichert werden.

Oberste Zielstellung ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Unternehmen. Insbesondere für die Laukötter Dessau GmbH sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung am Standort geschaffen werden.

Weiterhin sollen im Bebauungsplan für die zurzeit brachliegenden Flächen planungsrechtliche Randbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der Schutzansprüche vorhandener Nutzungen formuliert werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen Fehlentwicklungen zu Ungunsten einer Nutzung vermieden, der Immissionskonflikt gemindert, Brachflächen unter dem Aspekt der gerechten Bodennutzung reaktiviert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Das Belassen dieses Bereiches in der Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB führt im Allgemeinen zu einer Verschlechterung der vorhandenen Konfliktsituation, z. B. durch das mögliche Heranrücken von schutzwürdiger Wohnnutzung an die Gewerbebetriebe. Dies führt zwangsläufig zu einer Einengung und Behinderung der Entwicklung der Betriebe und damit letztlich zu Standort- und Existenzproblemen. Gleichzeitig könnte aber eine ungesteuerte Expansion der Unternehmen im Plangebiet die Immissionssituation für die Wohnbebauung weiter verschlechtern und wieder das Maß vor 1990 erreichen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes sollen die Konflikte aus dem gesamten Plangebiet heraus erkannt, formuliert und entsprechend den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelöst werden.

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

Es wird 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.

Diese Wiedernutzung von Bauland im Bestand ist ein wichtiger Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich westlich des Innenstadtbereiches der Stadt Dessau. Es umfasst, neben dem überwiegend von Wohnnutzung geprägten Bereich der Oechelhaeuser Straße und der Krosigkstraße, das Gelände der heutigen Laukötter Dessau GmbH (ehemals VEB Modell- und Formenbau) und des ehemaligen Betonwerksteinwerkes.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Dessau wurde der nordwestliche Teil des Plangebietes als gemischte Baufläche, der übrige Teil als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Dies entspricht auch dem Charakter der derzeit vorhandenen Nutzung.

Der Geltungsbereich wird im Süden und im Osten durch die Bahnlinie Köthen - Dessau - Berlin begrenzt. Weiter südlich schließt sich das Gewerbegebiet Mitte mit dem Bebauungsplan Nr. 101 - A3 an.

Im Westen bildet die Oechelhaeuser Straße die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Daran angrenzend befindet sich das ehemalige Kulturhaus mit umfangreichen Grünflächen und Wohnnutzung.

Im Norden und Osten grenzt die Kühnauer Straße an das Plangebiet. Weiter nördlich liegen Wohnbauflächen bzw. die ehemalige Frauenklinik, die in das Klinikum Alten verlagert wurde. Diese Fläche soll künftig teilweise für ein Technologie- und Gründerzentrum genutzt werden. Sowohl die Oechelhaeuser Straße als auch die Kühnauer Straße sind nicht Bestandteil des Bebauungsplan-Gebietes.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und im Nordosten:	südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 2752 in der Flur 19 vom nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 2972 in der Flur 20 bis zum östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 8653 in der Flur 20.
-----------------------------	---

Im Süden und im Südosten:	nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 3819/4 in der Flur 25 vom westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 2735/13 in der Flur 19 bis zum östlichen Grenzpunkt des Flurstückes 8653 in der Flur 20.
Im Westen:	östliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 2735/14 in der Flur 19 und 3816 in der Flur 26, vom südlichen Grenzpunkt des Flurstückes 2735/13 in der Flur 19 bis zum nördlichen Grenzpunkt des Flurstückes 2972 in der Flur 20.

3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

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. 161 „Krosigkstraße“ wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung 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 von der Landesregierung beschlossen. Darin 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.

3.1.5. Flächennutzungsplan (FNP)

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanes lag noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

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).

Die dringenden Gründe sind gegeben, da mit dem Bebauungsplan die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes vorbereitet wird. Damit unmittelbar verbunden ist der Erhalt und die

Schaffung von dringend benötigten Arbeitsplätzen. Damit werden erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde in Form der Schwächung der Wirtschaftskraft durch Nichterweiterung bzw. Abwanderung des vorhandenen Betriebes vermieden.

Konkret sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Sicherung der bestehenden gewerblich-industriellen Nutzung, insbesondere unter dem Aspekt der geplanten Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH am derzeitigen Standort; damit unmittelbar verbunden ist der Erhalt und die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen.
- Minderung des Immissionskonfliktes zwischen Wohnen und Gewerbe/Industrie.
- Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Wiedernutzbarmachung von Bauland im Bestand, wodurch Flächenversiegelungen auf bislang baulich nicht beanspruchten Flächen vermieden werden.
- Sanierung von Altlastenflächen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen VEB Modell- und Formenbau die Laukötter Dessau GmbH, die nach erfolgreicher Privatisierung aus dem v. g. VEB hervorging. Bereits im Jahre 1994 erfolgte eine Erweiterung am Standort. Aufgrund der sehr guten Auftragslage ist eine erneute Betriebserweiterung erforderlich. Diese kann aus technologischen Gründen nur im direkten Anschluss an den vorhandenen Standort erfolgen. Eine Teilung der Produktion auf zwei räumlich getrennte Standorte würde zu erheblichen Produktionskostenerhöhungen führen. Dies wiederum wäre ein entscheidender Wettbewerbsnachteil, der nicht vertretbar ist. Innerhalb des Plangebietes stehen ohnehin u. a. auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerksteinwerkes derzeit ungenutzte Flächen zur Verfügung.

Aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders von Industrie/Gewerbe und Wohnen waren umfangreiche Untersuchungen, insbesondere zum Lärmschutz erforderlich. Ziel dieser Untersuchungen war es, Lösungsvorschläge zu formulieren, die sowohl die gewerbliche/industrielle Nutzung (einschließlich der Potenziale für Erweiterungen) auch weiterhin ermöglichen, als auch den Schutzanspruch der Wohnnutzung gewährleisten. Das Ergebnis dieser Untersuchungen, insbesondere die gezielten Maßnahmen zur Konfliktlösung bzw. punktuellen Verbesserung der Situation, sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Über diese im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erfolgt die planungsrechtliche Sicherung.

Damit soll den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 BauGB Rechnung getragen werden.

Ein weiterer Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 war die Festschreibung planungsrechtlicher Rahmenbedingungen zur Wiedernutzbarmachung von Bauland auf den nicht mehr genutzten Flächen. Dieser Aspekt steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH im Plangebiet, da das zur Verfügung stehende Lärmkontingent auf den Gewerbeflächen gerecht verteilt werden muss. Ohne planungsrechtliche Festsetzungen würde eine Art „Windhundrennen“ eröffnet werden, bei dem vorhandene bzw. sich als nächste ansiedelnde Unternehmen den Rahmen, der zur Verfügung steht, so weit ausschöpfen könnten, wie sie ihn benötigen. Dies widerspricht dem Prinzip einer gerechten Bodennutzung nach § 1 Abs. 5 BauGB.

Ziel der Planung war es, über die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln die o. g. Grundsätze umzusetzen.

Mit dem Aufzeigen von Nutzungsmöglichkeiten für die nicht mehr genutzten Flächen kann die Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ zur Ansiedlung von Gewerbe eingeschränkt werden. Außerdem wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und die Vorausset-

zung zur Sanierung von Altlastenflächen geschaffen. Insgesamt wird damit ein wichtiger Beitrag für eine haushalterische Bodenpolitik und eine nachhaltige Stadtentwicklung geleistet. Neben den genannten dringenden Gründen ist auch der Aspekt, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Nutzung nicht entgegensteht, berücksichtigt. Im April 2004 wurde der Flächennutzungsplan genehmigt. Darin ist das Plangebiet teils als gemischte Baufläche, teils als gewerbliche 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. 161 „Krosigkstraße“ 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 als Mischgebiet bzw. Industrie- und Gewerbestandort werden die vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzungen zur Erweiterung der am Standort vorhandenen Unternehmen bzw. für weitere Neuansiedlungen von Gewerbe innerhalb eines Altstandortes geschaffen. Damit wird ein wesentlicher Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Mit der Nachnutzung der ehemaligen Gewerbeflächen wird die Ressource Boden geschont, indem keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Unmittelbar mit der Erweiterung bzw. Ansiedlung von Industrie und Gewerbe ist auch die Schaffung von weiteren Arbeits- und Ausbildungsplätzen verbunden.

Aufgrund der Gemengelagensituation und der Altlastenproblematik im Plangebiet ist den Umweltbelangen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Nach dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001 war entsprechend Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht durchzuführen. Dies erfolgte im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes. Die wesentlichen Aussagen der Vorprüfung wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Auf der Grundlage der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht und des Vorentwurfes des Bebauungsplanes war im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung Bestandteil des weiteren Verfahrens des Bebauungsplanes ist. Nach Prüfung der Unterlagen durch die Träger öf-

fentlicher Belange und zuständigen städtischen Ämter wurde festgestellt, dass eine UVP nicht erforderlich ist.

Somit ist kein gesonderter Umweltbericht nach § 2a BauGB in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Die mit Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Maßnahmen zum Ausgleich bzw. Minderung sind in der Begründung in den Punkten 4.3., 6.2., 6.4, 7. und 11. enthalten.

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

Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Erschütterungen wurde eine Prüfung der zu erwartenden Erschütterungen auf die zulässigen Richtwerte vorgenommen. Aussagen hierzu wurden in die Begründung eingearbeitet.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 161 „Krosigkstraße“ 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

Zum Bebauungsplan wurde durch das Büro LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GbR ein Grünordnungsplan einschließlich einer Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht durchgeführt. Durch die Träger öffentlicher Belange und städtischen Ämter erfolgte im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB eine Prüfung dieser Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz nicht erforderlich ist.

Durch das Grünflächenamt wurde eine Baumbestandsliste auf der Grundlage einer Baumaufnahme am 30.09.2002 erstellt. Darin erfolgte eine Vitalitätseinstufung, die u. a. die Basis für Festsetzungen im Grünordnungs- bzw. Bebauungsplan darstellt.

Aufgrund der zu erwartenden Schallemissionen wurde eine Schallimmissionsschutzprognose durch das Büro „Acerplan“ erarbeitet. Außerdem war es erforderlich, wegen der vorhandenen Erschütterungen, Untersuchungen zur Erschütterungsprognose zu beauftragen.

Zu der geplanten Betriebserweiterung der Firma Laukötter Dessau GmbH lag ein Bauantrag vor, der den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Die Erweiterung ist inzwischen realisiert.

Die Bebauung entlang der Südseite der Kühnauer Straße lag im Untersuchungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen des Sanierungsgebietes Nordwest, welches sich weiter nach Norden fortsetzt. Das inzwischen förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet erstreckt sich nur auf Flächen nördlich der Kühnauer Straße.

Der Knoten Kühnauer Straße/Gropiusallee/Bahnhofstraße am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens „Bahnhofstraße“. Die genauen Grenzen des Planfeststellungsbereiches stehen noch nicht fest. Gegebenenfalls können sich die Geltungsbereichsgrenzen beider Planungen überschneiden. Dem Planfeststellungsverfahren ist jedoch der Vorrang einzuräumen. Nach seiner Rechtskraft würden die Festsetzun-

gen des Bebauungsplanes durch die Darstellungen des Planfeststellungsbeschlusses geändert werden.

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 des Stadtrates vom 11.09.2002.

Die Planungsnotwendigkeit ergab sich aus den im Plangebiet bereits vorhandenen Immissionskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe, insbesondere der Verschärfung dieser Konflikte, die aus der geplanten Betriebserweiterung der Firma Laukötter Dessau GmbH resultieren. Die Betriebserweiterung kann aus technologischen Gründen nur im direkten Anschluss an den vorhandenen Standort erfolgen. Eine Teilung der Produktion auf zwei räumlich getrennte Standorte würde zu erheblichen Produktionskostenerhöhungen führen und damit ein entscheidender Wettbewerbsnachteil sein.

Bei dem Plangebiet handelt es sich aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der Benachbarung von Wohnen und Gewerbe/Industrie um eine Gemengelage mit den daraus erwachsenden Immissionskonflikten.

Das Belassen dieses Bereiches in der Anwendung des § 34 Abs. 1 BauGB würde zu einer Verschlechterung der vorhandenen Konfliktsituation führen. Einerseits könnte sich durch eine ungesteuerte Expansion der Betriebe die Immissionssituation für die vorhandene Wohnbebauung weiter verschlechtern, andererseits könnte ein Heranrücken von schutzwürdiger Wohnbebauung an die Betriebe deren Einengung und Entwicklung behindern und somit zu Standort- und Existenzproblemen führen.

Um hier Fehlentwicklungen zu Ungunsten einer Nutzung zu vermeiden, war eine planerische Steuerung notwendig. Über die Aufstellung des Bebauungsplanes werden diese Probleme einer einheitlichen Lösung zugeführt.

Aufgrund der Gemengelagensituation und der Altlastenproblematik war den Umweltbelangen besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Nach dem „Gesetz zur Umwidmung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001 war entsprechend Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht durchzuführen. Die erforderlichen Untersuchungen erfolgten parallel zur Erarbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes. Die wesentlichen Aussagen der Allgemeinen Vorprüfung wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplanes übernommen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB erfolgte durch die zuständigen Behörden auch eine Prüfung, ob zum Vorhaben eine UVP durchzuführen ist. Im Ergebnis dessen wurde festgestellt, dass dies nicht erforderlich ist.

Somit ist auch kein gesonderter Umweltbericht nach § 2a BauGB in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Die mit Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter und die Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Minderung wurden in die Begründung eingearbeitet.

Um gesicherte Ausgangsdaten für die Vorprüfung zu erhalten und im Bebauungsplan-Verfahren die Umweltbelange entsprechend qualifiziert einbeziehen zu können, wurde eine Schallimmissionsschutzprognose und ein Grünordnungsplan erstellt. Weiterhin wurden aufgrund von Beschwerden über Erschütterungen Messungen zu den vorhandenen Erschütterungen durchgeführt. Das Ergebnis wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Wesentlicher Schwerpunkt war die Problematik des Immissionsschutzes, insbesondere des Lärmschutzes. Ausgehend von den Schutzansprüchen der Wohnnutzung im Plangebiet bzw. daran angrenzend musste im Rahmen der Schallimmissionsschutzprognose das zur Verfügung stehende Lärmkontingent so verteilt werden, dass die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen langfristig Bestand haben und deren geplante Erweiterungen im Plangebiet realisierbar sind sowie auch noch weitere Gewerbeansiedlungen auf den zurzeit nicht genutzten Flächen im Plangebiet möglich sind. Das sogenannte „Windhundrennen“, bei dem einzelne vorhandene oder neu hinzutretende Lärmquellen das gesamte zur Verfügung stehende Lärmkontingent verbrauchen und für später hinzukommende Nutzungen auf anderen Grundstücken keine Reserven mehr zur Verfügung stehen, war auszuschließen. Dem dient diese Lärmkontingentierung, die im Bebauungsplan festgeschrieben ist. Dabei musste eine gerechte Bodenordnung gewährleistet werden.

Um im Plangebiet mögliche Entwicklungen, die den Planungsabsichten widersprechen, zu verhindern, wurde von der Stadt Dessau eine Veränderungssperre gemäß § 16 BauGB als Satzung beschlossen.

Von der Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB konnte kein Gebrauch gemacht werden, da dies nur für den Zeitraum von 1 Jahr möglich ist und der Bebauungsplan innerhalb dieser Frist nicht zur Rechtswirksamkeit geführt werden kann.

3.4. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in seiner Sitzung am 11.09.2002 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 161 „Krosigkstraße“ gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt Ausgabe 10/02 vom 28. September 2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Offenlegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 03.02.2003 bis 05.03.2003 und einer Bürgerversammlung am 25.02.2003 durchgeführt. Parallel zur Offenlegung erfolgte mit Schreiben vom 29.01.2003 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 BauGB war zu prüfen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz erforderlich ist. Grundlage hierfür bildet die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Planvorhaben“. Im Ergebnis dieser Prüfung durch die betroffenen Träger öffentlicher Belange und zuständigen städtischen Ämter wurde festgestellt, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Somit konnte davon ausgegangen werden, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben „Krosigkstraße“ nicht erforderlich ist.

In der Sitzung des Stadtrates am 21.05.2003 wurden die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 3 BauGB geprüft.

Das Ergebnis ist in den Entwurf vom 28. Mai 2003 eingeflossen.

In der Sitzung des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses am 24. Juli 2003 wurde die Offenlegung des Entwurfes beschlossen. Diese fand in der Zeit vom 04.08.2003 bis zum 05.09.2003 statt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 26.07.2003 im Amtsblatt 8/03 der Stadt Dessau.

Parallel zur Offenlegung erfolgte mit Schreiben vom 25.07.2003 eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die zum Entwurf vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurden in der Sitzung des Stadtrates am 28. Januar 2004 geprüft.

Die Anregungen der Bürger bezogen sich hauptsächlich auf die Immissionsbelastungen der Firma Laukötter, die von ihnen als zu hoch empfunden werden. Weiterhin wurde seitens der

Bürger behauptet, dass es zu Überschreitungen der zulässigen Richtwerte kommt. In der zum Bebauungsplan erarbeiteten Schallimmissionsschutzprognose wird jedoch nachgewiesen, dass die vorhandenen Belastungen die zulässigen Richtwerte für ein Mischgebiet an der vorhandenen Wohnbebauung nicht übersteigen und auch noch Reserven für eine Betriebserweiterung bei Umsetzung der vorgesehenen und im Bebauungsplan festgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind.

Weiterhin wurden Beschwerden zu Sachverhalten vorgebracht, die ihre Ursachen im nicht bestimmungsgemäßen Betrieb der Anlagen haben. Diese Sachverhalte unterliegen nicht dem Regelungsgehalt des Bebauungsplanes, sondern der Überwachung durch die zuständige Behörde.

Eine weitere Forderung der Bürger war der Schutz des gesamten Grundstückes (einschließlich der Hausgärten) vor Lärm. Dafür gibt es keine Rechtsgrundlage nach geltendem Immissionsschutzrecht.

Folgende Anregungen der Bürger sollen nicht berücksichtigt werden:

- Aussagen zu Ansprüchen auf Ausgleich oder Entschädigung für angeblich verminderten Grundstückswert

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine historisch gewachsene Gemengelage mit entsprechender Vorbelastung aus den umgebenden Betrieben.

Mit der vorliegenden Planung ist keine einseitige Veränderung zu Gunsten des Gewerbes im Plangebiet erfolgt, zumal zum Teil auch in vergangener Zeit dreischichtig gearbeitet wurde. Demzufolge sind negative Auswirkungen auf den Wert der Grundstücke nicht nachvollziehbar. Entschädigungsansprüche sind daher nicht gerechtfertigt.

- Forderungen zur Bewertung der Gesamtbelastung durch Gewerbe-, Straßenverkehrs-, Bahn- und Fluglärm sowie Begrenzung des Gewerbelärms auf das bisherige Niveau

Entsprechend den geltenden gesetzlichen Vorschriften sind die verschiedenen Lärmarten nicht zu addieren, sondern jede für sich mit den Orientierungs-/Richtwerten zu vergleichen.

Ein Rechtsanspruch, den Gewerbelärm auf einem niedrigeren Niveau als zulässig zu begrenzen, besteht nicht. Dies würde zu einer unzulässigen einseitigen Benachteiligung der gewerblichen Nutzung führen.

- Aussagen zur gesundheitlichen Beeinträchtigung und der deutlichen Verschlechterung der Wohn- und Lebensbedingungen

In den entsprechenden Fachgutachten wird nachgewiesen, dass keine erhebliche Verschlechterung eintreten wird und auch keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung im Sinne von schädlichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind

- Forderungen zur Überarbeitung der Schallimmissionsschutzprognose unter Berücksichtigung des nicht bestimmungsgemäßen Betriebes

Neben der Vorgabe von planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Rahmen der Erteilung von Baugenehmigungen weitere Randbedingungen festgesetzt. Dabei handelt es sich um solche Inhalte, die nicht dem Regelungsgehalt innerhalb des Bebauungsplanes unterliegen. Die Kontrolle der im Baugenehmigungsverfahren getroffenen Bedingungen obliegt der zuständigen Behörde.

Durch diese Verfahrensweise wird nach den geltenden gesetzlichen Vorschriften die Einhaltung der getroffenen Festsetzung sichergestellt. Eine separate Prognose unter dem Ansatz eines nicht bestimmungsgemäßen Betriebes ist somit nicht begründbar.

- Aussagen zum Charakter einer Wohnung in der Oechelhaeuser Straße 3

Das Gebäude Oechelhaeuser Straße 3 liegt in einem Bereich, in dem entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Wohngebäude zulässig sind.

Nach Auskunft des zuständigen Bauordnungsamtes sind in diesem Gebäude seit 1991 keine Wohnungen genehmigt worden. Von Seiten des Grundstücksbesitzers liegen diesbezüglich keine Hinweise vor.

- Aufnahme von Festsetzungen zur Begrenzung von Abgasbelastungen und Erschütterungen

Grundsätzlich fallen alle Vorhaben, von denen erhebliche Störungen ausgehen können, unter die Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Diese ist auch bei Vorliegen eines rechtswirksamen Bebauungsplanes durchzuführen. Für Vorhaben, die nicht der UVP-Pflicht unterliegen, erfolgt ein Abgleich mit § 15 BauNVO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Aus den Stellungnahmen der Bürger ergaben sich keine Anregungen, die zu berücksichtigen waren.

Im Ergebnis der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden folgende Anregungen nicht berücksichtigt:

- Aussagen zur Erhöhung der Verkehrsbelegung der Kühnauer Straße durch Inbetriebnahme der Stadteinfahrt Nord

Mit der Verkehrsübergabe der „Stadteinfahrt Nord“ und vor Fertigstellung der Bahnhofstraße wird ein Zwischenzustand erreicht, in dem keine maßgeblichen Verkehrserhöhungen in der Kühnauer Straße zu erwarten sind.

- Hinweis zum Zeitpunkt der Zustimmung zur Überbauung des Altlastengeländes durch das Dezernat Kreislaufwirtschaft, Bodenschutz des Regierungspräsidiums

Die Altlastenflächen werden zum Teil noch saniert, zum Teil ist die Sanierung bereits erfolgt. Im Rahmen eventueller Bauanträge wird durch die zuständigen Behörden entschieden, ob die Sanierung so weit fortgeschritten ist, dass eine Bebauung erfolgen kann. Eine ausdrückliche Zustimmung des o. g. Dezernates im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist deshalb nicht erforderlich.

Folgende Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt:

- die Präzisierung der Oechelhaeuser Straße als Landesstraße
- die Präzisierung der Aussagen zum Planfeststellungsverfahren Bahnhofstraße in Verbindung mit dem Bebauungsplan
- die Ergänzung der Begründung um den Hinweis auf die Einhaltung der Bodenschutzverordnung und die Parameter des Grundwassermonitoring
- den Wegfall von Aussagen zur Sickerwasserrate und der Reinigung des Grundwassers im Altlastensanierungsbereich in der Begründung
- die Präzisierung der Öffnungszeiten der Hallentore in der Nacht und eines Richtwertes für einen Immissionspunkt
- die Korrektur der Begründung der textlichen Festsetzung 5.7
- der Hinweis auf Kabel der Bahn und eine umverlegte Gashochdruckleitung in der Begründung

- die Präzisierung der Begründung in Bezug auf die Abfallentsorgung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- die Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu Bepflanzungen

Keine dieser berücksichtigten Anregungen stellte die Grundzüge der Planung in Frage; sie dienen lediglich der Präzisierung der selben.

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

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

4. Bestandsaufnahme

4.1. Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Bis auf die Flurstücke 9204 und 2947, deren Eigentümer die Stadt Dessau ist, befinden sich alle Grundstücke in Privatbesitz.

Der nordwestliche Teil des Plangebiets weist von der Oechelhaeuser über die Krosigkstraße bis hin zur Kühnauer Straße eine wesentlich kleinteiligere Struktur auf als das übrige Plangebiet. Die Flurstücke hier sind teilweise sehr schmal (10,0 m) und mit einer Länge von bis zu 50 m sehr tief.

Der südliche und östliche Teil des Plangebietes weist in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse bis auf wenige Ausnahmen wesentlich größere Strukturen auf. Dabei umfassen die Flächen, die einem Besitzer zugeordnet werden können, mehrere Flurstücke.

Aufgrund der derzeitigen Besitzverhältnisse und der v. g. Zuordnung sind alle Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

4.2. Baubestand (aktuelle Nutzung)

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen und Erfassungen vom August 2002.

4.2.1. Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet mit historisch gewachsenen Strukturen.

Die bauliche Nutzung des Plangebietes begann am Ende des 19. Jahrhunderts. Zuerst siedelte sich im Bereich des heutigen Betonwerksteinwerkes eine Dachpappen- und Teerfabrik an. Wohngebäude entstanden danach nur ganz vereinzelt. So waren 1927 erst die Wohngebäude Kühnauer Straße 43, die alte Fabrikantenvilla der Teerfabrik, die Gebäude Krosigkstraße 5 und Oechelhaeuser Straße 6/7 und 8/9 vorhanden.

Die Einzel- und Doppelhäuser in der Krosigkstraße und Oechelhaeuser Straße wurden erst in den 30er-Jahren gebaut.

In den 60er- und 70er-Jahren wurde das Verwaltungsgebäude und die westliche Halle für den damaligen VEB Modell- und Formenbau auf dem heutigen Betriebsgelände der Lauköt-

ter Dessau GmbH errichtet. Mit der Stilllegung der Teer- und Dachpappenfabrik 1978 und der Umprofilierung in eine Betonwerksteinfabrik entstanden auf dem Betriebsgelände ebenfalls neue Betriebsgebäude.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes zwischen Oechelhaeuser Straße, Krosigkstraße und Kühnauer Straße ist heute überwiegend von Wohnnutzung geprägt.

Neben den Wohngebäuden sind Garagen und Nebengebäude vorhanden, die teilweise auch gewerblich genutzt werden. So befinden sich z. B. in der Oechelhaeuser Straße 10 eine Autolackiererei und eine Verkaufsstelle für Farben und Lacke. Die Autolackiererei ging im Jahr 1969 aus einer Möbellackiererei (seit 1956) hervor. Seit Anfang der 90er-Jahre werden keine Autovolllackierungen, sondern nur noch kleinere Ausbesserungen vorgenommen.

Weitere gewerbliche Nutzungen innerhalb des von Wohnnutzung geprägten Bereiches befinden sich in der Oechelhaeuser Straße 9 - Schmackofatz „Alles für den Tierfreund“ und in der Oechelhaeuser Straße 3 - Verkauf von Booten und Wassersportartikeln sowie Reparatur von Motoren.

Bis Anfang der 70er-Jahre befand sich in der Oechelhaeuser Straße 7 noch ein Dachdeckerbetrieb.

Neben der in der Oechelhaeuser und Krosigker Straße überwiegend kleinteiligen Wohnbebauung sind in der Kühnauer Straße (Nr. 43 und 37) zwei stattliche Wohngebäude vorhanden. Dabei handelt es sich um die ehemalige Fabrikantenvilla (Nr. 37) der Teerpappenfabrik Wendschuh (später Betonwerkstein) bzw. eine weitere Villa (Nr. 43).

Neben der Wohnnutzung befinden sich in der Kühnauer Straße 37 in der Villa selbst und im Nebengebäude verschiedene Büronutzungen (Versicherung, Instandhaltung von Software).

Die Villa Kühnauer Straße 43 wird gegenwärtig teilweise von Studentenwohngemeinschaften genutzt. Von Anfang der 50er-Jahre bis 1991 wurde dieses Gebäude zu großen Teilen als Büro (technisches Büro Johnscher und Retter, zuletzt Ratiomittelbau) genutzt.

Der südliche und östliche Teil des Plangebietes ist von gewerblicher/industrieller Nutzung geprägt.

Im Süden befinden sich die Laukötter Dessau GmbH mit dem Verwaltungsgebäude an der Oechelhaeuser Straße und den sich in östliche Richtung anschließenden Produktionsgebäuden sowie den zugehörigen Verkehrs- und Lagerflächen.

Die im östlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Gewerbeflächen werden zum Teil noch genutzt, teils liegen sie brach.

Im Zentrum des Plangebietes befindet sich die Betonwerksteinfabrik mit einer größeren Produktionshalle und Lagerflächen. Östlich daran schließen sich die derzeit ungenutzten Flächen mit leerstehenden Hallen und Freiflächen mit z. T. diversen Ablagerungen an.

Im Verlauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes haben sich insbesondere auf dem Gelände des Betonwerksteinwerkes durch Beräumungsmaßnahmen Veränderungen sowohl im Gebäude- als auch im Grünbestand ergeben. In diesem Zusammenhang wurde auch mit der Altlastensanierung begonnen.

Östlich der Laukötter Dessau GmbH liegen entlang der Bahnlinie, in einem Streifen von ca. 35 m Breite weitere, von der Firma Franke, Baehr & Ritter sowie der DEKRA genutzte gewerbliche Flächen. Des Weiteren befindet sich in diesem Streifen am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine Fläche für Versorgungsanlagen.

Das Gebäude Krosigkstraße 11 wurde für Wohnzwecke genutzt. Anfang 2003 wurde das Gebäude abgerissen und die Wohnung in ein Gebäude im Betriebsgelände an der Kühnauer Straße verlagert. Sowohl das ehemalige als auch das jetzige Wohngebäude liegen im Flurstück 2951/2, welches das Gelände der ehemaligen Dachpappenfabrik (jetzt Betonwerksteinwerk) umfasst. Aufgrund der Lage des Wohnhauses im Betriebsgelände und seiner da-

maligen Nutzung als Wohngebäude für Aufsichtspersonen ist dieses auch als solches i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu betrachten.

Umgeben wird das Plangebiet im Norden von Wohnbauflächen und der ehemaligen Frauenklinik. Die Frauenklinik wurde in das Klinikum Alten verlagert. Teile dieser frei gewordenen Fläche sollen künftig für ein Technologie- und Gründerzentrum genutzt werden.

Entlang des südöstlichen Geltungsbereiches verläuft die Bahnlinie Köthen - Dessau - Berlin. Weiter südlich schließt sich das Gewerbegebiet Mitte mit dem Bebauungsplan Nr. 101-A3 an.

Im Westen bildet die Oechelhaeuser Straße die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches. Daran angrenzend befindet sich das ehemalige Kulturhaus mit umfangreichen Grünflächen und Wohnnutzung.

Anhand der aktuellen Nutzung kann das Plangebiet zum Teil als Mischgebiet nach § 6 BauNVO, zum Teil als Gewerbe- bzw. Industriegebiet nach §§ 8 und 9 BauNVO ausgewiesen werden. Das in der gewerblich genutzten Fläche vorhandene Wohnhaus ist dabei i. S. der Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu verstehen.

Die gegenwärtig im Plangebiet vorhandenen Grundflächenzahlen sind sehr unterschiedlich. Sie liegen sowohl unter den zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO (z. B. Flurstücke 3857 mit GRZ 0,34; 2967 mit GRZ 0,31; 2968 mit GRZ 0,32; 2962 mit GRZ 0,34) als auch an bzw. sehr vereinzelt auch über der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO (z. B. Flurstücke 3858 mit GRZ 0,93; 2978 mit GRZ 0,89 und die gewerblich/industriell genutzten Bereiche).

Aufgrund dieser im Plangebiet gegenwärtig vorhandenen extremen Unterschiede bezüglich der Grundflächenzahlen erscheinen für das Maß der Beurteilung des Gebietes nach § 34 BauGB Grundflächenzahlen von 0,8 für die gewerblich/industriell genutzten Teilgebiete und 0,6 für die Mischgebiete als gerechtfertigt.

Festsetzungen zur Überschreitung der Obergrenzen der zulässigen Grundflächenzahlen sind nicht erforderlich, da nur ganz vereinzelt die zulässigen Obergrenzen überschritten werden (2978, 3858) und die Kriterien nach § 17 Abs. 2 BauNVO, insbesondere die städtebaulichen Gründe, im Plangebiet allgemein nicht zutreffen.

4.2.2. Bebauungsform/Gebäudeform

Die im Plangebiet vorhandenen Nutzungen spiegeln sich auch in den baulichen Strukturen wider. So sind auf den gewerblich/industriell genutzten Flächen große Hallengebäude, teilweise auch über Nebengebäude untereinander verbunden, vorherrschend.

Einen gewaltigen Riegel zur Bahnlinie bilden die aneinandergereihten Produktionshallen der Laukötter Dessau GmbH mit einer Länge von insgesamt 200 m.

Die übrigen im Plangebiet vorhandenen Hallenbauten erreichen Gebäudelängen von bis zu 80 m. Aufgrund ihrer Lage im hinteren Teil der Grundstücke, ihrer Stellung zum öffentlichen Raum, den vorhandenen Gebäudehöhen und der teilweise vorhandenen Eingrünung wirken sie nicht unmittelbar auf den öffentlichen Raum ein.

Aus der Lage und Stellung der Gebäude resultiert, dass für die gewerblich genutzten Teilflächen auch keine klaren Raumkanten aus dem Bestand abgeleitet werden können.

Während der östliche Teil des gewerblich genutzten Bereiches von einer lockeren Bebauung geprägt ist, wird der westliche Teil durch die enorme Baumasse der Produktionshalle der Laukötter Dessau GmbH bestimmt.

Insgesamt stellt sich der gewerblich genutzte Bereich als sehr inhomogen dar.

Dagegen ist der von Mischnutzung geprägte Bereich entlang der Oechelhaeuser und der Krosigkstraße insgesamt sehr einheitlich. Die hier vorhandene Bebauung in Form von überwiegend 2-geschossigen Doppel- und wenigen Einzelhäusern hebt sich aufgrund ihrer kleinteiligen Strukturen von den gewerblich/industriell geprägten Bereichen ab.

In der Oechelhaeuser Straße (mit Ausnahme des Südendes) und auf der Westseite der Krosigkstraße ist eine weitgehend geschlossene Bebauung vorhanden. Hier sind auch klare Baufluchten zu den öffentlichen Straßenräumen ableitbar.

Auf der Ostseite der Krosigkstraße hingegen ist die Raumkante durch zurückgesetzte Gebäude (Krosigkstraße 5 und 9) unterbrochen. Gleiches gilt auch für den westlichen Abschnitt der Kühnauer Straße, wo die Raumkanten durch Gebäudevor- und Gebäuderücksprünge teilweise aufgelöst sind.

Das Fehlen einer klaren Bauflucht setzt sich in östliche Richtung der Kühnauer Straße fort. Auch am Süden der Oechelhaeuser Straße ist im Gegensatz zum nördlichen Teil keine klare Raumkante mehr vorhanden. Die vorhandene Bauflucht im nördlichen Abschnitt endet mit dem Wechsel der Art der baulichen Nutzung von der gemischten Baufläche im Norden zur gewerblichen Nutzung im Süden.

Aus der Analyse des Plangebietes ist ersichtlich, dass die nach § 6 Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) erforderlichen Abstandsflächen sehr häufig unterschritten werden. Es werden z. B. die Mindestabstandsflächen von 3 m an der Westseite der Gebäude Kühnauer Straße 45, Nordseite Krosigkstraße 3, Südseite Krosigkstraße 3A, Nord- und Südseite Krosigkstraße 7 sowie der Nord- und Südseite Krosigkstraße 9 unterschritten. Die nach § 6 (6) BauO LSA mögliche Reduzierung der Abstandsfläche auf die halbe Tiefe wird bei der Krosigkstraße 5 nicht eingehalten.

Aufgrund der Bebauungsform der Wohnbebauung (vorherrschend Doppelhäuser auf langen, schmalen Grundstücken) und der Gebäudeausrichtung sind die Nord- bzw. Südgiebel der Häuser „verbaut“. Deshalb sind hier entweder keine Fenster oder nur Fenster für Nebenräume, Treppenhäuser etc. angeordnet. Die Belichtung, Belüftung und Besonnung wird über die „freien“ Ost- und Westfassaden gewährleistet. Nebengebäude wurden in der Regel auf der Grundstücksgrenze errichtet. Das sind aus städtebaulicher Sicht typische Merkmale des Plangebietes.

An einigen Stellen der gewerblich geprägten Bereiche wurden ebenfalls Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet bzw. sogar über die Grundstücksgrenzen hinaus gebaut.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich für den gewerblich/industriell genutzten Bereich wegen der Inhomogenität der Bebauungsform und der fehlenden klaren Baufluchten keine einheitliche Bauweise oder eine Bebauungslinie zum öffentlichen Straßenraum ableiten lässt.

Anders stellt sich die Situation im Bereich der gemischten Bauflächen dar. Insbesondere für die Fläche zwischen Oechelhaeuser und Westseite Krosigkstraße ist aus dem Bestand eine konkrete vordere Bauflucht und Bauweise zum öffentlichen Straßenraum eindeutig definiert. Für den Bereich Ostseite Krosigkstraße bis zur Kühnauer Straße ist ansatzweise eine vordere Bauflucht erkennbar.

4.2.3. Geschossigkeit, Gebäudehöhen

Um genauere Angaben zu den im Plangebiet vorhandenen Gebäudehöhen treffen zu können, erfolgte durch das Stadtvermessungsamt Dessau ein Höhenaufmaß ausgewählter Gebäude. Die Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhen sind, auf das gesamte Plangebiet bezogen, recht unterschiedlich. Betrachtet man jedoch die Gebiete anhand ihrer Nutzung, so lässt sich feststellen, dass die gemischten Bauflächen insgesamt ein einheitliches Bild ergeben.

Die Bebauung reicht hier von 1- bis 3-geschossig. Typisch sind jedoch die überwiegend 2-geschossigen Wohngebäude mit den Sattel- bzw. Walmdächern. Auch die teilweise vorhandenen größeren Nebengebäude fügen sich in dieses Bild ein.

Die Gebäudehöhen betragen bis zu 13 m über vorhandenem Gelände. Jedoch wirken diese aufgrund ihrer Dachausbildung in Form von Sattel- bzw. Walmdächern und ihrer geringeren Baumasse wesentlich niedriger als die großen Hallenbauten mit gleicher Gebäudehöhe (z. B. Verwaltungsgebäude der Laukötter Dessau GmbH).

Die im gewerblich genutzten Bereich vorhandenen Gebäude weisen große Höhenunterschiede auf. Die Gebäudehöhen hier betragen 5,0 m bis 13,0 m.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet sind Gebäudehöhe von ca. 13 m maßgebend.

Bei der Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist neben den im Plangebiet vorhandenen Höhen auch die Höhenentwicklung in den angrenzenden Gebieten zu berücksichtigen.

Die Westseite der Oechelhaeuser Straße wird ebenfalls durch zweigeschossige Doppelhäuser geprägt. Eine Ausnahme bildet nur das deutlich zurückgesetzte höhere Kulturhaus.

Die Nordseite der Kühnauer Straße ist dagegen von zwei dreigeschossigen Gebäuden geprägt.

Südlich der Bahnlinie dominieren Hallenbauten, die in ihrer Höhe mit den vorhandenen Hallen im Betriebsgelände der Laukötter Dessau GmbH korrespondieren.

4.2.4. Anzahl der Wohnungen im Plangebiet

Bei den im Plangebiet vorhandenen Wohngebäuden handelt es sich im Wesentlichen um Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Somit kann davon ausgegangen werden, dass pro Wohngebäude 1 Wohnung vorhanden ist. Daraus ergibt sich für die Oechelhaeuser Straße 4 bis 13a eine Anzahl von 13 WE, für die Krosigkstraße 1 bis 10 eine Anzahl von 15 WE und für die Kühnauer Straße 47 bis 49 eine Anzahl von 2 WE. Hinzu kommt noch die Zahl der Wohnungen in der Kühnauer Straße 37, 43 (5 Wohnungen) und 45, sowie die beiden Betriebswohnungen Oechelhaeuser Straße 3 und auf dem Betriebsgelände Betonwerkstein.

Somit sind im Plangebiet insgesamt ca. 40 Wohnungen vorhanden.

4.2.5. Gestaltelemente

Im Plangebiet gibt es aufgrund der verschiedenen Nutzungen unterschiedliche Dachformen. Die Wohngebäude sind bis auf wenige Ausnahmen in der Krosigkstraße 5 (Mansarddach) und Krosigkstraße 1a (Flachdach) mit Sattel- oder Walmdächern versehen.

Bei den gewerblich genutzten Gebäuden sind eine Vielzahl unterschiedlicher Dachformen - flach geneigte Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer vorhanden. Im östlichen Teil des Plangebietes gibt es neben den Flachdächern auch HP- und VT-Schalen. Bei den Nebengebäuden überwiegen die Flachdächer.

Bei den Fassaden der Wohngebäude herrschen geputzte Fassaden in hellen bis mittleren Farbtönen vor und bestimmen das Erscheinungsbild des Gebietes.

Für die Außenwände der gewerblich genutzten Bereiche reicht die Palette der Materialien von Leichtmetall über Putz bis hin zu Klinkern.

Die Grundstückseinfriedungen im Plangebiet sind ebenfalls sehr verschieden. Während im gewerblich genutzten Teil Metallzäune (z. T. auch bewachsen) und Holzzäune prägend sind, gibt es in dem gemischten Bereich zusätzlich auch geschnittene Hecken.

Ein wesentliches Gestaltungsmerkmal im Plangebiet sind die innerhalb der Mischgebiete vorhandenen Vorgärten. Diese gilt es zu erhalten, zumal bereits seitens der Bewohner erste Anzeichen vorhanden sind, diese zu eliminieren.

Zusammenfassend ist in Bezug auf die Gestaltelemente festzustellen, dass lediglich im Bereich der gemischten Bauflächen ein noch weitgehend homogenes Erscheinungsbild vorhanden ist. Zielstellung dieser Planung ist es u. a. dieses langfristig zu erhalten. So lassen sich für diesen Teil des Plangebietes auf der Grundlage des Bestandes konkrete Festsetzungen zu Dachformen und zur Nutzung der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ableiten.

Für den gewerblich Teil hingegen können aufgrund des inhomogenen Erscheinungsbildes keine zwingenden baugestalterischen Festsetzungen getroffen werden.

4.2.6. Denkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden. Jedoch befinden sich unmittelbar westlich und nördlich an das Plangebiet angrenzend mehrere Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Es handelt sich dabei um das ehemalige Klubhaus in der Oechelhaeuser Straße 62, die Villa Kühnauer Straße 46 und zwei Gebäude der ehemaligen Frauenklinik in der Kühnauer Straße 24.

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 Muldeau 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 befindet sich im Nordwesten der Stadt Dessau im Stadtteil Siedlung. Größere zusammenhängende Grünbereiche sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.3.1. Schutzgut Boden

Standörtlich befindet sich das Gebiet in zwei unterschiedlichen Bereichen. Während der östlichste Abschnitt der Elbaue zugerechnet werden muss, gehört der westliche Teil der Niederterrasse an. Das Relief des Gebietes ist als eben zu bezeichnen.

Unter natürlichen Verhältnissen würden auf den Auenstandorten die Vega aus Fluvilehm vorkommen und auf den Niederterrassen würden Gleye aus Fluvisand entwickelt sein. Aufgrund der anthropogenen Beeinträchtigung des Gebietes sind die natürlichen Böden verloren gegangen. Die überwiegenden Flächen sind versiegelt, so dass der Boden keine Bodenfunktionen mehr ausüben kann. Unversiegelte Teilbereiche der Böden (z. B. Grünflächen) sind zum großen Teil mit Schlämmen o. ä. überdeckt, so dass hier kein natürlich gewachsener Boden vorhanden ist. Selbst die Böden der Vorgärten und sonstigen Privatgärten sind verändert, es haben sich aufgrund der Bearbeitung der Böden Hortisole entwickelt.

Natürlich gewachsene Böden kommen im Plangebiet nicht mehr vor. Die Böden besitzen insgesamt geringe ökologische Wertigkeit.

Auf dem Grundstück des Betonwerksteinwerkes, Kühnauer Straße 35, befand sich früher eine Dachpappen- und Teerproduktefabrik. Mit der Umstrukturierung des Betriebes 1978 erfolgte eine Produktenumstellung auf Betonwerkstein-, Waschbeton- und Natursteinerzeugnisse. Anlässlich dieser Umstellung auf Terrazzoerzeugnisse wurden die technologischen Ausrüstungen und Gebäude der Dachpappenfabrik abgerissen, die Tanks z. B. zur Bevorra-

tung von Testbenzin und Benzol blieben jedoch ebenso wie die Teerbecken größtenteils bis heute im Boden. Heute müssen diese Bereiche als Altlasten bezeichnet werden, von denen eine Gefährdung des Bodens in erheblichem Umfang besteht.

Die Firma Laukötter Dessau GmbH hat für das Gelände einen Freistellungsbescheid von der Landesanstalt für Altlastenfreistellung erhalten. Damit werden die Altlasten auf dem Grundstück beseitigt. Mit der Sanierung des Geländes wurde Ende 2002 begonnen, so dass davon auszugehen ist, dass nach Beendigung der Sanierung kein Nachlieferungspotenzial an Schadstoffen mehr vorhanden ist. Eine Gefährdung geht dann von den belasteten Flächen nicht mehr aus. Natürlich gewachsene Böden werden jedoch auch nach der Sanierung nicht vorkommen, da diese im Zuge der bisherigen anthropogenen Nutzung irreversibel verloren gegangen sind.

4.3.2. Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Bis Anfang des 20. Jahrhunderts wurde das Gebiet jedoch von einem Graben, dem Spinnereigraben, durchflossen. Dieser querte das Gebiet in ost-westlicher Richtung, um dann in den Raffineriegraben zu münden. Er diente der Entwässerung des Gebietes zu Zeiten, in denen hohe Grundwasserstände herrschten. Der Graben wurde verfüllt; er besitzt auch aufgrund des gesunkenen Grundwasserstandes keine Bedeutung mehr. Er ist heute nur noch im Vorhandensein des Flurstückes 2947 ablesbar.

Das Grünflächenamt erhebt keinen Anspruch auf die Wiederherstellung des Grabens.

Der Grundwasserstand ist im gesamten Plangebiet hoch. Für den Bereich des Teilgebietes 3.2 liegen aus dem Jahr 2002 Messungen vor. Dort ist ein Flurabstand des Grundwassers von ca. 1,6 - 2,0 m dokumentiert. Die Fließrichtung verläuft nach Nordwest bis West.

Aufgrund der beschriebenen Altlastenproblematik ist eine Belastung des Grundwassers mit Schadstoffen gegeben. Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück Betonwerkstein Kühnauer Straße 35 werden regelmäßig durchgeführt; es gibt einige Grundwassermessstellen auf dem Gelände. Die Grundwassermessungen haben ergeben, dass eine Belastung des Grundwassers vorhanden ist. Die Belastungen reichen bis an die nördliche Grundstücksgrenze Kühnauer Straße 9 (Firma Franke, Baehr & Ritter).

Mit der Sanierung der Altlasten im Plangebiet wird auch für das Grundwasser eine Verbesserung eintreten, so dass davon auszugehen ist, dass nach der Beendigung der Sanierung kein Gefahrenpotenzial für Grundwasserverunreinigungen besteht. Inwieweit die Selbstreinigung des Wassers wirkt, muss nach Abschluss der Sanierung durch weiterführende Messungen überprüft werden. Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten.

4.3.3. Schutzgut Klima/Luft

Das gesamte Stadtgebiet von Dessau gehört zum Klimabezirk der Elbaue. Die vorherrschende Windrichtung ist SW und NW. Weiterhin befindet sich das Gebiet am Rand des mitteleuropäischen Trockengebietes im Lee des Harzes. Die jährlichen Niederschlagssummen widerspiegeln diese Tatsache. Das langjährige Mittel der Niederschläge beträgt 552 mm. Das Regenmaximum liegt im Juli und das Minimum im Februar.

Das langjährige Mittel der Temperaturen liegt bei 8,9°C. Die mittleren Monatstemperaturen betragen im Januar - 0,2°C und im Juli 18,3°C.

Da das Gebiet im dicht besiedelten und bebauten Bereich der Stadt Dessau liegt und hohe Versiegelungsgrade aufweist, gehört es zu den überwärmten Gebieten mit ausgeprägten stadtklimatischen Erscheinungen. Zu den häufigen stadtklimatischen Erscheinungen zählen starke Erwärmung der oberflächennahen Luftschichten, so dass tagsüber erhöhte Tempera-

turen durch Wärmeaufnahme der Gebäude erreicht werden und nachts aufgrund der Ausstrahlung der Gebäude nur eine verringerte Abkühlung erfolgen kann. Damit einher geht eine Verringerung der Luftfeuchte und eine Veränderung der Windzirkulation. In der Regel sind erhöhte Schadstoffanteile und Staub in der Luft vorzufinden.

Mindernd wirken Bäume und Sträucher, die Staub und Kohlendioxid aufnehmen können und aufgrund der Schattenwirkung temperaturnausgleichend wirken.

Entlang der Kühnauer Straße und entlang der Bahnlinie sind in der Klimakarte der Stadt Dessau lokale Luftleitbahnen ausgewiesen. Diese Luftleitbahnen lenken frische Luft, die über dem Kaltluftentstehungsgebiet Flugplatz entsteht, in das Stadtinnere. Dort führen sie zur Reduzierung von stadtklimatischen Erscheinungen, d. h., sie tragen zur Belüftung der Stadt Dessau bei. Entlang der Kühnauer Straße fungiert bisher nur die Lindenallee als Fortführung der lokalen Luftleitbahn, so dass die Funktionsfähigkeit als eingeschränkt bewertet werden muss. Entlang der Bahnlinie sind Grünflächen in Form von Waldrebenestrüpp sowie spontane Gehölze vorhanden, die eine Weiterleitung frischer Luft ermöglichen.

Es ist festzustellen, dass das Gebiet mikroklimatisch durch die bebauten und verdichteten Gebiete vorbelastet ist und dass randlich wichtige Frischluftschneisen vorhanden sind.

4.3.4. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen

Flora

Das Bearbeitungsgebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die vorkommenden Grünflächen sind hinsichtlich ihrer Biotoptypenusbildung untersucht worden (Begehungstermin September 2002). Diese sind im Grünordnungsplan dargestellt. Gegenüber diesem Stand haben sich zwischenzeitlich, insbesondere auf dem Gelände des Betonwerksteinwerkes, durch Beräumungsmaßnahmen Veränderungen im Grünbestand ergeben.

Der überwiegende Anteil der Grünflächen wird von Hausgärten bestimmt. Sie befinden sich entlang der Oechelhaeuser Straße und der Krosigkstraße. Dabei handelt es sich einmal um Ziergärten, die überwiegend als Vorgärten zur Straße hin gestaltet sind. Hier befinden sich Koniferen, die von einzelnen Bodendeckern oder Blumen ergänzt werden. Die übrigen Flächen der Vorgärten sind durch kurze Schnittrassen charakterisiert. Hinter den Häusern befinden sich größere Grünflächen. Diese werden überwiegend als Nutzgärten bewirtschaftet, so dass Obstbäume und Beete vorzufinden sind. Ergänzt werden die Bereiche durch einzelne Großbäume und durch Staudenpflanzen. Naturschutzfachlich besitzen diese Grünflächen eine geringe Wertigkeit. Naturnahe Elemente treten in diesen Gärten nicht auf. Für Singvögel, die allgemein verbreitet sind und in derartigen Siedlungsgebieten vorkommen, besitzen sie eine Bedeutung. Dazu zählen z. B. Haussperling, Hausrotschwanz, Amsel, Blau- und Kohlmeise oder Star.

Auf dem Gelände des Betonwerksteinwerkes kommen vereinzelt Grünflächen vor. Der überwiegende Teil der Fläche ist vollversiegelt oder mit Gebäuden bestanden. Grünflächen treten beispielsweise entlang der Kühnauer Straße auf. Dabei handelt es sich um Gebüsch aus Flieder (*Syringa vulgaris*), Rose (*Rosa canina*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*), die am Haupteingang der Firma vorzufinden sind. Gestört wird die Fläche durch Ablagerungen von Betonteilen oder anderen Bauabfällen sowie von angrenzenden versiegelten Flächen. Naturschutzfachlich besitzt das Gebüsch, das locker strukturiert ist, nur geringe Wertigkeit. Angrenzend kommt verstaudetes Grünland vor, das deutlich von der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) dominiert wird. Die Grünflächen waren ehemalige Schnittrassenflächen, die nicht mehr genutzt werden und nun ruderalisieren. Auch diese Flächen werden von

verschiedenen Ablagerungen durchsetzt. Einzelne Bäume kommen auf den Flächen vor, überwiegend die Arten Robinie (*Robinia pseudoacacia*) oder Birke (*Betula pendula*). Insgesamt besitzen diese Fläche ebenfalls geringe naturschutzfachliche Wertigkeit.

Eine größere Grünfläche befindet sich im Osten des Betonwerkstein-Geländes. Dabei handelt es sich um eine in Sukzession befindliche Freifläche. Es haben sich überwiegend Robinien (*Robinia pseudoacacia*) angesiedelt, die als Gebüsche und Bäume vorkommen. Diese sind mit Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) durchsetzt. Vereinzelt treten Pappel- und Grauweidenaufwuchs (*Populus tremula*, *Salix cinerea*) auf. Als Bodendecker, insbesondere entlang der Mauer zum Grundstück Franke, Baehr & Ritter, kommt Efeu (*Hedera helix*) vor, aber auch die Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*) ist häufig anzutreffen. Die ruderalen Gebüsche und Stauden sind naturschutzfachlich von geringer Wertigkeit. Zusätzlich werden die Flächen von den Ablagerungen gestört.

Zur Vervollständigung der Darstellungen zu den Grünflächen auf dem Gelände des Betonwerksteinwerkes sei auf kleine Grünflächen verwiesen, die sich am Verwaltungsgebäude befinden. Dabei handelt es sich um ein Forsythie-Gebüsch (*Forsythia suspensa*), Ziergebüsche aus Kriechwacholder, Berberitze, Rose und Kornelkirsche sowie eine Fläche mit Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*). Im Übergang zum Grundstück Kühnauer Straße 37 befindet sich eine Fläche mit Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Birken (*Betula pendula*) sowie Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) und Brombeergestrüpp. Die genannten Flächen weisen keine Besonderheiten auf, die naturschutzfachliche Bewertung ist gering.

An der Grenze zum Grundstück der Laukötter Dessau GmbH befindet sich ein Gebüsch, das an einen vermüllten Bereich grenzt. Drei Zitterpappeln (*Populus tremula*) und ein Bergahorn (*Acer pseuplatanus*) kommen als Großbäume vor, das Gebüsch besteht aus Eschenahorn (*Acer negundo*), Feldahorn (*Acer campestre*), Rose (*Rosa canina*), Holunder (*Sambucus nigra*) und die Krautschicht wird von Brennnessel (*Urtica dioica*) und Kanadischer Goldrute (*Solidago canadensis*) geprägt. Die Fläche besitzt, auch aufgrund der anthropogenen Störung (Vermüllung), geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Das Gelände der Firma Franke, Baehr & Ritter besitzt nur kleinflächig Grünflächen. Im Eingangsbereich kommen kurze Schnittrasen und Flächen mit Ziergehölzen (Koniferen und Bodendecker) vor. Hinter dem großen Betriebsgebäude kommen Schnittrasen und einzelne Gebüsche vor. Weiter fortgesetzt, zwischen der Mauer und den überdachten Lagerbereichen, kommen Holundergebüsche vor, die erheblich ausgeschattet sind. Den Übergang zur Gießerei der Laukötter Dessau GmbH bilden Goldruten-Ruderalfluren (*Solidago canadensis*). Alle genannten Grünflächen besitzen naturschutzfachlich geringe Wertigkeit.

Die südliche Grenze des Untersuchungsgebietes wird von einer überwachsenen Fernwärmeleitung gekennzeichnet. Hier dominiert auf der gesamten Strecke die Gemeine Waldrebe (*Clematis vitalba*). Vereinzelt kommen Robinien (*Robinia pseudoacacia*) und Birken (*Betula pendula*) als Bäume oder Gebüsche vor. Auch hier werden nur geringe naturschutzfachliche Bewertungen erreicht.

Zusammenfassend lässt sich darstellen, dass die Grünflächen des Untersuchungsgebietes von Hausgärten, Ruderal- und Sukzessionsflächen sowie von anthropogen beeinflussten (vermüllten) Gebüschen besteht (zum Teil inzwischen im Zuge der Abriss- und Sanierungsmaßnahmen beseitigt), die geringe naturschutzfachliche Bedeutung besitzen. Wertvolle Bereiche, nach § 30 NatSchG LSA besonders geschützte Biotope oder ungestörte naturnahe Biotoptypen sowie gefährdete oder geschützte Pflanzenarten kommen nicht vor.

Fauna

Untersuchungen zur Tierwelt wurden nicht vorgenommen. Aufgrund der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen kann jedoch auf potenzielle Vorkommen von Tierarten geschlossen werden. Bei der Kartierung der Biotope wurden neben Singvögeln keine Tierbeobachtungen gemacht.

Aufgrund der anthropogenen Nutzung des Gebietes und der Umgebung sind an Siedlungen angepasste Tierarten zu erwarten. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Singvögel, wie Hausrotschwanz, Haussperling, Blaumeise, Kohlmeise und Star. Insbesondere die alten Backsteinbauten, aber auch die größeren Lager- und Produktionshallen mit Wellendächern werden von gebäudebrütenden Vogelarten besiedelt (Haussperling, Hausrotschwanz, evtl. Turmfalke und Mauersegler). Möglich ist auch, dass die Elster als Brutvogel vorkommt, da diese in Bäumen nistet. Kleinsäuger benutzen das Gebiet ebenfalls als Lebensraum. Insbesondere der Igel wird vermutlich das Gebiet als Rückzugsraum nutzen. Darüber hinaus können Insekten vorkommen, die für ruderale Bereiche typisch sind. Fledermäuse können ihre Winterquartiere nicht in den leerstehenden Gebäuden finden, da diese nicht frostfrei sind und teilweise sehr verfallen. Es ist nicht davon auszugehen, dass im Untersuchungsgebiet seltene oder gar vom Aussterben bedrohte Tierarten vorkommen. Die vorkommenden Biotope sind häufig in der Umgebung vorzufinden, so dass auch die Tierarten hier verbreitet auftreten. Daraus ist die Schlussfolgerung zu ziehen, dass das Untersuchungsgebiet für die Tierwelt eine geringe Bedeutung besitzt.

4.3.5. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Erholungseignung

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes wird im Landschaftsplan der Stadt Dessau als geringwertig bewertet (Gewerbliche Baufläche) und der Bereich Krosigkstraße wurde mit mittlerer Wertigkeit dargestellt. Beim Betrachten des Gebietes ist von der Kühnauer Straße aus festzustellen, dass die Fläche durch Großbäume und Gebüsche strukturiert ist. Insbesondere der Bereich der Villen hebt sich im Landschaftsbild hervor. Hier stehen einzelne Großbäume. Die ästhetisch sehr geringwertigen Gebäude des ehemaligen Betonwerksteinwerkes werden durch Bäume von der Straße aus verdeckt. Eine Lindenallee verstärkt diesen Eindruck weiter.

Die Oechelhaeuser Straße ist nicht von Alleebäumen gesäumt; hier sind kleine Vorgärten als gliedernde Elemente vorhanden, die jedoch nur geringe Strukturierungen im Straßenbild erzeugen. Die Krosigkstraße wird durch unterschiedlich gestaltete Vorgärten gekennzeichnet, die teilweise auch Großbäume besitzen, so dass ein ästhetisch ansprechendes Bild entsteht. Negativ wirkt dagegen die Gestaltung der Fußwege und der Straße, da unterschiedliche Materialien vorhanden sind (unbefestigt, geschottert, Platten und gepflastert).

Die Betriebsanlagen der Laukötter Dessau GmbH und der Franke, Baehr & Ritter GmbH besitzen landschaftsästhetisch sehr geringe Wertigkeit. Die Flächen sind fast vollständig versiegelt und Grünbereiche existieren kaum. Die großen Produktionshallen überragen deutlich die angrenzende Wohnbebauung. Trotz annähernd gleicher Gebäudehöhen von ca. 13 m im südwestlichen Teil des Plangebietes wirken die Gebäudehöhen im gewerblich genutzten Bereich, aufgrund ihrer Dachausbildung in Form von Flach- bzw. flach geneigten Dächern und ihrer enormen Baumasse, wesentlich höher als die kleinteilige Bebauung in den angrenzenden Mischgebieten. Dadurch erfolgt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Ebenfalls sehr geringe Wertigkeiten besitzen die ungenutzten Bereiche des ehemaligen Betonwerksteinwerkes. Die ungeordneten Verhältnisse (Ablagerungsflächen, leerstehende Lagerhallen und Sukzessionsflächen aus Reitgras und Robinien) erzeugen eher gestörte Landschaftsbildverhältnisse.

Die Situation des Wohnens und die Eignung des Gebietes zur Erholung ist eng mit der Bewertung des Landschaftsbildes verbunden. Das Wohnumfeld ist im Nahbereich der Wohngebäude nur durch die Privatgärten und die Gebäude selbst gekennzeichnet. Freiflächen oder größere Grünflächen sind nicht vorhanden. Im weiteren Umfeld ist die gewerbliche Prägung des Gebietes deutlich zu spüren. Das Wohnumfeld ist daher insgesamt wenig gestaltet und besitzt geringe Wertigkeiten. Für die Naherholung besitzt das Gebiet aus genannten Gründen überhaupt keine Bedeutung.

Zusammenfassend ist darzustellen, dass das Plangebiet für das Wohnumfeld, die landschaftliche Erholungseignung und das Landschaftsbild insgesamt geringe Wertigkeiten besitzt.

4.3.6. Schutzgebiete/-objekte

Im Plangebiet sind keine fachrechtlichen festgesetzten Schutzgebiete und -objekte vorhanden.

Im Rahmen der Bestandserfassungen wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich keine natürlichen Lebensräume auf der Grundlage der FFH-Richtlinie vorhanden sind. Des Weiteren wurden weder streng zu schützende Pflanzenarten noch Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse nach FFH-Richtlinie festgestellt.

Ebenso konnten keine in der FFH-Richtlinie genannte Tierart nachgewiesen werden.

Weiterhin wurden auch keine in der EG-Vogelschutzrichtlinie genannten Brutvögel im Plangebiet nachgewiesen.

4.3.7. Zusammenfassende Bewertung

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

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.

Aufgrund der in den gewerblich/industriell genutzten Bereichen bereits vorhandenen Versiegelungen sind unter Beachtung der Obergrenzen der zulässigen Grundflächenzahlen keine weiteren Flächenversiegelungen mehr möglich. Somit ist auch kein Eingriff vorhanden. Lediglich in den Mischgebieten kann es zu weiteren Versiegelungen kommen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass kein natürlich gewachsener Boden mehr besteht. Von der Versiegelung sind überwiegend Hortisole betroffen. Die Eingriffe sind aufgrund der ökologisch geringwertigen Böden als gering einzuschätzen.

Die Sanierung der Altlasten hat zur Folge, dass sich die Grundwassersituation perspektivisch verbessert, das heißt, die Regeneration des Grundwassers wird einsetzen. Nach Abschluss der Bodensanierungsmaßnahmen ist es erforderlich, ein mehrjähriges Grundwassermonitoring durchzuführen. Erst danach kann über das Erfordernis von evtl. notwendig werdenden Sanierungszielwerten für das Grundwasser entschieden werden (Stellungnahme des Umweltamtes vom 03.12.2002). Diese Untersuchungen sind jedoch für das geplante Vorhaben nicht relevant. Sie werden nicht durch das geplante Vorhaben beeinflusst.

Neue Verunreinigungen sind durch die Vorhaben des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Produktion und der Umgang mit Materialien, die potentiell zu Verunreinigungen von Grundwasser führen können, wird ausschließlich in den Hallen vollzogen, die gegenüber dem Boden voll abgedichtet sind.

Die mögliche zusätzliche Versiegelung von Flächen in den Mischgebieten führt zur Verringerung der Sickerwasserrate. Da die Sickerwasserrate bereits niedrig ist und die mögliche neue Versiegelung nur auf 8,7 % der Gesamtfläche erfolgt, ist der Eingriff als gering zu bewerten.

Generell sollen die Oberflächenwässer nicht in die Kanalisation abgeleitet werden, sondern auf den Grundstücken versickert werden. Damit wird die Sickerwasserrate erhöht und die Grundwassersituation verbessert. Bei einer Ableitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation geht das Wasser ökologisch verloren.

Oberflächengewässer existieren nicht im Bebauungsplan-Gebiet, so dass keine Eingriffe vorhanden sind.

Die Möglichkeit einer weiteren Versiegelung von Flächen bewirkt eine Erhöhung des stadtklimatischen Effekts. Das bedeutet, dass die Ausbildung der Wärmeinsel zusätzlich unterstützt wird. Eine Veränderung der bestehenden Situation, d. h. Verschlechterung, wird nicht eintreten. Vielmehr sind Möglichkeiten der Verbesserung zu suchen. Das betrifft nicht nur das unmittelbare Planungsgebiet, sondern wirkt auch darüber hinaus.

Die bestehenden lokalen Luftleitbahnen werden durch das Vorhaben nicht behindert oder zerstört. Hier findet kein Eingriff statt.

Lediglich in den Mischgebieten sind weitere Flächenversiegelungen möglich. Der Eingriff betrifft Hausgärten, die durch Beete, Staudenpflanzungen, Obstbäume und einzelne Großbäume zu charakterisieren sind. Naturschutzfachlich besitzen strukturarme Hausgärten geringe Bedeutung, so dass der Eingriff als nicht erheblich einzuschätzen ist.

Im Rahmen der Umstrukturierung der gewerblich/industriell genutzten Flächen kann es zur Überplanung von vorhandenen Grünflächen kommen. Bei diesen Flächen handelt es sich jedoch nicht um ökologisch wertvolle Biotope, sondern um überwiegend ruderale Flächen mit teilweise standortfremden Gehölzen.

Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass die festgesetzten Grundflächenzahlen einzuhalten sind. Da die Grundflächenzahlen bereits jetzt schon an der Obergrenze liegen, bedeutet die Überbauung von vorhandenen Grünflächen zugleich eine Entsiegelung an anderer Stelle, einschließlich deren Gestaltung als Grünfläche. Somit findet in den gewerblich/industriell genutzten Teilgebieten kein Eingriff statt.

Auch für die Tierwelt sind keine Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten. Die möglichen Versiegelungen stellen keinen Eingriff in die Tierwelt dar, da in der Umgebung entsprechende Gehölze vorgefunden werden können.

Das Landschaftsbild wird wesentlich durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Insgesamt besitzt das Plangebiet für das Wohnumfeld, die landschaftliche Erholungseignung und das Landschaftsbild geringe Wertigkeiten.

Die Bebauungsplanung hat keine Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie. Insgesamt konnten keine FFH-Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Die Bebauungsplanung betrifft auch keine Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie und der EG-Vogelschutzrichtlinie.

Aufgrund der Tatsache, dass keine Beeinträchtigungen von FFH-Lebensräumen, FFH-Arten und Arten der Vogelschutzrichtlinie vorliegen, besteht keine Notwendigkeit für die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

Eingriffe in fachrechtliche Schutzgebiete und -objekte werden mit der Planung nicht vollzogen, da keine vorhanden sind.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Bedeutung des Plangebietes 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 die Oechelhaeuser Straße und die Kühnauer Straße als äußere Erschließungsstraßen an das städtische Straßennetz angebunden. Während die Oechelhaeuser Straße Teil der Ortsdurchfahrt der Landesstraße 63 ist, ist die Kühnauer Straße Bestandteil des städtischen Hauptnetzes.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Krosigkstraße, die gegenwärtig als Sackgasse ohne Wendemöglichkeiten für größere Fahrzeuge (Lkw, Müllfahrzeuge u. a.) endet. Die Einordnung einer Wendemöglichkeit am südlichen Ende der Krosigkstraße wird als zweckmäßig erachtet.

Über die Krosigkstraße werden lediglich die gemischten Bauflächen erschlossen. Die Erschließung der angrenzenden gewerblich genutzten Flächen erfolgt über die Oechelhaeuser bzw. die Kühnauer Straße. Die Gründe hierfür liegen zum einen in der o. g. fehlenden Wendemöglichkeit für größere Fahrzeuge und zum anderen in den daraus resultierenden Emissionen. Um die Wohnruhe auch künftig zu bewahren, soll dieses Prinzip beibehalten werden.

Über das vorhandene Straßensystem sind alle Grundstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, an die öffentliche Erschließung angebunden.

Eine Ausnahme bildet jedoch die Garagenzufahrt Krosigkstraße 9. Die Zufahrt erfolgt gegenwärtig über die Flurstücke 3854 Flur 26 und 2951/2 Flur 20. Besitzer dieser Grundstücke ist gegenwärtig die Betonwerkstein Dessau GmbH. Eintragungen im Grundbuch sind diesbezüglich nicht vorhanden. Die Gewährleistung dieser Garagenzufahrt muss auch künftig erhalten bleiben, da wegen der Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück selbst keine andere Möglichkeit einer Zufahrt besteht.

Für die Wärmeübertragungsstation, welche sich auf dem Flurstück 8652 befindet, ist auf dem Flurstück 8653 ein Wege- und Umfahrtsrecht als Baulast eingetragen.

Des Weiteren ist auf dem Flurstück 3861/4 (Oechelhaeuser Straße 3) ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Hinterliegergrundstück als Baulast ausgewiesen.

Mit dem im Plangebiet vorhandenen Straßenraster werden große Teile des Plangebietes erschlossen, so dass weitere öffentliche Verkehrsflächen nicht erforderlich sind. Bei eventuellen 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. Die vorhandene Breite der Fahrbahn der Oechelhaeuser Straße beträgt 9,5 m, die der Kühnauer Straße 11,0 m.

Ausgehend davon, dass die im Plangebiet vorhandenen Gewerbe-/Industrieflächen auch künftig ausschließlich über die Oechelhaeuser und Kühnauer Straße erschlossen werden, ist die Krosigkstraße als Anliegerstraße mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m ebenfalls ausreichend dimensioniert.

4.4.2. Fußwege/Radwege

Alle, das Plangebiet erschließenden Straßen sind beidseitig mit Gehwegen versehen. Deren Breite beträgt in der Oechelhaeuser Straße 2,0 m bis 4,0 m. In der Kühnauer Straße weisen die Fußwege Breiten von 2,5 m auf der Nordseite und sogar bis zu 5,0 m auf der Südseite auf. Die straßenbegleitenden Gehwege in der Kühnauer Straße sind auf der Ostseite 2,0 m und auf der Westseite 2,5 m breit.

Somit sind alle das Plangebiet erschließenden Fußwege ausreichend bemessen.

Entlang der Kühnauer Straße sind beidseitig gesonderte Radwege mit einer Breite von 2,0 m vorhanden. Damit wird der vorhandenen Verkehrsbelegung auf einer wichtigen Hauptverkehrsstraße der Stadt im Interesse der Sicherheit der Radfahrer Rechnung getragen.

In der Oechelhaeuser Straße und auch in der Krosigkstraße sind keine gesonderten Radwege vorhanden. Aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelegung in der Krosigkstraße und der ausreichend dimensionierten Fahrbahnbreite in der Oechelhaeuser Straße ist eine Mitnutzung der Fahrbahn durch den Radverkehr problemlos möglich.

4.4.3. Bahnanlagen / Anschlussgleise

Das Plangebiet grenzt im Süden direkt an die Bahnstrecke Köthen - Dessau - Berlin. Das in das Plangebiet führende Anschlussgleis wird seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Eine Reaktivierung ist nicht vorgesehen.

Außerhalb des DB-Geländes verlaufen auf Privatgrundstücken Kabel für Leit- und Sicherungstechnik. Eine Darstellung in der Planzeichnung und eine Sicherung über Leitungsrechte ist nicht erforderlich, da davon ausgegangen werden kann, dass diese Kabel mit den geplanten Bauarbeiten auf das Bahngelände verlegt werden.

Eine Sicherung bis zum Zeitpunkt der Umverlegung ist über die Beteiligung der Bahn bei Bauanträgen in diesem Bereich gegeben.

4.4.4. Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzung innerhalb der gemischten Bauflächen wird weitgehend auf den Privatgrundstücken abgedeckt. Hier sind eine Vielzahl von Garagen vorhanden. Weitere Möglichkeiten bestehen im Bereich der privaten Garagenzufahrten bzw. im öffentlichen Straßenraum.

Zur Abdeckung der Stellplätze für Beschäftigte und Besucher sind in den gewerblich/industriell genutzten Bereichen auf den eigenen Grundstücken ausreichend Flächen vorhanden.

Für Kunden und Besucher der in den Mischgebieten vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden z. T. vorhandene Stellplätze auf den Privatgrundstücken genutzt. Weiterhin besteht die Möglichkeit des Straßenparkens in der Oechelhaeuser Straße.

In der Kühnauer Straße sind im öffentlichen Straßenraum Parkplätze ausgewiesen. Wegen der Funktion der Kühnauer Straße als künftige Ortsdurchfahrt werden die vorhandenen Parkplätze mit hoher Wahrscheinlichkeit entfallen.

4.4.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird zurzeit über die Buslinien 10 und 11 (Kühnau - Ziebigk) sowie durch die Regionallinie 471 (Aken - Köthen) ausreichend durch den ÖPNV bedient. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich im Knotenpunktbereich Kühnauer Straße/Oechelhaeuser Straße.

4.5. Stadttechnische Erschließung

Da das Plangebiet bebaut ist und große Teile einer Nutzung unterliegen, kann die stadttechnische Erschließung als gesichert gelten. Der Bestand der Hauptversorgungs- und Haupt-

abwasserleitungen, für die auf den Privatgrundstücken Leitungsrechte erforderlich waren, wurde in die Planzeichnung nachrichtlich aus den analogen Zuarbeiten der Versorgungsträger übernommen.

4.5.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau versorgt. In der Kühnauer Straße und in der Oechelhaeuser Straße befinden sich Leitungen DN 150, in der Krosigkstraße eine Trinkwasserleitung DN 100.

Insbesondere der Industrie- und Gewerbebereich besitzt mehrere Trinkwasseranschlüsse an das öffentliche Netz.

Bei Teilverkäufen von Grundstücken im Bereich der gewerblich/industriell genutzten Flächen ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Damit unmittelbar verbunden ist die Sicherung der notwendigen Leitungsrechte.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz der umliegenden Straßen. Es kann jedoch nur der Grundbedarf in Höhe von 48 m³/h abgedeckt werden. Der darüber hinaus bestehende Objektschutz ist durch den jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten.

4.5.2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig im Mischsystem. Die Mischwasserleitungen befinden sich in den öffentlichen Straßenräumen - in der Oechelhaeuser Straße, Krosigkstraße und Kühnauer Straße.

Der gewerblich/industriell genutzte Teil des Plangebietes besitzt mehrere Einbindepunkte in das öffentliche Netz.

Bei Teilverkäufen von Grundstücken des Plangebietes, insbesondere des gewerblich/industriell genutzten Bereiches müssen entsprechend neue Leitungen verlegt werden, die dann über Leitungsrechte zu sichern sind.

Zukünftig soll nicht verunreinigtes Regenwasser auf den Privatgrundstücken versickert werden.

4.5.3. Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist elektroenergieseitig versorgt.

Im Plangebiet befinden sich zwei Transformatorenstationen, von denen die Station Laukötter eine reine Kundenstation ist. Die Kundenstation dient nicht der öffentlichen Stromversorgung und befindet sich auch nicht im Eigentum der DVV Stadtwerke. Über diese Trafostation wird das gesamte Werksgelände der Firma Laukötter versorgt.

Die Station Dachpappenfabrik, die sich im Norden des Plangebietes in der Kühnauer Straße befindet, ist baulich verschlissen. Im Zuge der Umstrukturierung auf dem ehemaligen Betriebsgelände Betonwerkstein wird in diesem Bereich ein Ersatzneubau aus technischer Sicht erforderlich. Gleichzeitig ist der Aufbau eines neuen Netzes auf dem ehemaligen Betonwerksteingelände erforderlich, da die vorhandenen Netze nicht durch die DVV betrieben werden und auch nicht dokumentiert sind.

Der nordwestliche Teil des Plangebietes wird über Niederspannungskabel und Kabel-Hausanschlüsse stromseitig versorgt. Die Kabel sind an der sich außerhalb des Bebauungsplan-Gebietes vorhandenen Station Oechelhaeuser Straße angeschlossen.

Bis auf zwei Leitungen sind alle vorhandenen Mittelspannungsleitungen im öffentlichen Raum verlegt. Für die beiden über Privatgrundstücke verlaufenden Leitungen ist aufgrund ihrer Bedeutung über das Plangebiet hinaus ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festzusetzen.

4.5.4. Gasversorgung

Das Plangebiet ist als Gasvorzugsgebiet eingestuft.

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas ist gewährleistet. In den öffentlichen Straßenräumen befinden sich mehrere Erdgasversorgungsleitungen. In der Kühnauer Straße (außerhalb des Plangebietes) liegen eine Hochdruckleitung DN 150 St PN 4, eine Niederdruckleitung DN 80 St PN 1 und Hausanschlüsse. In der Oechelhaeuser Straße (außerhalb des Plangebietes) sind eine Hochdruckleitung DN 150 St PN 4, eine Niederdruckleitung DN 100 PE PN 1 und Hausanschlüsse vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich in der Krosigkstraße eine Hochdruckleitung DN 80 St PN 4, ein Reglerschrank mit Nennbelastung 400 (Kundenanlage) und eine Niederdruckleitung DN 100 PE PN 1.

Ein weiterer Reglerschrank befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerksteinwerkes (Flurstück 2951/2).

4.5.5. Fernwärme

Im Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches eine Fernwärmeübertragungsstation (WÜST 25).

Entlang der Bahnstrecke verläuft auf den Privatgrundstücken eine Fernwärmeprimärtrasse. Beide Anlagen sind im Bebauungsplan zu sichern. Ein Ausbau des Fernwärmenetzes ist derzeit nicht geplant.

Da das Plangebiet als Gasvorzugsgebiet eingestuft wurde, ist eine Fernwärmeversorgung mit dem vorhandenen Leitungsbestand nur für größere Abnehmer möglich.

4.5.6. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

Am südlichen Geltungsbereichsrand liegen entlang der Fernwärmetrasse Telekommunikationskabel auf den Privatgrundstücken. Diese Leitungen sind über Leitungsrechte zu sichern.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliches Zielkonzept

- Wiederbelebung einer Brachfläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes in Verbindung mit der Sanierung von Altlastenflächen
- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen, Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für die im Plangebiet vorhandenen Unternehmen
- Sicherung der vorhandenen Wohngebäude
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse, Formulierung von notwendigen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme

- Sicherung einer hohen Nutzungsintensität der gewerblich genutzten Teilbereiche zur Schonung der Ressource Boden in bisher nicht bebauten Außenbereichen

5.2. Grünordnerisches Zielkonzept

- Überprüfung vorhandener Grünbereiche auf dauerhafte Sicherung
- Entwicklung von Grünstrukturen bei Erhaltung großer Baufelder
- Schaffung von Abstands- und Zäsurgrün zwischen Wohnen und Industrie zur Aufwertung des Wohnumfeldes
- Aufwertung des Landschaftsbildes durch stärkere Begrünung, u. a. durch Fassadenbegrünungen, Beibehaltung der vorhandenen Vorgärten

5.3. Verkehrskonzept

- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken
- Ausschluss von Lieferverkehr für die Industrie über die Krosigkstraße
- Neuordnung des Anliegerverkehrs zur Minderung von Emissionsbelastung
- keine weitere Ausweisung öffentlicher Straßen
- Untersuchungen zur Einordnung einer Wendemöglichkeit am südlichen Ende der Krosigkstraße und Sicherung dieser über die Ausweisung als öffentliche Verkehrsfläche

5.4. Planungsalternativen

Vorhabenbezogene Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung.

Für die Laukötter Dessau GmbH als Besitzer des an der Oechelhaeuser Straße gelegenen Betriebsgeländes ist aufgrund der sehr guten Auftragslage eine Betriebserweiterung notwendig. Diese kann aus technologischen Gründen nur im direkten Anschluss an den vorhandenen Standort erfolgen. Eine Teilung der Produktion auf zwei räumlich getrennte Standorte würde zu erheblichen Produktionskostenerhöhungen führen und damit ein entscheidender Wettbewerbsnachteil für das Unternehmen sein, was wiederum sogar zur Abwanderung des Betriebes führen könnte.

Bei dem Plangebiet handelt es sich in einem großen Teilbereich um ein vorhandenes Industrie- und Gewerbeareal, welches z. T. nicht mehr genutzt wird. Diese leerstehenden Flächen sollen wiederbelebt werden, um Flächenversiegelungen auf bislang baulich unbeanspruchten Flächen zu vermeiden.

Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen der Flächen sind große Teile des Plangebietes für immissionsempfindliche Nutzungen nicht geeignet. 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 von Dessau handelt.

Ausdruck hierfür ist das unmittelbare Nebeneinander von Wohnen und gewerblicher bzw. industrieller Nutzung. Dadurch werden die laut Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt empfohlenen Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und der schutzwürdigen Nutzung (hier die Mischgebiete) nicht eingehalten.

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

Entsprechend dem in § 1 Abs. 5 BauGB normierten 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 unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange und des Planungszieles die erreichbaren Fortschritte gewährleisten.

Ein konkretes Planungsziel war die planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für die im Plangebiet vorhandenen Unternehmen. Insbesondere für die Laukötter Dessau GmbH ist aufgrund der sehr guten Auftragslage eine Betriebserweiterung zwingend erforderlich. Im Rahmen der Planung sollen Lösungsmöglichkeiten für ein einvernehmliches Nebeneinander zwischen den o. g. Nutzungen in der Gemengelage aufgezeigt und planungsrechtlich gesichert werden.

Wenn auch im Einzelfall nicht jegliche Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann, so ist dies jedoch wegen des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in vorbelasteten Gebieten erfordert die Hinnahme der Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten beim Emittenten und die Duldung höherer Immissionen bei der betroffenen schutzwürdigen Nutzung als in unbelasteten Gebieten, falls eine räumliche Trennung der unverträglichen Nutzungen oder sonstige Schutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen.

Da im vorliegenden Fall eine räumliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen nicht in Betracht kommt (vgl. Pkt. 1. und 5.4.) und die nicht ausreichenden Schutzabstände nicht erhöht werden können, war es erforderlich, im Rahmen der Überplanung nach anderen Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

Zunächst wurde die Art der Immissionsbelastung im Plangebiet analysiert. Besondere Schwerpunkte bilden die Problematik des Schallimmissionsschutzes und der Erschütterungen. Deshalb wurden eine Schallimmissionsschutzprognose (Acerplan, Mai 2003) und Untersuchungen zu den Erschütterungen (Acerplan, MFPA Leipzig, Mai 2003) für das Plangebiet erstellt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen, 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 der Verkehrsfläche und der Fläche für Versorgungsanlagen, 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 ein eingeschränktes Industriegebiet nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung spiegelt auch die derzeit im Plangebiet vorhandene Nutzung wider.

Bei der Gebietsausweisung wurden auch die an das Plangebiet angrenzenden tatsächlich vorhandenen Nutzungen sowie die Ausweisungen im Flächennutzungsplan der Stadt berücksichtigt.

Die Teilgebiete 1 und 2 wurden als Mischgebiete nach § 6 BauNVO ausgewiesen. Neben der vorhandenen Wohnnutzung sind z. T. gewerbliche Nutzungen vorhanden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO). Diese gewerblichen Nutzungen umfassen diverse Büronutzungen, kleinere Verkaufseinrichtungen (Schmackofatz - Alles für den Tierfreund, Verkauf von Booten und Wassersportartikeln), eine kleinere Autolackiererei und einen Reparaturbetrieb von Bootsmotoren. Bei diesen Nutzungen handelt es sich nicht um die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bzw. nicht störende Handwerksbetriebe. Sowohl der Laden für Tierhaltung als auch der Laden für Boote und Wassersportartikel haben einen deutlich größeren Einzugsbereich. Die Lackiererei hat aufgrund der Stoffe, die verarbeitet werden, einen höheren Störgrad als „nicht störend“, aber deutlich unter dem Störgrad einer vollwertigen Autolackiererei, da hier nur kleinere Reparaturen, Airbrush und Farbmischungen durchgeführt werden. Somit erscheint eine Einordnung in ein Mischgebiet vertretbar. Aufgrund dieser vorhandenen Nutzungen ist jedoch eine Einstufung als Allgemeines Wohngebiet nicht möglich.

Die vorhandene Mischnutzung soll auch künftig erhalten bleiben, zumal dies dem historisch gewachsenen Charakter des Gebietes entspricht.

Im Ergebnis der Analyse der hier vorhandenen Nutzungen ist ersichtlich, dass die Wohnnutzung im vorderen Teil der Grundstücke (bezogen auf die Verkehrserschließung) angeordnet ist, während sich die gewerbliche Nutzung überwiegend auf den hinteren Grundstücksflächen befindet.

Die Untergliederung der Teilgebiete 1 und 2 in die Teilflächen 1.1 und 1.2 bzw. 2.1 und 2.2 greift diesen Aspekt insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes auf. So sind im Bereich der hinteren Grundstücksflächen in den Teilgebieten 1.2 und 2.2 keine Wohngebäude zulässig. Mit dieser Regelung soll verhindert werden, dass die schutzwürdige Wohnnutzung zu nah an die im Plangebiet vorhandene gewerblich/industrielle Nutzung heranrücken kann und dadurch u. U. deren Fortbestand gefährdet. Diese Bereiche sollen deshalb weiter als Hausgärten genutzt werden. Eine andere Nutzungsmöglichkeit dieser Flächen in den hinteren Bereichen der Grundstücke besteht in Form von nicht störendem Gewerbe bzw. den laut § 6 BauNVO i. V. m. dem Text Teil B zulässigen Nutzungen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei der Einordnung anderer schutzwürdiger Nutzungen, die im Mischgebiet (Teilgebiet 1.2 und 2.2) zulässig sind (Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä., sowie Büroräume u. ä.), in Teilbereichen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen sind.

Der übrige Teil des Plangebietes mit den Teilgebieten 3.1, 3.2, 3.3, 4 und 5 weist eine jahrzehntelange gewerbliche/industrielle Nutzung auf. Große Teile dieser Fläche werden nach wie vor noch genutzt. Hier befinden sich die Laukötter Dessau GmbH, das Betonwerksteinwerk und die DEKRA.

Die Teilgebiete 3.1, 3.2, 3.3 und 4 werden als Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Damit wird dem Gliederungsgedanken Rechnung getragen und das weitere Heranrücken von stark störenden industriellen Nutzungen an die schutzwürdige Wohnnutzung vermieden. Diese Ausweisung entspricht auch der derzeitigen Nutzung. So liegt z. B. im Teilgebiet 4 das Verwaltungsgebäude der Laukötter Dessau GmbH. Im Teilgebiet 3.1 befinden sich Lagerräume. Die Teilgebiete 3.2 und 3.3 umfassen die Bereiche des ehemaligen Betonwerksteinwerkes und das DEKRA-Weiterbildungszentrum. Dies sind Nutzungen, die in Gewerbegebieten zulässig sind.

Entsprechend der Betriebsart der Laukötter Dessau GmbH liegt dieser Betrieb in Anlehnung an die lfd. Nr. 156 und 157 der Abstandsliste des Abstandserlasses für das Land Sachsen-Anhalt in der Abstandsklasse VI. Daraus ergibt sich ein Abstand zur schutzwürdigen Wohnnutzung von 200 m.

Gemäß lfd. Nr. 145 der Abstandsliste ist das Betonwerksteinwerk der Abstandsklasse V zugeordnet, was einem Abstand von 300 m zur schutzwürdigen Wohnnutzung entspricht.

Da es sich bei der Art der baulichen Nutzung einerseits um ein Gewerbegebiet und andererseits um Mischgebiete handelt, kann bezüglich der Firma Betonwerkstein der Abstand der übernächsten Abstandsklasse zugrundegelegt werden (vgl. Pkt. 2.2.2.5 des Abstandserlasses). Somit ergibt sich hier die Einordnung in die Abstandsklasse VII mit einem Abstand von 100 m zur schutzwürdigen Wohnbebauung.

Diese o. g. Abstände werden nicht eingehalten. Im Punkt 2.2.2.1 des Abstandserlasses wird darauf verwiesen, dass bei der Planung in Gemengelagen die Anwendung der Abstandsliste zu unüberbrückbaren Schwierigkeiten führen kann. Weiterhin wird hier ausgeführt, „... Entsprechend dem in § 1 Abs. 5 BauGB normierten Gebot, durch Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen und städtebauliche Missstände oder eine unzumutbare Immissionsbelastung nicht bestehen zu lassen, soll die Immissionsschutzbehörde in diesen Fällen durch ihre Stellungnahme zu einer Lösung beitragen, die - unter Berücksichtigung der gesamtplanerischen Belange und des Planungszieles - hinsichtlich des Immissionsschutzes die erreichbaren Fortschritte gewährleistet, wenn im Einzelfall nicht jegliche Beeinträchtigung durch Immissionen ausgeschlossen werden kann; dies ist jedoch wegen des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme vertretbar. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in vorbelasteten Gebieten kann die Hinnahme der Beschränkung von Nutzungsmöglichkeiten beim Emittenten und die Duldung höherer Immissionen bei der betroffenen schutzbedürftigen Nutzung als in unbelasteten Gebieten erfordern, falls eine räumliche Trennung der unverträglichen Nutzungen oder sonstige Schutzmaßnahmen nicht in Betracht kommen. Da bei den gewachsenen städtebaulichen Strukturen in Gemengelagen in aller Regel örtlich vorhandene, aber nicht ausreichende Schutzabstände nicht vergrößert werden können, werden sich die Anregungen der Immissionsschutzbehörde zur Gewährleistung eines bestmöglichen Immissionsschutzes vorwiegend auf Maßnahmen des aktiven oder passiven Immissionsschutzes zu erstrecken haben.“

Im Punkt 2.3.1.3.b des Abstandserlasses wird empfohlen, bei Nichtausreichen des vorgegebenen Abstandes ein Immissionsprognosegutachten zu erstellen.

Da die erforderlichen Abstände aus Gründen des Lärmschutzes resultieren, wurde u. a. zur Bewältigung des Problems der Abstandsunterschreitung eine Schallimmissionsschutzprognose für das Plangebiet erarbeitet.

Im Ergebnis dieser Schallimmissionsschutzprognose mussten Einschränkungen bezüglich der maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche vorgenommen werden. Da die festgesetzten Nachtwerte, insbesondere in den Teilgebieten 3.1, 3.3 und 4, erheblich unter den in Gewerbegebieten zulässigen Obergrenzen liegen, wurden diese Teilgebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen. Die für die einzelnen Teilgebiete festgesetzten Schalleistungspegel stehen nicht im Widerspruch zu den auf diesen Flächen derzeit vorhandenen Nutzungen, leisten aber einen Beitrag zur Einhaltung der zulässigen Beurteilungspegel an der zu schützenden benachbarten Wohnbebauung.

Das Teilgebiet 3.2 umfasst ebenfalls gewerbliche Nutzungen und wurde demzufolge als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine Einschränkung für diese Fläche musste aus Gründen des Lärmschutzes nicht vorgenommen werden.

Aufgrund der vorhandenen Nutzung und der daraus resultierenden Lärmpegel wurde das Teilgebiet 5, in dem sich die Produktion der Laukötter Dessau GmbH befindet, als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. Auch hier bezieht sich die Einschränkung auf die Kontingentierung der maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Im Rahmen der Schallimmissionsschutzprognose wird nachgewiesen, dass mit den getroffenen Festsetzungen zur Kontingentierung innerhalb der einzelnen Teilgebiete und den Maßnahmen zum aktiven Schallschutz die weitere gewerblich/industrielle Nutzung sowohl der Flächen der Laukötter Dessau GmbH einschließlich der geplanten Erweiterungen als auch

der übrigen, im Plangebiet vorhandenen, Gewerbeflächen möglich ist. Mit diesen Maßnahmen werden die Vorgaben des Schallimmissionsschutzes in Bezug auf die angrenzende schutzwürdige Wohnnutzung prinzipiell eingehalten (vgl. auch Pkt. 6.4).

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Fernwärmeübertragungsstation. Diese befindet sich einschließlich zugehörigem Grundstück im Besitz der Stadtwerke Dessau und soll langfristig erhalten werden. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB erfolgte hier eine Kennzeichnung als Versorgungsfläche.

Mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 getroffenen Gebietsausweisungen wird unter Berücksichtigung des Bestandes im Plangebiet und auch daran angrenzend dem Gliederungsgedanken Rechnung getragen.

Im Folgenden werden die einzelnen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung begründet:

a) Textliche Festsetzung 1.1.1

In den MI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

Der Ausschluss von sonst allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen erfolgt, weil die Grundstücke sehr klein sind, die MI-Gebiete bereits schon dicht überbaut sind und somit kaum Flächen für eine derartige Nutzung einschließlich der erforderlichen Stellplätze zur Verfügung stehen. Hinzu kommt, dass aufgrund des damit verbundenen Verkehrs höhere Emissionen entstehen, die die bereits vorhandene Belastung weiter steigern würde.

Anlagen für kirchliche Zwecke, die ebenfalls allgemein zulässig sind, wurden aus v. g. Gründen ausgeschlossen.

Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke wurden ausgeschlossen, weil diese ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen, wodurch sich der Störgrad der Wohnnutzung weiter erhöhen würde.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, erfolgte aufgrund der vorhandenen Strukturen. Die Grundstücke in den Mischgebieten sind in der Regel sehr klein und bereits schon dicht überbaut. Das hier zur Verfügung stehende Flächenpotenzial würde dieser Nutzung somit entgegenstehen. Hinzu kommt, dass die bestehende städtebauliche Situation in Form einer dichten, kleinteiligen Bebauung entlang der Erschließungsstraßen erhalten bleiben soll.

Die im Mischgebiet sonst allgemein zulässigen Tankstellen wurden ausgeschlossen, da die Flächen entlang der Erschließungsstraßen bereits bebaut sind und somit kein Flächenpotenzial zur Verfügung steht. Dieses könnte nur durch Abriss geschaffen werden, was dem Erhalt der städtebaulichen Situation widersprechen würde. Hinzu käme, dass mit dieser verkehrsinintensiven Nutzung, insbesondere in den Nachtstunden (ab 22.00 Uhr) noch zusätzliche Konflikte zum bereits bestehenden Verkehrslärm auftreten können. Außerdem stellt die Sackgasse der Krosigkstraße keine adäquate Straßenanbindung für eine Tankstelle dar.

Der Ausschluss der ebenfalls allgemein zulässigen Vergnügungsstätten erfolgt, um dem Schutzanspruch der Wohnnutzung Rechnung zu tragen, zumal diese durch die unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzung ohnehin schon belastet ist und weitere Emissionen die Situation, auch zu Ungunsten der gewerblichen/industriellen Nutzungen, verschlechtern würden.

Alternativstandorte für die ausgeschlossenen Nutzungen stehen in den nördlich angrenzenden Flächen (ehemaliger Krankenhausstandort), den südlich gelegenen Bebauungsplangebieten bzw. im weiteren Stadtgebiet zur Verfügung.

b) Textliche Festsetzung 1.1.2

Ausnahmsweise sind in den MI-Teilgebieten gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke - zulässig, wenn die Hauptgrundstückszufahrt von der Oechelhaeuser - bzw. Kühnauer Straße erfolgt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die sonst im Mischgebiet allgemein zulässig sind, erfolgte aus dem Grund, weitere Nutzungen für das Mischgebiet, z. B. auch für die Villen an der Kühnauer Straße, zu ermöglichen, zumal diese Nutzungen auch mit geringeren Flächenpotenzialen auskommen.

Die damit verbundene höhere Verkehrsbelegung führt zwangsläufig auch zu einer Erhöhung der Lärmbelastung. Aufgrund der derzeit vorhandenen Belegung in der Oechelhaeuser und der Kühnauer Straße ist dies jedoch nur von geringer Bedeutung.

Für die Krosigkstraße hingegen wäre die Zunahme der Verkehrsbelegung im Vergleich zum derzeit äußerst geringen Stand erheblich. Aus diesem Grund soll die Hauptgrundstückszufahrt für diese Nutzungen ausschließlich von den o. g. Hauptachsen erfolgen.

Mit der ausnahmsweise Zulässigkeit ist eine Einzelfallprüfung verbunden und somit eine planerische Steuerung unter Vermeidung von unzulässigen Belastungen für die vorhandene Wohnbebauung möglich.

c) Textliche Festsetzung 1.1.3

In den MI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den Teilen des Gebietes, die überwiegend nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, erfolgte aus dem gleichen Grund wie unter a) angeführt.

d) Textliche Festsetzung 1.1.4

In den MI-Teilgebieten 1.2 und 2.2 sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO - Wohngebäude - nicht zulässig.

Für die MI-Teilgebiete 1 und 2 erfolgte eine Gliederung in die Teilflächen 1.1 und 1.2 sowie 2.1 und 2.2. Mit dieser Gliederung soll gesichert werden, dass sich - ausgehend vom derzeitigen Bestand - die Wohnnutzung auch künftig entlang der Erschließungsstraßen etabliert und nicht weiter an die gewerblich genutzten Flächen heranrücken kann. Ein Heranrücken würde zu einer Verschärfung der Immissionskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe und somit zur Behinderung der Entwicklung der Betriebe führen. Dadurch wäre u. U. die Existenz der Unternehmen gefährdet. Dies soll jedoch u. a. mit der Planung verhindert werden.

Für die hinteren Teilflächen der Mischgebiete (1.2 und 2.2) bieten sich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 2, 3 und 4 BauNVO zulässigen sowie die unter der textlichen Festsetzung 1.1.2 aufgeführten Nutzungen an.

Die getroffene Gliederung des Mischgebietes steht dem Erfordernis der Gleichwertigkeit von Wohnnutzung und nicht störender gewerblicher Nutzung nicht entgegen (vgl. Städtebaurecht im Bild - WEKA, 2002).

Insgesamt bleibt mit den zu den Mischgebieten getroffenen Festsetzungen der Charakter der Mischgebietsnutzung gewahrt.

e) Textliche Festsetzung 1.1.5

In den MI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben nur bis 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche zulässig.

Mit der Zulässigkeit v. g. Einrichtungen wird der vorhandene Mischgebietscharakter weiter gestärkt. Die Festsetzung zur Größenbeschränkung erfolgte einerseits aus Gründen der in den Mischgebieten vorhandenen kleinteiligen Struktur, die erhalten bleiben soll. Andererseits sollen damit auch negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums verhindert werden.

f) Textliche Festsetzung 1.2.1

In den GE- und GE_e-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO - Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

Für große Teile der gewerblichen Bauflächen bestehen bereits Nutzungen bzw. liegen konkrete Nutzungsabsichten vor.

Somit steht für Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nur noch ein geringes Flächenpotenzial zur Verfügung.

Für die Einordnung von Tankstellen kämen nur Flächen im östlichen Teil des Plangebietes an der Kühnauer Straße in Betracht, da Tankstellen auf die öffentlichen Straßen orientiert und weithin sichtbar sein sollen. Dies stünde der Zielstellung zur Entwicklung eines 7 m breiten Grünstreifens entlang der Kühnauer Straße als wichtiges Vernetzungselement im Biotopverbund entgegen.

Anlagen für sportliche Zwecke wurden ausgeschlossen, weil nur noch wenige freie Flächen verfügbar sind und die ehemaligen gewerblich genutzten Flächen als solche auch wieder reaktiviert werden sollen. Hinzu kommt, dass für diese Nutzungen im Stadtgefüge günstigere Flächen zur Verfügung stehen.

g) Textliche Festsetzung 1.2.2

In den GE- und GE_e-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluss dieser nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgte aufgrund dessen, dass innerhalb der gewerblich ausgewiesenen Bauflächen nur noch wenige Flächen zur Verfügung stehen und diese auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden sollen um somit die Belange der Wirtschaft zu fördern.

Die Anlagen für kirchliche Zwecke lösen aufgrund ihrer Nutzung fast automatisch einen Schutzanspruch gegenüber der benachbarten Nutzung aus. Dadurch würde die gewollte Entwicklung von Industrie und Gewerbe nicht gefördert werden.

Hinzu kommt, dass für die o. g. ausgeschlossenen Nutzungen genügend Potenzial in den angrenzenden Gebieten u. a. der Frauenklinik, die verlagert wird, vorhanden ist.

h) Textliche Festsetzung 1.3.1

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

Im Bereich der als GI_e ausgewiesenen Fläche befindet sich die Produktion der Laukötter Dessau GmbH. Somit stehen hier für weitere Ansiedlungen keine Flächen zur Verfügung. Hinzu kommt, dass dieses Teilgebiet als Bestandteil des größeren Firmengrundstückes im hinteren Teil liegt und somit nicht direkt an die öffentliche Erschließung angebunden ist.

i) Textliche Festsetzung 1.3.2

In dem GI_e-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht Bestandteil dieser Satzung.

Die gesamte Fläche dieses Teilgebietes wird für Produktionszwecke genutzt. Somit stehen keine freien Flächen für diese Nutzungen zur Verfügung. Hinzu kommt, dass die vorhandenen bzw. festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sehr hoch sind und damit erhebliche Schutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude erforderlich wären. Bei Bedarf können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal auf den angrenzenden GE-Flächen, die zum Betriebsgrundstück gehören, ausgewiesen werden.

Der Grund zum Ausschluss von Anlagen für kirchliche Zwecke besteht darin, dass diese Nutzung automatisch einen Schutzanspruch nach sich ziehen würde und dadurch die gewollte Entwicklung von Industrie und Gewerbe nicht gefördert werden würde.

Der Ausschluss von Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke erfolgte ebenfalls im Interesse der Förderung der Entwicklung von Industrie und Gewerbe, zumal für diese Art der Nutzungen im näheren Umfeld geeignetere Flächen zur Verfügung stehen.

Außerdem sei noch darauf verwiesen, dass sich das GI_e-Teilgebiet im hinteren Teil des Betriebsgeländes der Laukötter Dessau GmbH befindet und nicht direkt an die öffentliche Verkehrserschließung angebunden ist.

j) Textliche Festsetzung 1.3.3

In dem GI_e-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen, die dem § 1 der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Störfallverordnung - 12. BImSchV) unterliegen, nicht zulässig.

Der grundsätzliche Ausschluss von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, erfolgte, um insbesondere die in der Umgebung vorhandene Wohnnutzung nicht zu gefährden. Damit wird der Schutzanspruch in den angrenzenden Mischgebieten berücksichtigt.

k) Textliche Festsetzung 1.4

In allen MI-, GE-, GE_e- und GI_e-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf den einzelnen Teilflächen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel 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 mit z. T. nicht störender gewerblicher Nutzung 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 verfolgt die Zielstellung, die berechtigten Schutzansprüche der im Plangebiet vorhandenen und auch daran angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten, den Bestand der im Plangebiet vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe zu sichern, sowie die Möglichkeiten zur Erweiterung dieser Betriebe innerhalb des Plangebietes zu schaffen aber auch auf den dann noch verbleibenden, derzeit nicht mehr genutzten, ehemaligen Gewerbeflächen wieder eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Ziel war es außerdem, für die im Plangebiet und auch daran angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Verhältnisse zu ermöglichen, die eine dauerhafte Gesundheitsschädigung insbesondere durch Schallimmissionen ausschließen.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele mussten Lösungsmöglichkeiten untersucht und aufgezeigt werden.

Im Ergebnis der Abstimmung zur Anlaufberatung zwischen Fachbehörden und der Kommune wurde in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (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 außerdem die konkrete Vorbelastungssituation. Gleichzeitig entspricht dieser Wert dem Orientierungswert für Mischgebiete nach DIN 18005.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe der industriellen/gewerblichen Nutzung zur schutzwürdigen Wohnnutzung im und auch außerhalb des Plangebietes ergeben sich trotz aktiver Schallschutzmaßnahmen für die festzusetzenden Tag- und Nachtwerte z. T. erhebliche Einschränkungen.

Insbesondere die in den Teilgebieten 3.1, 3.2, 3.3 und 4 festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Nachtwerte haben zur Folge, dass im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr praktisch kein Werksverkehr (Anlieferung, Abholung und Transporte auf dem Betriebsgelände außerhalb der Hallen) innerhalb dieser Teilgebiete möglich ist. Diese Einschränkung ist erforderlich, damit die Richtwerte für Geräuschimmissionen in den Mischgebieten auch während der Nachtzeit eingehalten werden. Ein ausdrücklicher Ausschluss von Werksverkehr auf den Betriebsgrundstücken während der Nachtzeit ist im Bebauungsplan nicht möglich, da dafür keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch oder der Baunutzungsverordnung vorhanden ist.

Infolge dessen, dass in dem GI-Teilgebiet die vorhandenen bzw. festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sehr hoch sind und erhebliche Schutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude erforderlich wären, erfolgt der Ausschluss für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in diesem Teilgebiet (TG 5), vgl. textliche Festsetzung 1.3.1.

Für die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen sind hingegen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dazu gegriffen, auf der Grundlage der Schallimmissionschutzprognose für alle Teilgebiete maximal zulässige Schallemissionspegel, bezogen

auf Quadratmeter Grundstücksfläche, festzulegen. Dabei wird ein sogenannter „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“ festgesetzt, der das logarithmische Maß für das Mittel je Quadratmeter abgestrahlte Schallleistung 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.

I) Textliche Festsetzung 1.5

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den Teilgebieten 3.1, 3.3, 4 und 5 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- oder Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsraumflächen haben, sind zulässig.

Mit der 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 mit dieser Festsetzung vorrangig auf die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe orientiert.

Die o. g. Festsetzung trifft nicht für das Teilgebiet 3.2 zu, da innerhalb dieses Teilgebietes eine Fläche vorhanden ist, für die eine gültige Baugenehmigung zur Errichtung eines Nahversorgungszentrums vorliegt, dessen Verkaufsraumfläche die 200 m² übersteigt. Diese Verkaufseinrichtung steht vor der Realisierung.

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 un bebauter Flächen auf der „grünen Wiese“ vermieden werden.

Grundflächenzahl

Basis der Grundflächenzahlen bildeten sowohl der gegenwärtig vorhandene Bestand im Plangebiet als auch die planerischen Zielkonzepte.

Teilgebiete 1 und 2 (0,6)

In diesen Teilgebieten wird die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Mischgebiete voll ausgeschöpft.

Der derzeit vorhandene Überbauungsgrad ist in diesen Teilgebieten sehr unterschiedlich. So liegen die Grundflächenzahlen zurzeit unter den zulässigen Grundflächenzahlen von 0,6, aber auch weit darüber. Im Rahmen der Analyse wurde deutlich, dass es sich bei den Grundstücken mit niedriger Grundflächenzahl ausschließlich um Wohngrundstücke handelt, während bei den Grundstücken mit hoher Grundflächenzahl außerdem noch gewerbliche Nutzung vorzufinden ist.

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es u. a., auch für die Mischgebiete weitere Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Da die Grundstücke bereits mit Wohnhäusern bebaut sind, müssen zwecks Errichtung weiterer Gebäude zur Unterbringung gewerblicher Nutzungen Flächenpotenziale vorhanden und dies auch über die festgesetzten Grundflächenzahlen realisierbar sein.

Da die Grundstücke i. d. R. sehr klein sind, war es erforderlich, zur Umsetzung der o. g. Zielstellung die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO festzusetzen.

Teilgebiete 3.1 bis 5 (0,8)

In diesen Teilgebieten wird die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Industrie- und Gewerbegebiete voll ausgeschöpft. Dies basiert auf dem vorhandenen Überbauungsgrad großer Teilbereiche. Die Festsetzung der Obergrenze sichert die optimale Ausnutzung der bebauten und ehemals bebauten Flächen und trägt somit zum sparsamen Umgang von Grund und Boden bei.

Der hohe Überbauungsgrad, der durch diese Festsetzung ermöglicht wird, kommt der Nutzung als Industrie- und Gewerbebestandort entgegen.

Ausgehend vom derzeit im Plangebiet vorhandenen Bestand der Grundflächenzahlen wurde bei der Festsetzung dieser im Bebauungsplan u. a. auch der Aspekt berücksichtigt, dass die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend § 1 NatSchG LSA durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden müssen und dieser Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen soll. Diese Zielstellung wird mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 für Mischgebiete bzw. 0,8 für Gewerbe- und Industriegebiete erreicht.

Der Nachweis wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Pkt. 7.3) erbracht.

Baumassenzahl

Teilgebiete 3.1 bis 5 (10,0)

Die Festsetzung der Baumassenzahl von 10,0 in allen GE- und GI-Teilgebieten, die die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO darstellt, erfolgte aus Gründen einer effektiven Flächennutzung.

Höhe baulicher Anlagen

Basis für die Festsetzung der Gebäudehöhen bildete das vom Stadtvermessungsamt Dessau zur Verfügung gestellte Gebäudeaufmaß einzelner, ausgewählter Gebäude.

Zur Sicherung der Maßstäblichkeit der Bebauung, insbesondere entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Kühnauer Straße, Krosigkstraße und Oechelhaeuser Straße) wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Für das Teilgebiet 1 wurde als Höchstmaß 12 m ausgewiesen. Dieses Maß orientiert sich an den hier bereits vorhandenen Gebäudehöhen.

Für die Teilgebiete 2, 3.1, 3.2 (teilweise) und 3.3 wurde eine Höhe von 13 m als Höchstmaß festgesetzt. Basis dieser Festsetzung bilden ebenfalls die hier bereits vorhandenen Gebäude.

Entlang der Bahnlinie wurde für eine Teilfläche des Teilgebietes 3.2 eine Höhe von 15 m als Höchstmaß festgeschrieben. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Fortführung der zulässigen Höhe von 15 m aus dem Teilgebiet 5.

Die festgeschriebene Höhe von 13,5 m als Höchstmaß im Teilgebiet 4 leitet sich aus der vorhandenen Gebäudehöhe des Verwaltungsgebäudes der Laukötter Dessau GmbH ab. Auch die für das Teilgebiet 5 ausgewiesene Höhe von 15 m als Höchstmaß basiert auf der Gebäudehöhe der Produktionshalle der Laukötter Dessau GmbH.

Im Teilgebiet 3.2 wurde im Übergangsbereich zu dem Mischgebiet entlang der ausgewiesenen Baulinie eine Festsetzung zu einer zwingenden Höhe baulicher Anlagen getroffen. Diese Höhenfestsetzung ergibt sich aus der erforderlichen Höhe der Lärmschutzwand LSW 1 von 8,0 m, deren Lage über die Baulinie festgeschrieben wird und den nach § 6 BauO LSA vorgeschriebenen Abstandsflächen von 0,8 H. Die Abgrenzung dieser Flächen erfolgt in der Planzeichnung über die Darstellung „Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Teilgebietes“. Der Verlauf dieser Linie überlagert sich z. T. mit anderen Darstellungen und konnte dadurch in der Planzeichnung nicht lagegenau eingetragen werden. Hier gilt das im Plan angegebene Maß.

Die für die Lärmschutzwände (LSW) 2.1, 2.2, 3.1 und 3.2 festgesetzten Höhen betragen 9,5 m (LSW 2.1 und 2.2) bzw. 8,0 m (LSW 3.1 und 3.2). Die Lage der Lärmschutzwände ist über die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in der Planzeichnung definiert. Da sich diese Lärmschutzwände außerhalb der nach § 6 BauO LSA vorgeschriebenen Abstandsflächen befinden, erfolgte hier lediglich die Ausweisung einer Baugrenze. Die festgesetzten Höhen liegen innerhalb der im Teilgebiet 3.2 zulässigen Oberkante baulicher Anlagen von 13,0 m.

Die o. g. Höhen der Schallschutzwände sind städtebaulich vertretbar, da die vorhandenen Gebäude innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete ähnliche Wandhöhen aufweisen (Gießerei 9,5 m, Produktionshalle Firma Uber 7,0 m, Formenbau 9,3 m, Verwaltungsbau 12,8 m). Ebenso sind Gebäudelängen von bis zu 100 m vorhanden. Damit sind sowohl die Höhe als auch die Länge der Lärmschutzwände gebietstypisch. Außerdem wird mit den festgesetzten Begrünungsmaßnahmen an den Lärmschutzwänden das Wohnumfeld positiv beeinflusst.

Textliche Festsetzung 2.0

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

Mit Aufnahme dieser Festsetzung werden punktuelle Höhen, die in Gewerbe- und Industriegebieten und in den gewerblich genutzten Teilen der Mischgebiete 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.

Zahl der Vollgeschosse

Für die MI-Teilgebiete 1 und 2 wurde neben der Festsetzung von Höhen baulicher Anlagen anhand des vorhandenen Gebäudebestandes die Zahl der Vollgeschosse auf 2 (Teilgebiet 1) bzw. 3 (Teilgebiet 2) festgesetzt. Ziel ist es, mittels beider Festsetzungen sowohl das äußere Erscheinungsbild der Wohngebäude zu sichern, als auch für gewerbliche Nutzungen eine nachvollziehbare und an die Wohngebäude angepasste Gebäudehöhe festzuschreiben, da Gewerbebauten in der Regel keine klassischen Vollgeschosse wie im Wohnungsbau aufweisen.

Geschossflächenzahl

Korrespondierend zur Zahl der Vollgeschosse wurde für die Mischgebiete 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 (3.1 bis 5) verzichtet. Damit wird den Anforderungen vieler Investoren in Bezug auf Gebäudeausdehnungen Rechnung getragen und bewusst ein größerer Spielraum für gewerbliche Entwicklungen ermöglicht. Gleichzeitig orientiert sich dieser Verzicht an der vorhandenen Situation, die sowohl durch Grenzbebauung als auch durch Gebäudelängen über 50 m gekennzeichnet ist, ohne dass sich daraus städtebaulich negative Auswirkungen ergeben.

In den Mischgebieten (TG 1 und 2) hingegen wurde eine offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern festgesetzt, d. h. die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge darf hierbei 50 m nicht überschreiten. Mit dieser Festsetzung wird der bestehenden Situation Rechnung getragen.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Basis für die Festsetzung der Baugrenze entlang der öffentlichen Straßenräume bildet der vorhandene Bestand.

Entlang der Oechelhaeuser Straße und der Westseite der Krosigkstraße ist eine einheitliche Bauflucht vorhanden, die von der Straßenbegrenzungslinie deutlich zurückgesetzt ist. Die Flächen zwischen den Gebäuden und der Straßenbegrenzungslinie sollen als Vorgärten erhalten werden. Eine Bebauung ist hier nicht wünschenswert. Demzufolge wurde die Baugrenze auf der vorhandenen Bauflucht festgesetzt.

Auf der Ostseite der Krosigkstraße sind die Gebäude ebenfalls von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Obwohl die Bauflucht an zwei Stellen durch noch weiter zurückgesetzte Gebäude unterbrochen ist, kann eine Baugrenze anhand der übrigen Häuser definiert werden. Auch hier sollen die Freiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und bestehender Gebäudeflucht erhalten werden.

Entlang der Kühnauer Straße ist keine einheitliche Bauflucht vorhanden. Die hier festgesetzte Baugrenze basiert im Bereich des Mischgebietes auf dem Gebäudebestand.

Im Bereich der Gewerbeflächen 3.3 und 3.2 wurde die Baugrenze an der Kühnauer Straße deutlich zurückgesetzt. Hintergrund hierfür ist die Entwicklung eines 7 m breiten Grünstreifens als wichtiges Vernetzungselement im Biotopverbund.

Die Festsetzung der Baugrenzen in den übrigen Bereichen orientiert sich entlang der Bahnlinie an den vorhandenen Gebäuden bzw. basiert auf den entsprechend BauO LSA erforderlichen Abstandsflächen von mindestens 3 m.

Eine besondere Bedeutung bildet die Festsetzung der Baugrenze bzw. Baulinie an der Nutzungsartengrenze zwischen Gewerbe- und Mischgebiet südlich bzw. östlich der Krosigkstraße. Die Festsetzung einer Baulinie war erforderlich, weil die baulichen Anlagen mit den u. a.

aus Gründen des Lärmschutzes notwendigen Höhen und der Lage möglichst dicht an der angrenzenden schutzwürdigen Wohnnutzung innerhalb der nach § 6 BauO LSA einzuhaltenen Abstandsflächen liegen. Korrespondierend zu dieser Baulinie musste außerdem wegen der Unterschreitung der Abstandsfläche eine Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen getroffen werden.

Mit der Festsetzung einer Baulinie und einer zwingenden Höhe baulicher Anlagen im Teilgebiet 3.2 wird die nach § 6 BauO LSA notwendige Abstandsfläche zu dem Flurstück 2964 (Krosigkstraße 9) unterschritten. Entsprechend § 6 Abs. 15 BauO LSA ist dies zulässig, wenn die Belichtung, Belüftung, Besonnung und der Brandschutz gewährleistet werden.

Mögliche punktuelle Unterschreitungen im Bereich des Flurstückes 2951/1 (Kühnauer Straße 37) unterliegen den Regelungen des § 6 (6) BauO LSA („Schmalseitenprivileg“) und erfordern deshalb nicht zwingend die Ausweisung einer Baulinie in diesem Bereich.

Negative Auswirkungen auf die Nutzung der Wohngebäude sind nicht zu erwarten, da die Abstandsflächen der Lärmschutzwände von 0,8 x Höhe der Wand nicht auf die Fassaden der Wohngebäude fallen, sondern nur Freiflächen auf den Grundstücksflächen überdecken.

Bei dem Wohnhaus Krosigkstraße 9 reicht die Abstandsfläche der Schallschutzwand allerdings bis an den Fuß der Südfassade des Gebäudes, bei dem Gebäude Krosigkstraße 10 liegt sie ca. 1,8 m vor der Südfassade. Wie schon im Punkt 4.2.2. ausgeführt, ist die „Verbauung“ der Nord- bzw. Südgiebel ein typisches Merkmal des Plangebietes. Aus diesem Grund sind dort auch keine Fenster bzw. nur Fenster für Nebenräume, Treppenhäuser oder ähnliches angeordnet.

Dies trifft auch für die beiden o. g. Gebäude zu. Im Südgiebel der Krosigkstraße 10 befinden sich nur Fenster für Nebenräume/Treppenhäuser. Der Südgiebel der Krosigkstraße 9 ist fensterlos. Deshalb sind auch keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die Belichtung zu erwarten.

Das Wohnhaus Kühnauer Straße 37 befindet sich sehr weit von den Abstandsflächen entfernt (mindestens 10 m an der Südostecke im Minimum). Das als Bürogebäude genutzte Nebengebäude auf dem Grundstück Kühnauer Straße 37 ist mindestens 3 m von der Abstandsfläche der Lärmschutzwand entfernt. Somit sind nur Freiflächen von der Unterschreitung der Abstandsflächen betroffen. Innerhalb dieser Freiflächen befinden sich aber keine Freiaufenthaltsbereiche (Freisitze, Terrassen o. ä.). Deshalb ist auch die Nutzbarkeit dieser Grundstücksflächen nicht über Gebühr eingeschränkt, zumal der Anteil des Grundstückes, der von der Abstandsfläche der Lärmschutzwände betroffen ist, maximal 16 % beträgt (Grundstück Krosigkstraße 9).

Da die Lärmschutzwände vollständig geschlossen ausgebildet werden (vgl. textliche Festsetzung I, Pkt. 5.6) wird damit auch dem Brandschutz Rechnung getragen.

Bezogen auf die Nutzung der Freiflächen ergeben sich gewisse Einschränkungen (z. B. Besonnung von Teilflächen). Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass es sich bei der Errichtung von baulichen Anlagen, die z. T. innerhalb der Abstandsflächen liegen, um Lärmschutzmaßnahmen handelt, die bezogen auf die gesunden Wohnverhältnisse einen wesentlich höheren Stellenwert besitzen. Zwecks Sicherung eines angenehmen Wohnumfeldes wurden für die Schallschutzwände Festsetzungen zur Begrünung getroffen, so dass durch die „grüne Wand“ die Sicht auf die ästhetisch geringerwertigen Produktionshallen abgeschirmt wird.

Eine Verschiebung der Lärmschutzwände zur Einhaltung der Abstandsflächen würde den Schallschutzeffekt für die Wohnbebauung in den Mischgebieten verringern. Das betrifft sowohl die unmittelbar angrenzenden Gebäude, da bei einem Abrücken der Lärmschutzwand der Schutz für die oberen Geschosse ungünstiger werden würde, als auch die weiter weg liegenden Gebäude, da hier durch die Beugung der Schallwellen die Belastungen in der Tiefe der Mischgebiete geringfügig steigen würden.

Mit der ausgewiesenen Lage der Schallschutzwände wird dem Prinzip des möglichst dichten Heranrückens an die Schutzobjekte entsprochen, wobei unter Würdigung der Abstandsflächenproblematik auf die schalltechnisch optimale Errichtung der Lärmschutzwände direkt auf der Grundstücksgrenze verzichtet wird.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass mit den geplanten Schallschutzmaßnahmen, die z. T. innerhalb der Abstandsfläche nach § 6 BauO LSA liegen, die damit verbundenen positiven Aspekte überwiegen. Insofern sind diese Festsetzungen vertretbar.

Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 3.0

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Ziel dieser Festsetzung ist es, alle baulichen Anlagen bis auf Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO deutlich hinter den Straßenbegrenzungslinien zu errichten, um somit ein ausgewogenes Verhältnis von Straßenraumbreite zu möglichen Gebäudehöhen zu sichern. Hinzu kommt, dass in diesen Bereichen grünordnerische Festsetzungen getroffen worden sind (im Norden der Teilgebiete 3.2 und 3.3 entlang der Kühnauer Straße) bzw. der Erhalt der vorhandenen Vorgärten als Grünflächen gesichert werden soll. Somit wird die das Plangebiet städtebaulich prägende Situation der zurückgesetzten Baufluchten mit unverbauten Vorgartenbereichen erhalten.

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 Wohn- und 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. Basierend 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 einzelner Stadtteile formuliert.

Der besondere Charakter Dessaus als grüne Stadt mit historisch wertvollen und das Stadtbild prägenden Grünelementen soll erhalten und weiterentwickelt werden.

Für das Plangebiet selbst werden im Landschaftsplan die vorhandenen Nutzungen dargestellt. Die Kühnauer Straße entlang des nördlichen Geltungsbereiches stellt eine wichtige Grünachse im Verbund zu weiteren Grünflächen der Stadt dar. Die vorhandenen Grünverbindungen sollen in ihrer Struktur verbessert werden. Neue großflächige Grünflächen sollen nicht geschaffen werden.

Das Leitbild für die Landschaftseinheit, dem das Plangebiet zugeordnet werden kann, besagt, dass dem Schutz von Boden und Grundwasser besondere Priorität beizumessen ist. Es wird die Beseitigung der Altlasten und die Vermeidung weiterer Versiegelungen gefordert. Verbesserungen in der Wohnumfeldsituation und der mikroklimatischen Situation sollen vorgenommen werden.

Das Plangebiet selbst wird auch zukünftig zu den stark überbauten Bereichen der Stadt gehören. Es wird weiterhin von gewerblich/industrieller Nutzung und Wohnnutzung geprägt sein.

Zielstellung für das Gebiet ist es, die Wohnbedingungen der Anwohner zu verbessern und gleichzeitig den Naturhaushalt stärker zu schützen und zu entwickeln.

Weiterhin ergibt sich aus grünplanerischer Sicht für das Plangebiet folgendes Leitbild:

- Die Versiegelung des Gebietes soll auf ein notwendiges Maß begrenzt werden. Vielmehr sind Möglichkeiten der Entsiegelung zu suchen und zu nutzen. Auf entsiegelten Flächen kann sich der Boden regenerieren und seine Funktionen wieder wahrnehmen. Eine Sanierung der Altlasten wird vorgenommen, so dass neben dem Bodenschutz auch dem Grundwasserschutz Rechnung getragen werden kann. Die Boden- und Grundwasserverhältnisse werden damit verbessert.
- Ausreichende Grünflächen mit Baumbestand sollen darüber hinaus das Mikroklima verbessern. Besonders die über das Planungsgebiet hinausgehenden Wirkungen, so die lokalen Luftleitbahnen, sollen aufgewertet und verbessert werden. Dadurch ist der Transport der Frischluft bis in das Stadtinnere zu erreichen.
- Als bedeutende Grünachse wird die Kühnauer Straße fungieren. Diese Funktion soll auch auf Teilbereiche des B-Plangebietes ausgedehnt werden, so dass ein breiteres Band als Grünverbindung entsteht. Gleichzeitig können sich dadurch die mikroklimatischen Verhältnisse im Planungsgebiet verbessern.
- Das Landschaftsbild soll durch eine stärkere Begrünung und durch die städtebaulich klare Gliederung des Gebietes aufgewertet werden. Fassadenbegrünungen sind zu nutzen, um diesen Eindruck zu verstärken. Die Wohnumfeldsituation soll durch lärmindernde Maßnahmen verbessert werden, weitere Beeinträchtigungen werden vermieden.
- Für Arten- und Lebensgemeinschaften wird das Planungsgebiet auch weiterhin keine wesentliche Bedeutung besitzen. In den bestehenden Bäumen und Sträuchern können verschiedene Singvögel ihren Nahrungs- und Lebensraum finden.
- Für gebäudebrütende Arten können die Bedingungen verbessert werden. So sind bei Neubauten oder Sanierungen vorhandener Gebäude ausreichend Nistplätze für diese Arten zu integrieren. Abhängig von Gebäudehöhe und Gebäudetyp können Nisthöhlen für Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz, aber auch Turmfalke und Dohle im Dachbereich der Gebäude eingebaut werden. Hierfür sollte in der Planungs- und Ausführungsphase die Untere Naturschutzbehörde einbezogen werden. Die zusätzlichen Kosten für die Nisthilfen sind relativ gering und können z. T. über Artenschutzförderprogramme teilfinanziert werden.

Auf dem Leitbild aufbauend ergibt sich für die Schutzgüter folgende Zielstellung:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - Verbesserung der Lebensbedingungen für in Siedlungen lebende Tiere und Pflanzen
 - Schaffung von Brut- und Lebensräumen für an Gehölze gebundene Arten durch Entwicklung von Gehölzstreifen
 - Entwicklung eines Biotop-Vernetzungselementes zwischen der kleinen Kienheide und der Grünfläche an der Bahnhofstraße

- Bepflanzung der geplanten Lärmschutzwände
- Erhalt und Aufwertung von Grünflächen innerhalb der gewerblich genutzten Bereiche
- Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie Erholungsvorsorge
 - Erhalt und Verbesserung der Struktur der Vorgärten
 - Erhalt des Charakters des Siedlungsteils und des Straßenraumes
 - Fortsetzung der bestehenden Pflanzungen auch im südlichen Abschnitt der Oechelhaeuser Straße auf dem Gelände der Laukötter Dessau GmbH
 - Gestaltung und Gliederung des Plangebietes in Abstimmung mit der städtebaulichen Zielkonzeption, sorgfältige Einfügung baulicher Anlagen
 - Entwicklung von Landschaftselementen zur Bereicherung des Landschaftsbildes
- Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft
 - Minimierung der Bodenversiegelungen in den MI-Teilgebieten
 - sorgsamer Umgang mit Mutterboden in den MI-Teilgebieten
 - Sicherung des Bodens als Puffer-, Filter- und Speicherzone in den MI-Teilgebieten
 - Vermeidung von Bodenverunreinigungen
 - Förderung der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerungsmöglichkeiten
 - Anlage von Grünbereichen mit mikroklimatischen Wohlfahrtswirkungen (z. B. Reinigung der Luft, Staubbindung, Verminderung der Einstrahlung und Aufheizung, Erhöhung der Luftfeuchte durch Verdunstung)

Die Umsetzung dieser Zielstellungen soll über die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen erfolgen.

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 4.0

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. Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist ausnahmsweise auch eine vollständige Versiegelung möglich. Dies kann besonders in den Gewerbe- und Industriegebieten bei entsprechenden Produktionen notwendig sein.

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 sind die historisch gewachsene Gemengelage mit gewerblicher / industrieller Nutzung und Wohnnutzung und die grünordnerischen Zielstellungen zur Entwicklung des Plangebietes.

Dieser Standort ist bereits hochgradig versiegelt. Lediglich in den Mischgebieten ist die zulässige GRZ größtenteils noch nicht ausgeschöpft. Aufgrund der bisherigen Nutzung eines Großteils des Plangebietes als Gewerbe- bzw. Industriefläche sind in diesen Bereichen nur wenige Frei- und Grünflächen vorhanden.

Über grünordnerische Maßnahmen soll u. a. eine Aufwertung des Standortes erfolgen, das Wohnumfeld der Anwohner verbessert, neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen und das Mikroklima günstig beeinflusst werden.

a) Textliche Festsetzung 6.1.1

Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 1.1 ist flächendeckend mittels folgender Arten zu bepflanzen:

- Rosa tomentella* - *Stumpfblätrige Rose*
- Rosa tomentosa* - *Filz-Rose*

(Pflanzqualität: leichter Strauch, 2 Triebe, 40 - 70 cm, heimische Herkunft)

Der Abstand der Pflanzen beträgt jeweils 1,0 m.

Die ausgewiesene Pflanzfläche P 1.1 ist Bestandteil des zur Entwicklung vorgesehenen 7 m breiten Gehölzstreifens entlang der Kühnauer Straße. Diese Fläche soll als naturschutzfachlich wertvolles Gehölz entwickelt werden. Damit wird für Tier- und Pflanzenarten ein wertvoller Lebensraum geschaffen, der außerdem ein wichtiges Vernetzungselement im Biotopverbund darstellt. Gleichzeitig werden klimatische Aufwertungen vorgenommen, die bestehende Luftbahn entlang der Kühnauer Straße wird durch das flächige Gehölz aufgewertet. Die Entwicklung des Grünzuges wirkt temperatenausgleichend, dient der Staubbindung und es entsteht frische Luft. Gleichzeitig wirkt das Gehölz als Barriere zu angrenzenden Überwärmungsgebieten.

Der gesamte Pflanzstreifen soll differenziert gestaltet werden. Er soll ein ästhetischer Höhepunkt im Straßenraum der Kühnauer Straße werden, der auch farbliche Akzente setzt.

Sichtbeziehungen zu markanten Gebäuden sind ebenso wünschenswert, wie Großbäume und „bunte Sträucher“. Auf dieser Basis erfolgte die Artenwahl unter Berücksichtigung von standortgerechten und einheimischen Arten für die einzelnen Abschnitte des Gehölzstreifens.

Die Artenwahl für den 1. Pflanzabschnitt erfolgte im Wesentlichen aus gestalterischen Gründen. Die lockere Bepflanzung der Fläche mit Rosen soll die Sicht auf das Betriebsgelände der Laukötter Dessau GmbH ermöglichen.

Weiterhin wird durch diese geplanten Pflanzmaßnahmen die vorhandene lockere Bepflanzung der westlich gelegenen Grundstücke fortgeführt.

b) Textliche Festsetzung 6.1.2

Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 1.2 ist flächendeckend mittels folgender Arten zu bepflanzen:

- Acer campestre* - *Feldahorn*
- Acer pseudoplatanus* - *Bergahorn*
- Cornus sanguinea* - *Hartriegel*

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Crataegus oxyacantha</i>	- Weißdorn
<i>Forsythia „Spectabilis“</i>	- Forsythia
<i>Rosa caesia</i>	- Lederblättrige Rose

(Pflanzenqualität:Baumpflanzungen: 2 x v., StU 12 - 14 cm
Sträucher: v. Str., mind. 3 Tr.)

Der Pflanzenabstand beträgt zwischen Sträuchern 1,0 m, zwischen Sträuchern und Großbäumen 2,0 m und der Reihenabstand 2,0 m.

Die festgesetzte Pflanzfläche ist ebenfalls Bestandteil des insgesamt 210 m langen und 7 m breiten Gehölzstreifens entlang der Kühnauer Straße.

Die Gründe für die Anpflanzung sind bereits unter a) aufgeführt. Die Artenwahl orientiert sich an standortgerechten und einheimischen Arten. Durch den verstärkten Einsatz von Bäumen und Sträuchern wird die Bepflanzung dichter. Dadurch erfolgt eine Eingrünung der dahinterliegenden gewerblich genutzten Flächen.

c) Textliche Festsetzung 6.1.3

Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 1.3 ist mittels folgender Arten zu bepflanzen:

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Pyrus pyraister</i>	- Holzbirne
<i>Rosa caesia</i>	- Lederblättrige Rose
<i>Rosa dumalis</i>	- Graugrüne Rose
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

(Pflanzenqualität:Baumpflanzungen: 2 x v., StU 12 - 14 cm
Sträucher: v. Str., mind. 3 Tr.)

Der Pflanzenabstand beträgt zwischen Sträuchern 1,0 m, zwischen Sträuchern und Großbäumen 2,0 m und der Reihenabstand 2,0 m.

Auch diese Fläche gehört zu dem o. g. 210 m langen Gehölzstreifen. Die Begründung zur Festsetzung dieser Grünfläche und zur Artenwahl erfolgte unter a) und b).

d) Textliche Festsetzung 6.1.4

Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 1.4 ist mittels folgender Arten zu bepflanzen:

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Euonymus europaea</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Malus sylvestris</i>	- Wildapfel
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	- Schneeball

(Pflanzenqualität:Baumpflanzungen: 2 x v., StU 12 - 14 cm
Sträucher: v. Str., mind. 3 Tr.)

Der Pflanzenabstand beträgt zwischen Sträuchern 1,0 m, zwischen Sträuchern und Großbäumen 2,0 m und der Reihenabstand 2,0 m.

Bei dieser festgesetzten Fläche zum Anpflanzen handelt es sich um eine weitere Fläche innerhalb des Gehölzstreifens entlang der Kühnauer Straße.

Aussagen zur Begründung dieser Fläche sowie zur Artenwahl sind unter a) bzw. b) aufgeführt.

e) Textliche Festsetzung 6.1.5

Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 2 ist im Pflanzverband 2 x 1 m mittels folgender Arten zu bepflanzen:

<i>Cornus sanguinea</i>	- Blutroter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Viburnum opulus</i>	- Gewöhnlicher Schneeball

(Pflanzenqualität:v. Str., mind. 3 Tr.)

Bei diesen zum Anpflanzen vorgesehenen Flächen handelt es sich um den Lärmschutzwänden 2.1 und 2.2 vorgelagerte Flächen. Ziel ist es, neben der Verbesserung des Wohnumfeldes für das angrenzende Mischgebiet auch eine Verbesserung der Bedingungen für Pflanzen und Tiere sowie des Landschaftsbildes zu schaffen.

f) Textliche Festsetzung 6.2

Die in der Planzeichnung festgesetzten, mit LSW 1 - 3.2 gekennzeichneten, Lärmschutzwände sind auf der Nord- bzw. Westseite mittels Klettergehölzen zu begrünen:

Artenwahl:

<i>Clematis montana</i> „Rubens“ mit Kletterhilfe	- Anemonen-Bergrebe
<i>Clematis paniculata</i> mit Kletterhilfe	- Oktober-Weinrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Hydrangea petiolaris</i> mit Kletterhilfe	- Kletter-Hortensie
<i>Lonicera henryi</i> mit Kletterhilfe	- immergrünes Geißblatt
<i>Parthenocissus quinquefolia</i> mit Kletterhilfe	- Wilder Wein
<i>Rosa Polyantha</i> - Hybriden mit Kletterhilfe	- Kletterrose „Goldstern“
<i>Rosa Polyantha</i> - Hybriden mit Kletterhilfe	- Kletterrose „Sympathie“

Der Pflanzabstand in der Reihe beträgt jeweils 1,0 m.

Die v. g. Pflanzen sind abschnittsweise wechselnd einzusetzen.

Diese Festsetzung dient dem Schutz des Klimas (Staubbindung, Sauerstoffproduktion), der Verbesserung des Wohnumfeldes und des Landschaftsbildes sowie auch der Tierwelt als Lebensraum.

Durch die Begrünung mit Klettergehölzen wird der Eindruck einer „Mauer“ überdeckt und die erforderlichen Lärmschutzwände erhalten das Erscheinungsbild von „grünen Wänden“. Die getroffene Artenwahl orientiert sich dabei an einer gemischten Mehrfarbigkeit und der Absicherung der notwendigen Rankhöhe.

g) Textliche Festsetzung 6.3

Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m² verbleibender Fläche sind 50 m² Strauchfläche oder alternativ ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die

danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln. In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zum Anpflanzen sowie zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen.

(Artenwahl: siehe Planzeichnung)

Bei Pflanzungen im Hausgartenbereich der Teilgebiete 1 und 2 kann die Artenwahl durch Obstbaumarten ergänzt werden.

Die Begrünung dieser Grundstücksflächen hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Wohn- und 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 potenziell natürlichen Vegetation. Somit wird einer Verfremdung des im Plangebiet vorhandenen Florenspektrums entgegengewirkt. Mit der Einbeziehung von Obstbäumen wird dem Charakter der Hausgärten in den Mischgebietsteilbereichen Rechnung getragen. Diese sollen ausdrücklich erhalten bleiben.

h) Textliche Festsetzung 6.4

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:

<i>Acer platanoides</i>	- Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	- Gemeine Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Ulmus hollandica 'Dodoens'</i>	- Stadtulme

(Pflanzenqualität:Baumpflanzungen: 2 x v., StU 12 - 14 cm)

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.

i) Textliche Festsetzung 6.5

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

Die selbständigen Baumscheiben und Pflanzstreifen im Bereich von Stellplätzen sind wie folgt zu bepflanzen:

<i>Cornus sanguinea</i>	- <i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Potentilla fruticosa</i> in Sorten	- <i>Fingerkraut</i>
<i>Rosa canina</i>	- <i>Hundsrose</i>
<i>Spiraea bumalda</i> in Sorten	- <i>Sommerspiere</i>
<i>Symphoricarpos chenaultii</i> in Sorten	- <i>Purpurbeere</i>

(Pflanzqualität: Sträucher: v. Str., mind. 3 Tr.)

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.

Durch die Bepflanzung der Baumscheiben und Pflanzstreifen wird das Kleinklima positiv beeinflusst und der Pflegeaufwand für die Flächen gesenkt.

j) Textliche Festsetzung 6.6

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang am gleichen Standort mit der gleichen Art zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume bilden im Wesentlichen mit den textlichen Festsetzungen 6.1.1 bis 6.1.4 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Einheit.

Damit wird der Straßenraum entlang der Kühnauer Straße gegliedert. Neben dem Aspekt der Verbesserung des Mikroklimas werden vorhandene ökologische Qualitäten gesichert.

Bei den auf den Grundstücken Kühnauer Straße 37 und 43 zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich um große Eichen, die eine sehr gute bis gute Vitalität aufweisen und mit ihrem Volumen den Straßenraum der Kühnauer Straße deutlich prägen und damit städtebaulich wirksam werden. Aufgrund dieser städtebaulichen Bedeutung wurden sie zum Erhalt festgesetzt.

6.3. Verkehrserschließung

6.3.1. Straßen

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kühnauer Straße und im Westen durch die Oechelhaeuser Straße erschlossen. Die innere Erschließung des westlichen Teils erfolgt über die Krosigkstraße vom Knotenpunkt Kühnauer Straße/Oechelhaeuser Straße. Der Knotenpunkt, der sich als 5armige Kreuzung darstellt, und auch die Kühnauer und die Oechelhaeuser Straße liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Insofern wurde nur die Krosigkstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Über das o. g. vorhandene Straßennetz sind alle Flurstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, erschlossen.

Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind zur Erschließung des Plangebietes nicht erforderlich.

Für die Flurstücke 3861/4 und 8653 sind im Baulastenverzeichnis Baulasten für Überfahrtsrechte enthalten. Diese wurden in die Planzeichnung übernommen.

Ein weiteres Geh- und Fahrrecht wurde auf den Flurstücken 9203 in der Flur 20, 3854 in der Flur 26 und 2951/2 in der Flur 20 zugunsten des Flurstückes 2964 festgesetzt. Dieses ist zur Sicherung der vorhandenen Garagenzufahrt erforderlich.

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 das Plangebiet in die Tiefe erschließende Krosigkstraße endete im Süden als Sackgasse ohne Wendemöglichkeit. Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde am südlichen Ende der Krosigkstraße eine Wendemöglichkeit über die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche eingeordnet und inzwischen realisiert. Dabei handelt es sich jedoch aufgrund der beengten Verhältnisse infolge der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen lediglich um eine Wendeanlage für Pkw und kleinere Lkw (max. Fahrzeuggröße: 2-achsiges Müllfahrzeug).

Somit besteht keine Wendemöglichkeit für Lastzüge und größere Lkw. Hier sind entsprechende verkehrsorganisatorische Maßnahmen (Beschilderung) zwingend erforderlich. Dies unterliegt jedoch nicht den Regelungsmöglichkeiten über den Bebauungsplan.

Da die Erschließung der im Süden angrenzenden gewerblichen Baufläche aus Gründen des Lärmschutzes für die Wohnhäuser auch künftig nicht über die Krosigkstraße, sondern über die Oechelhaeuser bzw. Kühnauer Straße erfolgen soll, besitzt die Krosigkstraße lediglich für die angrenzenden Mischgebiete eine Erschließungsfunktion. Insofern ist die gering dimensionierte Wendeeinrichtung hinnehmbar. Um die Verkehrsbelastung auch weiterhin gering zu halten, wurden verkehrsintensive Nutzungen für die an die Krosigkstraße angrenzenden Mischgebietsteilflächen ausgeschlossen (siehe Pkt. 6.1.1).

Mit ihrer Fahrbahnbreite von 5,0 m ist die Krosigkstraße für die zu erwartende Verkehrsbelastung ausreichend dimensioniert.

6.3.2. Fußwege/Radwege

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche (Krosigkstraße) sind die notwendigen Fußwege enthalten.

Mit einer Breite von jeweils 2,0 m sind diese ausreichend dimensioniert.

Eine gesonderte Ausweisung von Radwegen ist aufgrund der in der Krosigkstraße vorhandenen und künftig zu erwartenden Verkehrsbelegung nicht erforderlich. Da die Krosigkstraße als Sackgasse endet und lediglich für die Mischgebiete eine Erschließungsfunktion besitzt, kann die Fahrbahn problemlos durch die Radfahrer mit genutzt werden.

6.3.3. Ruhender Verkehr

Entsprechend § 53 Abs. 1 BauO LSA i. V. m. der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau 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 / Anschlussgleise

Im Plangebiet sind keine Anschlussgleise vorgesehen.

Außerhalb des Geländes der Deutschen Bahn verlaufen auf Privatgrundstücken Kabel für Leit- und Sicherungstechnik. Eine Darstellung in der Planzeichnung und eine Sicherung über Leitungsrechte ist nicht erforderlich, da nach Aussage der Bahn davon ausgegangen werden kann, dass diese Kabel mit den geplanten Bauarbeiten auf das Bahngelände verlegt werden. Eine Sicherung bis zum Zeitpunkt der Umverlegung ist über die Beteiligung der Deutschen Bahn bei Bauanträgen in diesem Bereich gegeben.

6.3.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Die ÖPNV-Erschließung ist über das vorhandene Busliniennetz und die Haltestelle im Knotenbereich Kühnauer Straße/Oechelhaeuser Straße gesichert.

6.4. Immissionsschutz

6.4.1. Lärm

Grundsätzlich wurde bei den Berechnungen zwischen Verkehrslärm (auf öffentlichen Straßen), Schienenverkehr und Gewerbelärm unterschieden, da nach geltender Rechtslage Verkehrsgerausche nicht mit dem Gewerbelärm zu addieren sind (z. B. Fickert/Fieseler, Baunutzungsverordnung, Kommentar, § 1 Rn 53 und DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1). Der Verkehrslärm auf den Betriebsgrundstücken wurde im Gewerbelärm erfasst.

6.4.1.1. Gewerbelärm

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation des Plangebietes, d. h. der unmittelbaren Benachbarung von Gewerbe/Industrie und vorhandener Wohnbebauung, war 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, insbesondere die Laukötter Dessau GmbH, aufzuzeigen sowie weitere gewerbliche Ansiedlungen im Plangebiet zu ermöglichen. Bei auftretenden Konflikten waren Lösungsmöglichkeiten in Form von aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen zu untersuchen.

Das Ergebnis der Schallimmissionsschutzprognose vom Mai 2003 ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Ausgangspunkt der Schallimmissionsschutzprognose war die Erfassung aller Emittenten. Berücksichtigt wurden:

- die Vorbelastung aus den umliegenden gewerblichen/industriellen Nutzungen (Bebauungsplangebiete, die Einzelvorhaben mit Genehmigungsbescheiden sowie angrenzende Einzelnutzungen)
- die Vorbelastung der Laukötter Dessau GmbH und Uber Betonwerkstein einschließlich Werksverkehr
- die Zusatzbelastungen der Gewerbeflächen des Plangebietes unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH einschließlich des Werksverkehrs.

Die vorhandenen Vorbelastungen (Fa. Laukötter und Uber) und der Werksverkehr auf dem Betriebsgrundstück der Laukötter Dessau GmbH wurden in vergleichbare flächenbezogene Schallleistungspegel (Mindestpegel) umgewandelt. Bei den Berechnungen wurde davon ausgegangen, dass in den Nachtstunden kein Werksverkehr (Anlieferung und Abholung) stattfindet.

Weiterhin wurde bei den Schallimmissionsschutzberechnungen von geschlossenen Fensterflächen der Betriebsgebäude der Firmen Laukötter und Uber ausgegangen.

In Vorbereitung der Erarbeitung der Schallimmissionsschutzprognose wurden im Bereich Putzerei, Formenbau und Gießerei Lärmmessungen durchgeführt. Diese wurden der Schallimmissionsschutzprognose zugrunde gelegt. In der Berechnung des maßgeblichen Innenpegels wurden die maximalen Pegel der vorhandenen Maschinen sowie eine Erweiterung der vorhandenen Anlagen und Maschinen berücksichtigt. Gegenüber dem ermittelten Innenpegel von 83,7 dB(A) (Formenbau), 91,2 dB(A) (Putzerei) und dem geplanten Ausbau der Gießerei mit 91,5 dB(A) wurden der Berechnung ein Pegel von 87 dB(A) (Formenbau) und jeweils 95 dB(A) (Putzerei und Gießerei) zugrunde gelegt. Die Erhöhung von 3 dB(A) bedeutet eine Verdoppelung der Schallquellen. Daraus folgt, dass neu in Betrieb genommene Anlagen in der Schallimmissionsschutzprognose im Rahmen der Vorbelastung berücksichtigt sind (siehe Schallimmissionsschutzprognose Anlage 1 - Innenpegel, S. 4).

Um die Berechnungsergebnisse mit Sicherheitsreserven zu versehen, wird die Schallausbreitung, die von den Flächenschallquellen ausgeht, ohne Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude berechnet (freie Schallausbreitung). Ausnahme hiervon bildet der gekennzeichnete Gebäuderiegel im Teilgebiet 5.

Im Teilgebiet 3.2 ist südlich des Flurstückes 2964 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen, da die Zufahrt zur Garage gesichert werden muss. Somit ist hier keine gewerbliche Nutzung möglich. Demzufolge ist diese Fläche nicht in die Berechnung eingeflossen.

In Zusammenarbeit mit den Fachbehörden wurden insgesamt 10 Immissionspunkte in der jeweils ungünstigsten Höhe innerhalb und außerhalb des Plangebietes festgelegt.

Immissionspunkt		Immissionshöhe	Baugebiet
IP 101-A3-01	Whs. Oechelhaeuser Straße 4	6,00 m	MI
IP 101-A3-02	Whs. Oechelhaeuser Straße 58	9,00 m	WA
IP 101-A3-03	Whs. Krosigkstraße 9	6,00 m	MI
IP 101-A3-05	Whs. Rathenaustraße 1	9,00 m	WA
IP 101-A3-15	Whs. Zimmerstraße 10	6,00 m	GI
IP 101-A3-16	Whs. Krosigkstraße 10	9,00 m	MI
IP 101-A3-17	Whs. Kühnauer Straße 46	12,00 m	WA
IP 101-A3-18	Whs. Kühnauer Straße 37	6,00 m	MI
IP 161-01	Whs. Oechelhaeuser Straße 3	9,00 m	MI
IP 161-02	Whs. Kühnauer Straße 38	12,00 m	WA

Besondere Schwerpunkte bildeten die direkt an die industriell/gewerblichen Flächen angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen, insbesondere die Wohnungen in den Mischgebieten Krosigkstraße 9 und 10, Kühnauer Straße 37 sowie Oechelhaeuser Straße 3 und 4.

Das Wohngebäude Krosigkstraße 11 besaß eine Funktion im Sinne § 8 Abs. 3 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und wurde auch in diesem Sinne be-

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

Zunächst erfolgte eine Berechnung und Beurteilung der Vorbelastung. Grundlage bildeten die in der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungs-/Richtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden und die entsprechend der Empfehlungen des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz zur Gebietsnutzung vorgegebenen Orientierungswerte bzw. die in den einzelnen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen bezüglich der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Emissionen.

Orientierungswerte nach DIN 18005 und Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm:

Gewerbegebiete (GE):		DIN 18005, Teil 1 Bbl. 1 Orientierungswerte		TA-Lärm Immissions- richtwerte
		Gewerbelärm:	Verkehrslärm:	
tags	(6.00 bis 22.00 Uhr)	65 dB(A)	65 dB(A)	65 dB(A)
nachts	(22.00 bis 6.00 Uhr)	50 dB(A)	55 dB(A)	50 dB(A)
Mischgebiete (MI):				
tags	(6.00 bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts	(22.00 bis 6.00 Uhr)	45 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA):				
tags	(6.00 bis 22.00 Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts	(22.00 bis 6.00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

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

Es ist sogar rechtlich geboten, sie zu korrigieren. Basis hierfür sind die tatsächlichen Verhältnisse, nach denen die Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebiete beurteilt wird. Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass die angrenzende Wohnbebauung bereits seit vielen Jahrzehnten mit einer vom Plangebiet ausgehenden Lärmbelastung deutlich oberhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete 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 Gemengelage zugestanden, dass „die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorie geltenden Werte erhöht wer-

den“ können, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete aber nicht überschritten werden dürfen.

Im vorliegenden Fall wurde deshalb, ausgehend von der realen Situation, von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und die Werte für ein Mischgebiet von maximal 60 dB(A) tags und bis zu maximal 45 dB(A) nachts angesetzt.

Das wird auch in Abstimmung mit den Fachbehörden 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.

Aus der Berechnung infolge der Vorbelastung geht hervor, dass die vorhandenen Vorbelastungen bereits zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen.

Auch unter Berücksichtigung der o. g. Erhöhung der Werte für Allgemeine Wohngebiete in Gemengelagen werden die Werte für Mischgebiete an den Immissionspunkten IP 101-A3-16 (Krosigkstraße 10) und IP 101-A3-18 (Kühnauer Straße 37) nachts bereits um bis zu 1,6 dB(A) überschritten. Des weiteren wird auch am Immissionspunkt IP 101-A3-15 (Zimmerstraße 10 außerhalb des Plangebietes) der Nachtwert für ein Gewerbegebiet bis zu 4,3 dB(A) überschritten. Daraus wird ersichtlich, dass sich diese Gebäude (historisch bedingt) in einem deutlich gewerblich-industriell geprägtem Umfeld befinden.

Parallel zur Schallimmissionsschutzprognose wurde auf dem Grundstück Oechelhaeuser Straße 4, welches unmittelbar von den Schallemissionen, insbesondere denen der Laukötter Dessau GmbH, betroffen ist, eine Messung der auftretenden Lärmpegel durchgeführt. Im hierzu vorliegenden Geräuschmessbericht des Dezernates Immissionsschutz (Dez. 46) beim Regierungspräsidium Dessau wird festgestellt, dass der zur Beurteilung heranzuziehende Mittelungspegel bei ca. 43 dB(A) und damit 2 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert von 45 dB(A) für die Nacht nach TA Lärm liegt.

Der Vergleich mit dem in der Schallimmissionsschutzprognose anhand der Vorbelastung ermittelten Wert von 41,4 dB(A) zeigt eine sehr hohe Übereinstimmung, zumal berücksichtigt werden muss, dass das Messergebnis von einem verkehrsbedingten „Rauschen“ aus dem Stadtgebiet überlagert wurde, welches nicht eliminiert werden konnte.

Bei der Beurteilung des Ergebnisses infolge der Vorbelastung und den daraus resultierenden Überschreitungen ist zu berücksichtigen, dass hier noch keinerlei Entwicklungsspielraum für künftige gewerbliche Nutzungen innerhalb des Bebauungsplan-Gebietes enthalten ist. Das Hinzutreten dieser Flächen führt zwangsläufig zu einer weiteren Erhöhung der Immissionswerte. Deshalb war es erforderlich, für den Nachweis der Zusatzbelastung durch das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Ziel der Optimierungsrechnungen war 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 die Erweiterung schon ansässiger Unternehmen nur noch schwer bzw. gar nicht mehr möglich. Das würde dazu führen, dass die absolute Obergrenze weiter überschritten wird und sich die Bedingungen für Neuansiedlungen extrem verschlechtern würden. Daraus wiederum ergäbe sich, dass freie Flächen innerhalb des Plangebietes zur Ansiedlung neuer bzw. zur Erweiterung bestehender Unternehmen nicht mehr zur Verfügung stünden, weil die bestehenden Möglichkeiten, Geräusche zu verursachen, durch die schon vorhandenen Anlagen in vollem Umfang ausgeschöpft sind.

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, d. h. die zulässigen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 bzw. TA-Lärm sind einzuhalten. Daraus folgt aber auch, dass die im Rahmen der Gebietsausweisung als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet (außerhalb des Geltungsbereiches) zulässigen Immissionen hinzunehmen sind, auch wenn es sich dabei ggf. um eine Erhöhung gegenüber dem derzeitigen Zustand handelt. Ein Rechtsanspruch auf niedrigere als nach der Gebietsausweisung zulässige Immissionswerte besteht nicht. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet schon immer um eine historisch gewachsene Gemengelage mit entsprechender Vorbelastung aus den umgebenen Betrieben (z. B. war diese 1989/90 durch ZAB, Betonwerksteinwerk, ABUS, Modell- und Formenbau und die Möbelwerke, die z. T. auch damals dreischichtig arbeiteten) handelt. Die Immissionsbelastung war damit nicht geringer als heute. Insofern erfolgt mit der Planung auch keine einseitige Veränderung zu Gunsten des Gewerbes im Plangebiet.

Die v. g. Grundsätze wurden bei der Optimierungsrechnung berücksichtigt.

Weiterhin wurde der Berechnung eine zeitweilige Öffnung der beiden Tore an der Westgiebelseite der vorhandenen Halle (Formenbau), welche aufgrund von Betriebsabläufen notwendig ist, zugrunde gelegt. Dabei wurde die maximal mögliche Öffnungszeit berechnet und der Nachweis der Einhaltung der zulässigen Beurteilungspegel am IP 101-A3-01 Wohnhaus Oechelhaeuser Straße 4 erbracht.

In der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr darf das Nordtor maximal 4 Minuten und das Südtor maximal 7 Minuten geöffnet werden. Die Öffnung der Tore ist ausschließlich für das Betreten und Verlassen der Halle durch die dort beschäftigten Personen vorgesehen.

Somit sind erforderliche Toröffnungen auf dem Gelände der Laukötter Dessau GmbH möglich, ohne dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte kommt.

Zur Umsetzung o. g. Grundsätze sind aber die Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln, die deutlich unter den Obergrenzen der Empfehlung des Niedersächsischen Landesamtes für Immissionsschutz für Industrie- und Gewerbegebiete liegen, notwendig.

Die Ergebnisse der Optimierungsrechnung zeigen auf, dass eine ausgewogene Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallimmissionen und der geplanten Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH nur mit größeren Überschreitungen der Orientierungswerte, insbesondere nachts bis zu 3,3 dB(A) im Plangebiet und bis zu 3,7 dB(A) außerhalb des Plangebietes, möglich ist. Diese Überschreitungen stehen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse entgegen. Deshalb sind aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser notwendigen und in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und der festgesetzten Lärmschutzwände LSW 1, 2.1, 2.2, 3.1 und 3.2 sowie LSW 4 (siehe Planzeichnung), ergeben sich unter Berücksichtigung aller Emittenten (Vorbelastung und Zusatzbelastung der freien Bebauungsplan-Flächen) folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung	Pegel Lr ^{*)}		Richtwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IP 101-A3-01 Ost	58.1	43.3	60.0	45.0
IP 101-A3-01 Süd	56.9	43.6	60.0	45.0
IP 101-A3-02 Ost	54.6	40.8	55.0	43.0
IP 101-A3-02 Süd	54.4	42.3	55.0	43.0
IP 101-A3-03 Ost	57.6	44.5	60.0	45.0
IP 101-A3-03 West	55.2	41.4	60.0	45.0
IP 101-A3-05 Süd	54.7	42.0	55.0	42.0
IP 101-A3-15 Ost	65.5	53.7	65.0	50.0
IP 101-A3-15 West	64.1	51.0	65.0	50.0
IP 101-A3-15 Nord	64.6	53.5	65.0	50.0
IP 101-A3-16 Ost	55.1	42.3	60.0	45.0
IP 101-A3-16 West	58.0	44.2	60.0	45.0
IP 101-A3-16 Süd	58.9	45.3	60.0	45.0
IP 101-A3-17 Süd	55.3	42.4	60.0	45.0
IP 101-A3-18 Süd	58.9	44.6	60.0	45.0
IP 161-01 Süd	59.4	46.1	60.0	45.0
IP 161-01 Ost	59.5	45.7	60.0	45.0
IP 161-02 Nord	54.6	39.4	55.0	40.0

^{*)} Überschreitungen sind hervorgehoben

Die Ergebnisse der Optimierung zeigen, dass die Vorgaben des Schallimmissionsschutzes nur mit den ausgewiesenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden auf dem Gelände der Laukötter Dessau GmbH prinzipiell eingehalten werden.

Die Überschreitungen am IP 101-A3-16 Süd (Krosigkstraße 10 Südseite) von 0,3 dB(A) nachts sind aufgrund von rechenbedingten Rundungsüberschreitungen vernachlässigbar gering. Die Überschreitung am Immissionspunkt 161-01 Süd (Oechelhaeuser Straße 3) von 1,1 dB(A) nachts kann unter Berücksichtigung der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Firmengelände der Laukötter Dessau GmbH und der Einstufung als Betriebswohnung akzeptiert werden. Gegenwärtig weist die hier vorhandene Wohnung diesen Charakter auf. Deshalb wurde dieses Grundstück dem Teilgebiet 1.2 zugeordnet, in dem Wohngebäude nicht zulässig sind.

Die unmittelbare Nachbarschaft zu den Industriegebieten (Laukötter Dessau GmbH und Systemmöbel GmbH) führt zur Überschreitung der Nachtwerte am Immissionspunkt 101-A3-15 (Zimmerstr. 10) von 3,7 dB(A) für eine Betriebswohnung in einem Gewerbegebiet. Hier sind Maßnahmen des aktiven bzw. passiven Lärmschutzes erforderlich. Die Regelung erfolgt über den Bebauungsplan Nr. 101-A3 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A3“, für den gegenwärtig der Satzungsbeschluss vorbereitet wird.

Für die Betriebsgrundstücke der Firmen Laukötter Dessau GmbH und Über Betonwerkstein, sowie die übrigen Gewerbenutzungen im Plangebiet (TG 3.1, 3.2, 3.3 und 4) ergeben sich aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 42,5 bzw. 47,5 dB(A) je m² Grundstücksfläche für die Nachtzeit Nutzungseinschränkungen. Entsprechend den Ergebnissen der Schallimmissionsschutzprognose ist eine Einhaltung der Richtwerte für Geräuschimmissionen in den Mischgebieten während der Nachtzeit nur möglich, wenn in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr die o. g. festgesetzten Werte nicht überschritten werden. Das bedeutet, dass nachts kein Werksverkehr

(Anlieferung, Abholung und innerbetriebliche Transporte im Freien) auf den o. g. Betriebsgrundstücken stattfinden kann.

Ein ausdrücklicher Ausschluss von Werksverkehr auf den Betriebsgrundstücken ist im Bebauungsplan nicht möglich, da hierfür keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch oder der Baunutzungsverordnung vorhanden ist. Deshalb erfolgt die Regelung über den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und den Nachweis zur Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren.

Für die o. g. Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden, die zwingend erforderlich sind, wurden neben der Kennzeichnung der Flächen in der Planzeichnung folgende textliche Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung getroffen:

a) Textliche Festsetzung 5.1:

In dem mit LSW 1 gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung eine bauliche Anlage mit einer Höhe von 8,0 m, einer Länge von mindestens 71,0 m und einem resultierenden Schalldämmmaß von $R_{w,R} = 50$ dB zu errichten.

b) Textliche Festsetzung 5.2:

In dem mit LSW 2.1 gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 9,5 m, einer Länge von mindestens 24,5 m und einem resultierenden Schalldämmmaß von $R_{w,R} = 48$ dB zu errichten.

c) Textliche Festsetzung 5.3:

In dem mit LSW 2.2 gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 9,5 m, einer Länge von mindestens 35,0 m und einem resultierenden Schalldämmmaß von $R_{w,R} = 48$ dB zu errichten.

d) Textliche Festsetzung 5.4:

In dem mit LSW 3.1 gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 8,0 m, einer Länge von mindestens 12,0 m und einem resultierenden Schalldämmmaß von $R_{w,R} = 50$ dB zu errichten.

e) Textliche Festsetzung 5.5:

In dem mit LSW 3.2 gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 8,0 m, einer Länge von mindestens 48,0 m und einem resultierenden Schalldämmmaß von $R_{w,R} = 48$ dB zu errichten.

Mit diesen Festsetzungen wird gesichert, dass die Vorgaben des Schallimmissionsschutzes unter Zugrundelegung der gewachsenen Gemengelage prinzipiell eingehalten werden.

Ohne eine Festsetzung dieser Lärmschutzwände wäre eine gewerbliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes und die geplante Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH nicht möglich, da die Richtwerte nachts für eine Reihe von Immissionspunkten zum Teil erheblich überschritten werden würden. Dies stünde im Widerspruch zur Sicherung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung.

Die Einhaltung des festgesetzten resultierenden Schalldämmmaßes ist im Bauantragsverfahren anhand entsprechender Zertifikate des zum Einsatz kommenden Wandmaterials zu prüfen. Die Lärmschutzwände 1, 2.1 und 2.2 sind inzwischen realisiert.

e) Textliche Festsetzung 5.6:

Die Lärmschutzwände (LSW 1, 2.1, 2.2, 3.1 und 3.2) sind vollständig geschlossen auszubilden.

Damit wird abgesichert, dass nicht durch Türen oder Fenster, die geöffnet werden können, „Löcher“ für den Schall entstehen, die zu unzulässigen Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung führen.

Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung dem Brandschutz Rechnung getragen.

In den Grenzbereichen der Mischgebiete (Teilgebiete 1.2 und 2.2) zu den Gewerbegebieten (Teilgebiete 3.1, 3.2, 3.3 und 4) werden die Orientierungswerte für ein Mischgebiet überschritten. Diese Bereiche werden zurzeit als Hausgärten genutzt. Hausgärten genießen nach den einschlägigen Rechtsvorschriften keinen besonderen Schutzanspruch.

Im Punkt 2.3 der TA-Lärm wird der maßgebliche Immissionsort definiert. Dieser ist nach Nummer 1.3 des Anhangs zu ermitteln. Hier heißt es:

„Maßgeblicher Immissionsort

Die maßgeblichen Immissionsorte nach Nummer 2.3 liegen

- a) bei bebauten Flächen 0,5 m außerhalb von der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzwürdigen Raumes nach DIN 4109, Ausgabe November 1989
- b) bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzwürdigen Räumen erstellt werden dürfen.“

In den Teilgebieten 1.2 und 2.2 sind entsprechend textlicher Festsetzung I. Pkt. 1.1.4. keine Wohngebäude zulässig. Unter den möglichen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO befinden sich jedoch auch solche, die einen Schutzanspruch besitzen, wie z. B. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. ä.. Um den berechtigten Schutzanspruch zu gewährleisten, wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

f) Textliche Festsetzung 5.7:

Zum Schutz vor Lärm, ausgehend von den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten, sind in den Teilgebieten 1.2 und 2.2 in den mit GLPB III gekennzeichneten Flächen im Falle von Neubauten oder bei baulichen Veränderungen von Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen sowie Büroräumen u. ä. bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen. Hierzu wird für den vorhandenen Lärmpegelbereich das erforderliche „resultierende bewertete Bau-Schalldämmmaß“ ($R'_{w,res}$) wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich (LPB)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	$R'_{w,res}$ Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	$R'_{w,res}$ Büroräume u. ä.
III	61 bis 65	35	30

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch bauliche Anordnung der Richtwert von 60 dB(A) tags außerhalb der o. g. schutzwürdigen Räume eingehalten wird.

Mit dieser getroffenen Festsetzung wird dem Schutzbedürfnis der in den Teilgebieten 1.2 und 2.2 zulässigen schutzwürdigen Nutzungen Rechnung getragen.

Dieser Bereich umfasst nur die Flächen, in denen der maßgebliche Außenlärmpegel größer als 60 dB(A) ist. Die Lärmpegelbereiche I und II, bei denen die Außenlärmpegel unter 60 dB(A) liegen, sind in einem Mischgebiet nicht relevant, da nach DIN 18005, Beiblatt 1, in einem Mischgebiet ein Beurteilungspegel bis 60 dB(A) zulässig ist. Aufgrund des geforderten Schalldämmmaßes, welches konstant ist, wird der zulässige Innenpegel nachts automatisch eingehalten, da der zulässige Außenpegel in der Nacht 15 dB(A) unter dem zulässigen Tagwert liegt [60 dB(A)], der zulässige Innenpegel aber in der Nacht lediglich 10 dB (A) unter dem am Tag zulässigen Pegel liegt [nach DIN 4109, Tabelle 4, 35 dB(A) zu 25 dB(A)].

Diese Festsetzung trifft ausdrücklich nicht auf die gesamte Fläche der Teilgebiete 1.2 und 2.2 zu, sondern nur auf ca. ein Drittel der Fläche. Weiterhin müssen entsprechende Nachweise nicht für alle Nutzungen erbracht werden. So besteht keine Notwendigkeit bei zulässigen Gewerbebetrieben. Auch bei schutzwürdigen Nutzungen ist bei entsprechender Anordnung (z. B. auf der lärmabgewandten Seite) kein zusätzlicher Aufwand notwendig. Diesen Aspekt berücksichtigt die Festsetzung zu den Ausnahmen.

Entlang der Bahnlinie ist auf dem Gelände der Laukötter Dessau GmbH am südlichen Geltungsbereich ein Gebäuderiegel von insgesamt ca. 200 m Länge und 5 bis 15 m Höhe vorhanden. Diese Gebäude leisten einen wesentlichen Beitrag zur Abschirmung sowohl von Gewerbe- als auch von Schienenlärm. Da sie auch im Rahmen der Schallimmissionsschutzberechnungen zur Abschirmung herangezogen wurden, müssen sie planungsrechtlich gesichert werden. Dies erfolgt über die folgende textliche Festsetzung:

Textliche Festsetzung 5.9

Die mit LSW 4 gekennzeichneten baulichen Anlagen sind bei deren Veränderung oder Abgang durch bauliche Anlagen mit gleicher akustischer Abschirmwirkung und mindestens der vorhandenen Gebäudehöhe zu ersetzen.

Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass der notwendige Abschirmeffekt langfristig gesichert bleibt. Da zum heutigen Zeitpunkt nicht abzusehen ist, ob die vorhandenen Gebäude langfristig Bestand haben werden, diese jedoch im Rahmen der Kontingentierung der maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel berücksichtigt wurden, wurden lediglich Maßnahmen mit gleicher abschirmender Wirkung, einschließlich der Mindesthöhen, festgesetzt, nicht aber der vollständige Erhalt dieser Gebäude.

6.4.1.2. Verkehrslärm

Die geplante Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH und die Revitalisierung der Brachflächen wird zu einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den äußeren Erschließungsstraßen (Kühnauer und Oechelhaeuser Straße) führen.

Aufgrund der geringen Erhöhung des Werksverkehrs der Laukötter Dessau GmbH nach der geplanten Erweiterung (von derzeit ca. 6 Lkw auf zukünftig ca. 16 Lkw pro Tag) und der vorhandenen Verkehrsströme in der Kühnauer Straße (ca. 6.000 Kfz/Tag) bzw. der Oechelhaeuser Straße (ca. 3.100 Kfz/Tag) kann von einer sofortigen Untermischung des Werksverkehrs ausgegangen werden.

Ein gesonderter Nachweis für die Krosigkstraße muss nicht erbracht werden, da diese weiterhin Sackgasse bleibt, die Erschließung der Gewerbe- und Industrieflächen nicht über diese Straße erfolgt, alle vorhandenen Grundstücke schon bebaut sind und eine wesentliche Erhöhung der Wohnungszahl (und damit des Verkehrsaufkommens) aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl, Geschossigkeit und Bauweise nicht möglich ist. Damit kann es zu keiner relevanten Erhöhung der Verkehrsbelegung und daraus resultierend des Verkehrslärms kommen.

Der Werksverkehr der Laukötter Dessau GmbH wurde in vergleichbare flächenbezogene Schalleistungspegel umgewandelt und ist somit im Rahmen der Beurteilung des Gewerbelärms berücksichtigt worden.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms wurden in der Schallimmissionsschutzprognose zum Bebauungsplan untersucht. Das Ergebnis ist in den Bebauungsplan eingeflossen.

Straßenverkehr

Grundlage der Untersuchungen zum Straßenverkehrslärm bildeten Prognosewerte auf der Basis von Zählungen aus dem Jahr 2000 und die Hochrechnung auf das Jahr 2003.

Änderungen der Verkehrsbelegungen sind künftig durch den beabsichtigten Bau der Bahnhofstraße zu erwarten. Für den geplanten Bau der Bahnhofstraße wird ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden, in dem die Veränderungen des Verkehrslärms und deren Auswirkungen auf den Lärmschutz betrachtet werden. Insoweit sind Lärmschutzmaßnahmen infolge des Planfeststellungsverfahrens „Bahnhofstraße“ auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 nicht auszuschließen. Dem Ergebnis des Planfeststellungsverfahrens kann jedoch im Bebauungsplan nicht vorgegriffen werden, da zum einen der Ausgang des Planfeststellungsverfahrens noch nicht feststeht und zum anderen die Basis für die Berechnung eine andere ist. Die Berechnung im Bebauungsplanverfahren erfolgt nach DIN 18005, während im Planfeststellungsverfahren die 16. BImSchV die gesetzliche Basis ist. Würden zum jetzigen Zeitpunkt im Bebauungsplan Festlegungen auf der Basis der zu erwartenden höheren Belegung infolge des Neubaus der Bahnhofstraße getroffen, müssten Grundstückseigentümer schon jetzt höhere Aufwendungen zur Einhaltung des erforderlichen resultierenden Bau-Schalldämmmaßes erbringen, obwohl der Ausgang des Planfeststellungsverfahrens noch völlig offen ist. Das ist aus Sicht der Stadt eine unzulässige Belastung der Eigentümer. Ebenso wäre eine Prognose auf der Basis der „normalen“ Verkehrserhöhung nicht korrekt, da Planungsabsicht der Stadt zum Bau der Bahnhofstraße besteht und dann von zu niedrigen Prognosewerten ausgegangen werden würde. Deshalb wird nur von den jetzt bekannten Werten für das Jahr 2003 ausgegangen. Ein Schaden entsteht für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht, da sie im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens „Bahnhofstraße“ ihre Anregungen vorbringen können und die Anspruchsberechtigung auf Lärmschutz gemäß 16. BImSchV im Planfeststellungsverfahren „Bahnhofstraße“ ermittelt wird.

Falls das Planfeststellungsverfahren „Bahnhofstraße“ erfolgreich abgeschlossen wird und es damit zu einer Erhöhung der Verkehrsbelegung in der Kühnauer Straße kommt, sind für den Teil des Plangebietes, der gegebenenfalls nicht die Anspruchsberechtigung auf Lärmschutz gemäß 16. BImSchV erfüllt, aufgrund der neuen Verkehrsbelegung die zeichnerischen Festsetzungen der Straßenlärmpegelbereiche zu ändern. Wenn das Planfeststellungsverfahren nicht erfolgreich abgeschlossen wird und nur der natürliche Verkehrsaufwuchs eintritt, braucht die vorliegende zeichnerische Festsetzung der Straßenlärmpegelbereiche nicht geändert zu werden. Zwischen den Prognosewerten des DTV für das Jahr 2003 mit 6.120 Kfz und für das Jahr 2015 mit 6.703 Kfz beträgt die Differenz nur 583 Kfz. Dies führt nur zu minimalen Verschiebungen der Isophonen, wie eine entsprechende Berechnung nachgewiesen hat.

Für die Stadt Dessau gibt es eine Lärminderungsplanung (Büro Dr. Zöllner, Stand 10/2000). Aufgrund der vorliegenden Zählergebnisse wurde aber für die Kühnauer und Oechelhaeuser Straße eine Berechnung des Straßenverkehrslärms nach DIN 18005 mit der Annahme der freien Schallausbreitung (ungünstigster Fall) vorgenommen. Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass große Teile des Mischgebietes im Lärmpegelbereich III bis V [größer 60 dB(A)] liegen und damit die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Ebenso werden die zulässigen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet [65 dB(A)] überschritten. Deshalb ist dort der Lärmpegelbereich IV dargestellt.

Dies liegt nicht im Plangebiet selbst oder den von ihm ausgehenden Verkehr begründet, sondern in der Funktion der beiden Straßen im gesamtstädtischen Netz und der daraus resultierenden Belegung.

Im Ergebnis dessen sind im Falle von Neubauten oder bei baulichen Veränderungen in Abhängigkeit von der Lage passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese werden über die nachfolgende textliche Festsetzung geregelt:

Textliche Festsetzung 5.8:

Zum Schutz vor Straßenlärm, ausgehend von der Kühnauer und der Oechelhaeuser Straße sind in den mit SLPB gekennzeichneten Bereichen für Wohnungen, Büros o. ä. im Falle von Neubauten oder bei baulichen Veränderungen bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109 vorzusehen. Hierzu werden Lärmpegelbereiche (LPB) mit den erforderlichen resultierenden, bewerteten Bau-Schalldämmmaßen $R'_{w,res}$ wie folgt festgesetzt:

Lärmpegelbereich (LPB)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	$R'_{w,res}$ Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	$R'_{w,res}$ Büroräume u. ä.
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen mit dem festgesetzten Schalldämmmaß vorzusehen.

Bei Gebäudeseiten, die zu einem vollständig geschlossenen Innenhof orientiert sind, kann auf die Herstellung baulicher Schutzmaßnahmen verzichtet werden, soweit der LPB IV nicht überschritten wird.

Die Reduzierung der Lärmpegelbereiche kann im Einzelfall zugelassen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch die Lage der Fassade (z. B. senkrecht zur Straße, straßenabgewandte Seite) oder Abschirmung durch andere Gebäude der maßgebliche Außenlärmpegel niedriger ist.

Schutzbedürftige Außenwohnbereiche sind an der straßenabgewandten Seite der Gebäude anzuordnen.

Mit diesen v. g. Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis in dem notwendigen Umfang Rechnung getragen.

Die entsprechenden Lärmpegelbereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Diese Festsetzung bezieht sich ausdrücklich nur auf Neubauten oder bauliche Veränderungen und löst nur dann die Pflicht auf Umsetzung aus.

Da mit freier Schallausbreitung gerechnet worden ist, aber entlang der Straßen bereits Häuser und Nebengebäude vorhanden sind, dringt der Straßenlärm in der Praxis nicht so tief auf die Grundstücke vor, wie dargestellt. Um den Grundstückseigentümern mehr Freiheiten in der Grundstücksnutzung zu ermöglichen, ist die zwingende Erhaltung der „geschlossenen Straßenfront“, z. B. im nördlichen Teil der Oechelhaeuser Straße, nicht angebracht. Deshalb muss jedoch mit der freien Schallausbreitung gerechnet werden. Weiterhin ist die Lärmeinwirkung auf die Fassaden senkrecht zur Straßenachse oder auf der straßenabgewandten Seite deutlich geringer.

Die Pegelminderung beträgt ca. 1 bis 5 dB bei senkrechten Fassaden und bis zu 10 dB auf der straßenabgewandten Seite. Diese Aspekte sind in den Festsetzungen zu den Ausnahmen berücksichtigt.

Schienerverkehr

Südlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Köthen - Dessau. Anhand der Lärmminde-
rungsplanung 2010 - Berechnung des Konfliktplanes Verkehr für die Stadt Dessau ist eine
deutliche Abschirmung durch die vorhandenen Gebäude der Laukötter Dessau GmbH im
Süden des Plangebietes direkt an die Bahnlinie angrenzend, zu erkennen. Außerdem besit-
zen diese Gebäude auch abschirmende Wirkung bezüglich des Gewerbelärms. Da sie im
Rahmen der Schallimmissionsschutzberechnungen mit ihrer Abschirmwirkung in die Bere-
chnungen eingeflossen sind, mussten die Gebäude bzw. die Abschirmwirkung zum Erhalt fest-
gesetzt werden. Dies erfolgte über die textliche Festsetzung 5.9 (siehe Pkt. 6.4.1.1. Gewer-
belärm).

Bereiche am Südende der Oechelhaeuser Straße, wo es durch die Bahnstrecke zu Über-
schreitungen kommt, sind schon durch die ausgewiesenen Straßen- und Gewerbelärmpe-
gelbereiche erfasst. Somit kann eine Beeinträchtigung durch Schienenlärm ausgeschlossen
werden. Weitere detaillierte Untersuchungen sind nicht erforderlich.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass mit der im Bebauungsplan auf der Grundlage der
Schallimmissionsschutzprognose getroffenen Kontingentierung der Lärmemissionen, den
Festsetzungen zur Errichtung von Lärmschutzwänden sowie von ggf. weiteren notwendigen
Lärmschutzmaßnahmen das städtebauliche Zielkonzept im Rahmen der bestehenden Mög-
lichkeiten umgesetzt werden kann. Nur über die Umsetzung dieser Maßnahmen sind die ge-
plante Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH und auch die Wiederbelebung von Brach-
flächen innerhalb des Plangebietes möglich.

6.4.2. Luft

Aus vorliegenden Messungen und Untersuchungen im Auftrag der Stadt Dessau und auch
des Umweltministeriums (Landesamt für Umweltschutz) ist deutlich erkennbar, dass im Ge-
biet des Bebauungsplanes 161 bestehende Grenz- oder Richtwerte für die Luftbelastung bei
weitem nicht erreicht werden.

Im „Jahresbericht der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau“ wird der Wert für
Sedimentationsstaub (Niederschlagsstaub) in diesem Bereich für das Jahr 2002 mit 89
mg/m²*d angegeben; der entsprechende Richtwert der TA Luft liegt bei 350 mg/m²*d. Für
weitere immissionsrelevante Schadstoffe, wie SO₂, CO, NO₂, Schwebstaub und Ozon, liegen
die Messwerte am Messcontainer Heidestraße ebenfalls weit unter den gesetzlichen Richt-

werten. Der Luftbelastungsindex, der diese Werte in Summe betrachtet, liegt hier bei 0,5, laut Definition unmittelbar an der Grenze zwischen „gering“ und „schwach belastet“. Es ist zu berücksichtigen, dass in diesem Fall der Messpunkt unmittelbar an einer stark befahrenen Bundesstraße liegt, die Verkehrsdichte beträgt hier mehr als das Doppelte gegenüber der Kühnauer Straße.

Im Rahmen der Arbeiten zum „Luftreinhalteplan Sachsen-Anhalt - UG 6“ wurden im Auftrag des Umweltministeriums von Juli 1996 bis Juni 1997 Immissionsmessungen mit einer fahrbaren Messstation durchgeführt (UMEG Gesellschaft für Umweltmessungen und Umwelterhebungen, Karlsruhe), die das Gebiet des Bebauungsplanes 161 mit umfassten. Die dabei ermittelten Messwerte zeigen eine gute Übereinstimmung mit den zu diesem Zeitpunkt im Messcontainer Heidestraße gemessenen Werten. Der hier zusätzlich bestimmte Benzol-Gehalt liegt mit $2,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bei nur 25 % des Konzentrationswertes der 23. BImSchV.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen. Somit dürfen hier keine kritischen Emittenten angesiedelt werden.

Aus der Nutzung des als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesenen Teilgebietes 5 durch die Laukötter Dessau GmbH ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die Luftbelastung. Die Ausweisung als Industriegebiet war nicht aus Gründen der Belastungen durch Luftverunreinigungen, sondern vielmehr durch die Lärmemissionen erforderlich. Der Nachweis, dass keine Luftverunreinigungen von den Anlagen der Laukötter Dessau GmbH ausgehen, wurde im Rahmen der Prüfung nach Bundesimmissionsschutzgesetz vor Errichtung der Anlagen im Jahre 1993/94 erbracht. Außerdem werden auch durch den Ausschluss von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen, kritische Emittenten in Bezug auf Luftverunreinigungen nicht zugelassen und somit den Schutzansprüchen der vorhandenen Wohnbebauung entsprochen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich in den öffentlichen Straßenräumen mehrere Erdgasversorgungsleitungen, so dass die Versorgung des gesamten Plangebietes mit Erdgas möglich ist. Im Interesse der Vermeidung von Luftbelastungen sollte deshalb auf die Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl verzichtet werden und statt dessen besser Erdgas eingesetzt werden. Prinzipiell besteht auch die Möglichkeit der Versorgung mit Fernwärme. Da ein Ausbau des Fernwärmenetzes nicht geplant ist, ist eine Fernwärmeversorgung mit dem vorhandenen Leitungsbestand nur für größere Abnehmer möglich.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass sich die bestehenden Luftbelastungen auch infolge der möglichen Neuansiedlungen nicht verschlechtern werden.

6.4.3. Erschütterungen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden Untersuchungen zu Erschütterungen im Plangebiet durchgeführt. Ursache dieser Untersuchungen sind die vorhandenen Druckgussmaschinen.

Zur Beurteilung der gegenwärtig vorhandenen Situation erfolgten am 06.05.2003 Schwingungsmessungen im Wohnhaus Krosigkstraße 9. Im Ergebnis dieser Messungen wird festgestellt, dass die maximale bewertete Schwingungsstärke KB_{BFmax} nach DIN 4150-2 am Immissionsort durch Erschütterungen KB_{BFmax} 0,06 bis 0,11 ohne Zugvorbeifahrten auf der nahegelegenen Eisenbahnstrecke beträgt. Der untere Anhaltswert A_u für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen in Wohnungen beträgt für den Immissionsort, der im Mischgebiet liegt, nach Tabelle 1.Z.3 dieser Norm für tags $A_u = 0,2$ und nachts $A_u = 0,15$.

Die Anforderung der Norm DIN 4150-2 ist damit bei einem Drei-Schicht-Betrieb eingehalten. Der untere Anhaltswert A_u stellt ein sehr strenges Kriterium für die Beurteilung von Schwingungsexpositionen dar.

Da die Norm der Prüfung des Kriteriums des unteren Anhaltswertes auf die maximal auftretende bewertete Schwingstärke und nicht auf eine zeitliche Mittelung abstellt, ist auch bei der Aufstellung weiterer Gießereimaschinen die Anforderung der Norm DIN 4150-2 eingehalten. Da die 3 gemessenen Zugvorbeifahrten (nur Personenzüge) nur 45 % der normal auftretenden Stoßwirkung beträgt, gehen auch von der Bahnanlage keine unzulässigen Belastungen für die Wohngebäude im Plangebiet aus.

6.5. Örtliche Bauvorschriften

Basis für die im Bebauungsplan getroffenen baugestalterischen Festsetzungen bilden die vorhandenen Gestaltungsmerkmale. Diese sind je nach Art der baulichen Nutzung der einzelnen Teilgebiete recht unterschiedlich.

Während das Erscheinungsbild für die Mischgebiete recht homogen ist, sind für die gewerblich/industriell genutzten Bereiche keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale ablesbar. Demzufolge wurden nur für die Mischgebiete Festsetzungen zu Dachformen und zur Grundstücksgestaltung getroffen. Dadurch soll der vorhandene Charakter gewahrt bleiben.

Für die Gewerbe- und Industriegebiete hingegen wurde auf die Festschreibung gestalterischer Festsetzungen weitgehend verzichtet. Diese beschränken sich auf die Sicherung eines Mindestgestaltungsstandards entlang der öffentlichen Räume. Dies wird durch die Pflicht zur Schaffung eines mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifens zwischen öffentlichem Straßenraum und Stellplätzen gesichert. Auch die Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich an einem einheitlichen gesamtstädtischen Erscheinungsbild.

Mit den wenigen nachfolgend aufgeführten gestalterischen Festsetzungen werden Investitionen nicht unnötig behindert.

a) Textliche Festsetzung 1.0

In den Teilgebieten 1.1 und 2.1 sind für Gebäude, die nicht Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind, nur Sattel- oder Walmdächer zulässig. Diese müssen eine Minstdachneigung von 30° aufweisen.

Die Festsetzung zur Dachform für Gebäude, die keine Garagen oder Nebenanlagen sind, erfolgte auf der Grundlage der in diesen Teilgebieten vorhandenen Dachformen. Bis auf ein Flach- und ein Mansarddach gibt es hier nur Sattel- oder Walmdächer. Da diese beiden Dachformen für das Gebiet nicht prägend sind, erfolgte hierzu auch keine Festsetzung.

Die festgesetzte Minstdachneigung von 30° orientiert sich an den Dachneigungen des Bestandes für die Wohngebäude, die bei $\geq 30^\circ$ liegen. Ausnahmen bilden hier das Mansarddach der Krosigkstraße 5 und das Walmdach Kühnauer Straße 43 mit ca. 28°.

Die Festsetzung der Dachform und der Dachneigung haben neben den Festsetzungen zur Lage der Baugrenze und zur Grundstücksgestaltung das Ziel, den vorhandenen städtebaulich wertvollen Charakter dieser Teilgebiete zu erhalten.

b) Textliche Festsetzung 2.1 und 2.2

2.1 *In den Teilgebieten 1.1. und 2.1 sind zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Stellplätze zulässig.*

2.2 *In den Teilgebieten 1.1 und 2.1 sind die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zugänge gärtnerisch zu gestalten.*

Hintergrund dieser Festsetzungen ist, insbesondere die in den Mischgebieten vorhandenen Vorgärten als prägendes Element der Straßenraumgestaltung zu bewahren. Deshalb sind diese Bereiche als Grünflächen zu erhalten und nicht für Stellplätze zu nutzen.

Diese Maßnahme dient zusätzlich zur Erhaltung der Schutzgutfunktionen von Boden- und Wasserhaushalt, des Biotoppotenzials sowie des klimatischen Regenerationspotenzials.

c) Textliche Festsetzung 3.0

In den Teilgebieten 3 und 4 sind Stellplätze, die zum jeweils zugehörigen öffentlichen Raum neu angeordnet werden, mit einem mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifen von diesem abzusetzen.

Mittels dieser Festsetzung soll eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch Begrünung vorgenommen werden.

Weiterhin wird mittels dieser Festsetzung der für das Gebiet typische Eindruck eines begrün-ten Straßenraumes erzeugt und der Vorgartenbereich der Mischgebiete optisch fortgesetzt.

d) Textliche Festsetzung 4.0

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 1.000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen orientieren sich an gleichgelagerten Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen der Stadt Dessau. Damit wird in Bezug auf Werbeanlagen im Stadtgebiet ein gleiches äußeres Erscheinungsbild gesichert. Mit dem Ausschluss von laufender Lichtwerbung, die besonders gern an großen Hallenbauten in Gewerbegebieten installiert wird, entfallen Beeinträchtigungen auf die Wohnbebauung durch Blink- und Flimmereffekte, die sich besonders nachts störend auswirken.

6.6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.6.1. Altlasten/Altlastenverdachtsflächen

Grundsätzlich wird zur Gefahrenbewertung und hinsichtlich der Altlastensanierung auf die Einhaltung der Bodenschutzverordnung verwiesen.

Auf dem Grundstück des heutigen Betonwerksteinwerkes befand sich früher eine Dachpappen- und Teerproduktefabrik. Auf der Basis von Steinkohleteer, Benzin, Testbenzin, Weichpech, Asbestflocken und Schiefersplitt wurden Dachpappe, Klebmasse, Asbestfaserkitt, Parkettkleber sowie Leichtöle, Mittelöle und weitere chemische Produkte hergestellt. Mit der Umstrukturierung des Betriebes im Jahre 1978 erfolgte eine Produktenumstellung auf Betonwerkstein-, Waschbeton- und Natursteinerzeugnisse. Im Rahmen dieser Umstellung wurden die technologischen Ausrüstungen und Gebäude der Dachpappenfabrik abgerissen. Die Tanks blieben jedoch, ebenso wie die Teerbecken, größtenteils im Boden. Daneben existier-

te auf dem Grundstück eine Schuhfabrik, in deren Gebäude später orthopädische Hilfsmittel hergestellt wurden. Im Rahmen detaillierter Erkundungen wurde in diesem Bereich eine lokale Kontamination mit chlorierten Kohlenwasserstoffen festgestellt, die bereits das Grundwasser nachhaltig beeinträchtigt hat. Aufgrund ihrer Belastung handelt es sich bei diesen Bereichen um Altlasten, da von ihnen eine Gefährdung des Bodens in erheblichem Umfang besteht.

Die Laukötter Dessau GmbH wurde gemäß Art. 1 § 4 Abs. 3 UmwRG von denjenigen Schäden des Bodens und des Grundwassers freigestellt, die durch die Nutzung des Grundstückes Kühnauer Straße 35 oder den Betrieb von Anlagen vor dem 1. Juli 1990 verursacht worden sind. Mit der Sanierung des Geländes wurde Ende 2002 begonnen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass nach Beendigung der Sanierung kein Nachlieferungspotenzial an Schadstoffen mehr vorhanden ist. Eine Gefährdung geht dann von diesen Flächen nicht mehr aus. Insofern war eine Kennzeichnung der o. g. Flächen im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Bezüglich der Belastung des Grundwassers geht aus den bisherigen Untersuchungen hervor, dass das Schutzgut Grundwasser bereits nachhaltig geschädigt wurde.

Mit den o. g. Sanierungsmaßnahmen kann das Schadstoffpotenzial für das Grundwasser erheblich gesenkt und prognostisch damit eventuell einem gewissen Selbstreinigungseffekt überlassen werden. Um dieses zu überprüfen ist als Kontrollmaßnahme nach Abschluss der Altlastensanierung ein mehrjähriges Grundwassermonitoring auf die Parameter Benzol, BTEX, PAK, Naphthalin und ggf. LHKW einzuplanen. Bei Prüfwertüberschreitungen ist auf der Grundlage von dann festzulegenden Sanierungszielen über eine Grundwassersanierung zu entscheiden.

Die Grundwassermessstellen sind deshalb auch nach Abschluss der Bodensanierung zu erhalten. Gleiches gilt für noch zu errichtende Grundwassermessstellen und gegebenenfalls erforderliche Sanierungs- und Überwachungsanlagen.

6.6.2. Fundmunition

Das Plangebiet selbst ist nicht als Bombenabwurfgebiet registriert.

Die westlich der Oechelhaeuser Straße und südwestlich der Bahnlinie gelegenen Flächen wurden dagegen stark bombardiert. Nach Aussage von Anwohnern soll es im Plangebiet selbst an der Oechelhaeuser Straße vereinzelt zu Gebäudeschäden durch Bomben gekommen sein. Deshalb ist das Vorhandensein von Fundmunition nicht auszuschließen.

6.6.3. Denkmalschutz

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weder Baudenkmale noch archäologische 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 Kulturdenkmals „bis zum Ablauf einer Woche nach 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 und 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 nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft darstellen.

a) Schutzgut Arten und Biotope

Die mögliche zusätzliche Versiegelung von 5.446,23 m² erfolgt auf den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen. Der Eingriff betrifft Hausgärten, die durch Beete, Staudenpflanzen, Obstbäume und einzelne Großbäume zu charakterisieren sind. Naturschutzfachlich besitzen strukturarme Hausgärten geringe Bedeutung, so dass der Eingriff nicht als erheblich einzuschätzen ist. Eine konkrete Planung zur Überbauung von Hausgärten besteht jedoch derzeit nicht. Bei späteren Planungen sollte darauf verwiesen werden, dass die Fällung von Großbäumen weitgehend verhindert werden soll.

Eine Erhöhung der Versiegelung auf den gewerblichen Bauflächen soll nicht erfolgen. Inwieweit bei Neubebauungen Grünflächen beansprucht werden, ist nicht bekannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass überwiegend bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Hier findet kein Eingriff statt.

Sollten bei der Überplanung Grünflächen betroffen sein, so ist festzustellen, dass es sich nicht um ökologisch wertvolle Biotope handelt. Überwiegend sind es ruderale Flächen mit teilweise standortfremden Gehölzen. Die randlichen Flächen zur Kühnauer Straße werden nicht überbaut, da hier eine Baugrenze eingetragen ist. Bei der Überbauung von Grünflächen wird über die festgesetzte Grundflächenzahl, die nicht über dem derzeitigen Bestand liegt, abgesichert, dass es zu keiner Verschlechterung kommt. Gegebenenfalls bedeutet das, dass an anderer Stelle auf dem Baugrundstück Entsiegelungen stattfinden müssen.

Es ist davon auszugehen, dass für die Tierwelt keine Beeinträchtigungen durch die Planung bestehen. Es kommen allgemein in Siedlungen verbreitete Tierarten vor, die auch weiterhin ihren Lebensraum finden können. Die möglichen Versiegelungen stellen keinen Eingriff in die Tierwelt dar, da in der Umgebung entsprechende Gehölze vorgefunden werden können. Es soll jedoch vermieden werden, dass evtl. notwendige Rodungen von Gebüsch oder Bäumen während der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Bei Abriss oder Sanierung vorhandener Gebäude ist allerdings zu erwarten, dass Brutplätze von Gebäudebrütern verloren gehen. Deshalb ist es erforderlich, bei Neubauten ausreichend Brutmöglichkeiten für gebäudebrütende Vogelarten zu schaffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass insgesamt Grünflächen geringer ökologischer Bedeutung in Anspruch genommen werden. Der Eingriff ist daher als nicht erheblich zu bewerten.

b) Schutzgut Boden

Die Eingriffe in das Bodenpotenzial sind durch die Versiegelungen durch Überbauung zu charakterisieren. Dabei soll von den Grundflächenzahlen (GRZ) ausgegangen werden, die bisher vorhanden waren und die im Bebauungsplan geplant werden. Dabei wurden die Teilgebiete entsprechend ihrer Nutzungsart (also Mischgebiet und Gewerbe-/Industriegebiet) differenziert.

Für die Mischgebiete sind im Bebauungsplan GRZ von 0,6 festgelegt worden. Geht man davon aus, dass nach § 19 Abs. 4 BauGB die GRZ bis zu 50 % überschritten werden darf, so muss von einer Versiegelung durch Überbauung von maximal 80 % ausgegangen werden.

Danach ergeben sich folgende Eingriffe:

Teilgebiet	Fläche	GRZ vorher	GRZ nachher	Eingriff in %	Eingriff in m ²
TG 1 + 2	18.154,10	0,5	0,8	30	5.446,23
TG 3, 4 + 5	44.221,77	0,8	0,8	0	0
Summe	62.375,87			8,7	5.446,23

Es könnten im gesamten Bebauungsplangebiet nach dieser Planung 5.446,23 m² Boden zusätzlich versiegelt werden. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Gebiet kein natürlich gewachsener Boden mehr besteht. Da die zusätzlichen Versiegelungen nur im Mischgebiet möglich sind, werden dort überwiegend Hortisole von der Versiegelung betroffen. Die Eingriffe sind aufgrund der ökologisch geringer wertigen Böden als gering einzuschätzen.

Im Gebiet der gewerblichen Bauflächen werden keine höheren Versiegelungen zugelassen. Die eventuelle Überbauung von vorhandenen Grünflächen muss dann mit entsprechender Entsiegelung von Flächen einhergehen. Hier ist kein Eingriff vorhanden.

Darüber hinaus können Beeinträchtigungen durch Verdichtungen der Böden entstehen. Durch das Befahren mit Fahrzeugen, Lagerflächen etc. wird der Boden verdichtet, die Bodenfunktionen werden beeinträchtigt. Da jedoch diese Verdichtungen nicht quantifizierbar sind (aufgrund fehlender konkreter Planung) und da die Böden des betreffenden Gebietes anthropogen stark gestört sind, sind diese Wirkungen zu vernachlässigen, d. h. sie sind keine Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung.

c) Schutzgut Wasser

Die Sanierung der Altlasten hat zur Folge, dass sich die Grundwassersituation perspektivisch verbessert, weil die Regeneration des Grundwassers einsetzt. Die Qualität des Grundwassers wird sich wesentlich verbessern, da der Schadstoffnachschub unterbunden wird. Nach Abschluss der Bodensanierungsmaßnahmen ist es erforderlich, ein mehrjähriges Grundwassermonitoring durchzuführen. Erst danach kann über das Erfordernis von evt. notwendig werdenden Sanierungszielwerten für das Grundwasser entschieden werden.

Diese Untersuchungen sind jedoch für das geplante Vorhaben nicht relevant, da sie nicht durch dieses beeinflusst werden.

Neue Verunreinigungen sind durch die Vorhaben des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Produktion und der Umgang mit Materialien, die potenziell zu Verunreinigungen von Grundwasser führen können, wird ausschließlich in den Hallen vollzogen, die gegenüber dem Boden voll abgedichtet sind.

Die mögliche zusätzliche Versiegelung von Flächen wird zur Verringerung der Sickerwasserrate führen. Da die Sickerwasserrate bereits niedrig ist und die mögliche neue Versiegelung nur auf 8,7 % der Gesamtfläche erfolgt, ist der Eingriff als gering zu bewerten.

Generell sollen die Oberflächenwasser nicht in die Kanalisation abgeleitet werden, sondern auf den Grundstücken versickert werden. Verbindliche Messungen zur Versickerung auf dem Grundstück Kühnauer Straße 35 sind erst nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen und anschließendem Grundwassermonitoring möglich. Bei einer Ableitung des Oberflächenwassers in die Kanalisation geht das Wasser ökologisch verloren.

Oberflächengewässer existieren nicht im Bebauungsplangebiet, so dass keine Eingriffe vorhanden sind.

d) Schutzgut Klima/Luft

Die Versiegelung von Flächen bewirkt eine Erhöhung des stadtklimatischen Effekts. Das bedeutet, dass die Ausbildung der Wärmeinsel zusätzlich unterstützt wird. Eine Veränderung der bestehenden Situation, d. h. Verschlechterung, wird nicht eintreten. Vielmehr sind Möglichkeiten der Verbesserung zu suchen. Das betrifft nicht nur das unmittelbare Planungsgebiet, sondern wirkt auch darüber hinaus.

Die bestehenden lokalen Luftleitbahnen werden durch das Vorhaben nicht behindert oder zerstört. Hier findet kein Eingriff statt.

e) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholungseignung

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

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

Die wichtigsten ästhetischen Faktoren zur Bewertung des Landschaftsbildes sind Vielfalt, Naturnähe und Eigenart.

Die im Plangebiet vorhandene Vielfalt kann als gering eingestuft werden.

Das Landschaftsbild wird durch die Errichtung neuer Hallen und den Abriss desolater Gebäude Veränderungen erfahren. Nach dem Eingriff wird sich die Vielfalt erhöhen, da es durch die neuen Nutzungen, insbesondere durch neue Gebäude, aber auch durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu einer Anreicherung des Landschaftsbildes kommen wird.

Die Naturnähe im Plangebiet ist in Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung der einzelnen Teilgebiete sehr unterschiedlich. In den gewerblich genutzten Teilbereichen ist die Naturnähe äußerst gering, da sich Versiegelungen und anthropogene Nutzungsfolgen stark negativ auswirken. Ein höherer Grad der Natürlichkeit kann hingegen im Bereich der Mischgebiete festgestellt werden.

Eine Erhöhung der Naturnähe kann nur in Einzelbereichen durch eine Ergänzung des vorhandenen Vegetationsbestandes mit landschaftsgerechten Strukturelementen erreicht werden. Hierzu leisten die grünordnerischen Festsetzungen einen Beitrag. Bis auf die Hausgärten in den Mischgebieten sind im Plangebiet keine weiteren Flächen mit Erholungsnutzung vorhanden.

Die Eigenart des Plangebietes wird im Wesentlichen von den verschiedenen anthropogenen Nutzungen bestimmt. Die mit dem Bebauungsplan mögliche Nutzungsstruktur wird bisher unbebaute Bereiche verändern bzw. erfolgt eine Umstrukturierung bisher bebauter, jedoch brachliegender Flächen. Die Eigenart des Gebietes wird durch die vorliegende Planung nur unwesentlich verändert. Es sei aber darauf verwiesen, dass mit der Planung Möglichkeiten zur Weiternutzung eines Gewerbe-/Industriestandortes geschaffen und damit Beeinträchtigungen in der freien Landschaft vermieden werden.

Konfliktanalyse

Zusammenfassend kann dargestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch das Vorhaben überwiegend als gering zu bewerten und als nicht erheblich einzustufen sind.

Durch die jetzige Tätigkeit der Firmen Laukötter Dessau GmbH und Uber sowie der Vorbelastung aus der Umgebung bestehen Lärmimmissionen, die als Vorbelastung des Gebietes zu verzeichnen sind. Die Erweiterung der Firma wird Erhöhungen der Lärmimmissionen mit sich bringen. Dieser Eingriff ist erheblich und ist durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Dazu dienen die Lärmschutzwände. Die Eingriffe in das Wohnumfeld und das Landschaftsbild sind aufgrund der Vorbelastung und aufgrund des geringen Eingriffs als gering zu bewerten.

Die vorgesehene Flächenversiegelung ruft Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft hervor. Sie sind aufgrund der geringen Ausdehnung der möglichen zusätzlich überbaubaren Fläche (8,7 % der Gesamtfläche) und aufgrund der Vorbelastungen als gering zu bewerten.

Konkrete Inanspruchnahme von Biotop- und Nutzungstypen können derzeit nicht abgeleitet werden. Eingriffe entstehen nur im Mischgebiet, da dort die Möglichkeit der Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) besteht. Die GRZ in der gewerblichen Nutzfläche bleibt erhalten. Alle vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen besitzen jedoch geringe ökologische Bedeutung. Für die Eingriffe in die Mischgebiete sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen. Die Eingriffe gelten als kompensierbar. Sollten unversiegelte Flächen der gewerblichen Baufläche versiegelt werden, so müssen andere Flächen entsiegelt und begrünt werden. Die neu zu schaffenden Flächen müssen höhere Biotopwertigkeit besitzen.

7.2. Prüfung der Notwendigkeit einer Verträglichkeitsstudie nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie

Die Bebauungsplanung hat keine Auswirkungen auf FFH-Lebensraumtypen gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie. Insgesamt konnten keine FFH-Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden.

Die Bebauungsplanung betrifft auch keine Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten der Anhänge der FFH-Richtlinie und dem Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie.

Aufgrund der Tatsache, dass keine Beeinträchtigungen von FFH-Lebensräumen, FFH-Arten und Arten der Vogelschutzrichtlinie vorliegen, besteht keine Notwendigkeit für die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung.

7.3. Maßnahmenkonzept

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

Nachfolgend werden Möglichkeiten und Maßnahmen aufgeführt, 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 in großen Teilbereichen jahrzehntelange Nutzung als Gewerbe-/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 Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände z. B. Einzelbäume, werden insbesondere durch Festsetzungen zum Erhalt gesichert. Ansonsten regelt sich der Schutz der Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau.

Zum Schutz vor Schäden durch Baumaßnahmen, z. B. durch Überfahren mit Baufahrzeugen, Lagern von Materialien etc. sind während der gesamten Bauphase zu erhaltende Vegetationsbestände rechtzeitig einzufrieden bzw. zu sichern.

Gehölze im Baustellenbereich sind besonders gefährdet durch Bodenverdichtungen im Wurzelbereich, Abgrabungen, chemische Bodenverunreinigungen (Öle, Kraftstoffe usw.) und mechanische Verletzungen. Sie sind gegen Wurzel-, Stamm- und Kronenbeschädigungen zu schützen.

Die bestehenden Grünflächen auf den gewerblichen Bauflächen mit geringer ökologischer Wertigkeit sind durch geeignete Maßnahmen aufzuwerten und zu standortgerechten einheimischen Gehölzen zu entwickeln. Sollten dort Grünflächen überbaut werden, so sind neue Grünflächen zu schaffen, die höhere ökologische Wertigkeit besitzen (Gehölze).

Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten sind Vorkehrungen zum Schutz von Tieren im Bereich der Baufelder zu treffen. Diese sind hier vornehmlich für Vögel und Kleinsäuger vorzusehen und beinhalten Folgendes:

- ⇒ Das Entfernen von Gehölzen ist nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März zugelassen.
- ⇒ An großen und hohen Gebäuden sind bei Sanierung und Neubau Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter anzubringen. Abhängig von Gebäudehöhe und Gebäudetyp können Nisthöhlen für Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz, aber auch Turmfalke und Dohle im Dachbereich der Gebäude eingebaut werden. Hierfür sollte in der Planungs- und Ausführungsphase die untere Naturschutzbehörde einbezogen werden.
- ⇒ Stubben- und Reisighaufen sind erst nach der Brutzeit abzuräumen und keinesfalls zu verbrennen.
- ⇒ Arttypische Unterschlupfplätze von Igel sind aufzuspüren, Alttiere umzusiedeln und Jungtiere ggf. geeigneten Institutionen zur Aufzucht zu übergeben.

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

c) Schutzgut Boden

Boden als Lebensgrundlage für den Menschen und die Pflanzen- und Tierwelt ist zu erhalten. Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind folgende Minimierungsmaßnahmen zu verwirklichen:

- ⇒ Ausschließlich Erschließungs- und Anliegerstrassen dürfen mit einer asphaltierten Decke versehen werden.
- ⇒ Die Abflussbeiwerte der Stellflächen und deren Zufahrten dürfen 0,5 nicht überschreiten. Ausnahmen sind nur aus Gründen des Wasserschutzes zulässig.
- ⇒ Vorgärten dürfen nicht versiegelt werden und sind als solche zu erhalten.

Diese Maßnahmen dienen gleichzeitig dem Schutzgut Wasser, da sie zu einer Verbesserung der Sickerwasserraten und damit der Grundwasserneubildungsrate führen.

d) Schutzgut Wasser

Zur Aufrechterhaltung und Förderung der Grundwasserneubildungsrate und zur Vermeidung der Wasserverschmutzung sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- ⇒ Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und nicht befahrbaren befestigten Flächen ist auf geeigneten Flächen zu versickern.
- ⇒ Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können. Abwasser oder Grundwasser, das mit gefährlichen Stoffen verunreinigt ist, darf nur mit Genehmigung und nach festgelegten Voraussetzungen in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden.

e) Schutzgut Klima/Luft

Zur Sicherung und Verbesserung der klimatischen Situation ist pro angefangene 5 Stellplätze (beginnend ab 3 Stck.) je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Dieser hat die Stellfläche bzw. die Zufahrtstraße zu überschatten. Diese Maßnahme dient nicht nur der Übersattung und damit dem Temperatenausgleich auf Stellplatzflächen, der Bindung von Staub und dem Filtern von Luftschadstoffen, sondern fungiert gleichzeitig als Bodenschutzmaßnahme, indem der Wasserhaushalt, das Porenvolumen und die Lebensbedingungen der Organismen im Boden verbessert werden.

Die Verbesserung der klimatischen Situation kann auch durch Fassadenbegrünung erreicht werden. Die Pflanzen können extrem viel Staub binden, wirken temperatenausgleichend und können auch Schadstoffe filtern. Somit kann das Mikroklima verbessert werden.

Zur Sicherung und zur Verbesserung der lokalen Luftleitbahn entlang der Kühnauer Straße soll ein 7 m breiter Gehölzstreifen entwickelt werden. Die Gehölze können Staub binden, Schadstoffe filtern, Sauerstoff produzieren und es entsteht Kaltluft, sie wirken auch temperatenausgleichend. Damit wird eine Fortsetzung der lokalen Luftleitbahn über die Kühnauer Straße bewirkt, die dann Anschluss an die Freiflächen der Bahnhofsstraße findet. Die Gehölzfläche bewirkt damit eine positive klimatische Wirkung, die über das Bebauungsplangebiet hinaus geht.

Die Entwicklung spontaner Gebüsche entlang der Bahnlinie ist aus klimatischen Gründen zuzulassen. Auch dort ist die Erhaltung und Entwicklung der lokalen Luftleitbahn zu sichern.

f) Schutzgut Landschaftsbild/Erholungsfunktion

Zur Aufrechterhaltung des Wohnumfeldes und des Landschaftsbildes sind die Vorgärten zu erhalten und zu entwickeln. Nach Möglichkeit sind Staudenpflanzen und einheimische Sträucher zu verwenden und auf Koniferen zu verzichten. Die Anlage von Stellplätzen o. ä. ist zu unterbinden. Das Firmengelände der Laukötter Dessau GmbH an der Oechelhaeuser Straße soll durch Bepflanzung an der Straßengrenze aufgewertet werden. Dadurch wird ein einheitlicher Straßenraum geschaffen, der sich durch die Vorgärten der Wohnhäuser fortsetzt. Die Möglichkeiten der Fassadenbegrünung sollen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und des Wohnumfeldes genutzt werden.

Zum Schutz des Menschen vor übermäßiger Lärmbelästigung sind entlang der gekennzeichneten Flächen Schallschutzwände zu errichten. Diese sind entsprechend der Erfordernisse zwischen 8 bis 9,5 m hoch zu errichten. Damit wird dem Ruhebedürfnis der Bewohner im Plangebiet selbst und auch daran angrenzend entsprochen.

Die nördliche bzw. westliche Seite der Lärmschutzwände ist zu begrünen. Damit soll das neu entstehende Landschaftsbild und das Wohnumfeld verbessert werden. Lichteffekte und klimatische Auswirkungen der Lärmschutzwände können somit reduziert bzw. verhindert werden.

7.4. Bilanzierung

Zur Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben gilt es, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu formulieren. Die Entwicklungs- und Gestaltungsmaßnahmen verfolgen den Grundsatz, einen gleichartigen bzw. gleichwertigen Ausgleich bzw. Ersatz zu den Eingriffsfolgen zu schaffen und im naturräumlich und funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsort zu sehen.

Insgesamt sind durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die beeinträchtigten Funktionen und Werte von Natur und Landschaft zu kompensieren. Diese sind durch die aufgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie folgt gegeben:

- ⇒ Die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Landschaftsbild und Wohnumfeld sind ausgeglichen, wenn die Schallschutzwände errichtet werden und diese an ihrer Nord- bzw. Westseite begrünt werden. Durch die Lärmschutzmaßnahmen werden die erforderlichen Richtwerte erreicht, so dass keine Belästigung durch Lärm auftritt. Eine Begrünung der Wände verschönert das Wohnumfeld, die ästhetisch geringwertigen Hallen werden verblendet.
- ⇒ Die Eingriffsfolgen in das Schutzgut Boden sind ausgeglichen, wenn durch Gehölzpflanzungen bodenverbessernde Maßnahmen durchgeführt werden. Gehölzentwicklungen führen zu einer Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Bodens.
- ⇒ Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser können als ausgeglichen betrachtet werden, indem das Regenwasser gefasst bzw. versickert wird, soweit dies bei den vorhandenen Grundwasserständen möglich ist.
- ⇒ Die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Klima werden ausgeglichen, indem Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern bzw. Fassadenbegrünungen vorgenommen werden. Eine wesentliche Verbesserung der bestehenden Situation wird durch die Anlage eines Gehölzstreifens entlang der Kühnauer Straße erreicht.
- ⇒ Die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume sind ausgeglichen bzw. ersetzt, indem für die beanspruchten Biotop- und Nutzungstypen gleichartige bzw. gleichwertige neue Biotoptypen in Form der Entwicklungs-

und Gestaltungsmaßnahmen geschaffen werden. Dazu sind die Lärmschutzwände zu begrünen und ein 7 m breiter Gehölzstreifen entlang der Kühnauer Straße zu pflanzen. Durch letztere Entwicklungsmaßnahme wird ein Element im Biotopverbundsystem der Stadt Dessau geschaffen, so dass ein weiterer Schritt zur Schaffung des komplexen Freiraumsystems der Stadt Dessau genommen wird. Bei einer Inanspruchnahme von Grünflächen innerhalb der gewerblichen Bauflächen sind Flächen zu entsiegeln und diese zu Gehölzen zu entwickeln.

Es ist davon auszugehen, dass die v. g. verbal argumentative Darstellung die Kompensationsfähigkeit des Eingriffs verdeutlicht. Eine rechnerische Bilanzierung ist insofern schwierig, da derzeit keine flächenkonkrete bzw. baukörperkonkrete Darstellung des Eingriffs für das gesamte Plangebiet möglich ist, weil sich der Bebauungsplan lediglich auf die Ausweisung von Bauflächen bezieht und somit keine exakte Flächenermittlung des Eingriffs erfolgen kann.

Dennoch wird eine rechnerische Bilanz gezogen, indem die laut Bebauungsplan maximal mögliche Überbauung, die in der Grundflächenzahl (GRZ) zum Ausdruck kommt, den Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt wird.

Teilgebiet	Fläche	GRZ vorher	GRZ nachher	Eingriff in %	Eingriff in m ²
TG 1 + 2	18.154,10	0,5	0,8	30	5.446,23
TG 3, 4 + 5	44.221,77	0,8	0,8	0	0
Summe	62.375,87			8,7	5.446,23

Anhand der möglichen GRZ kann der höhere Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand gekennzeichnet werden. Daraus ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von 5.446,23 m². Da die Eingriffe im Mischgebiet erzeugt werden, ist davon auszugehen, dass strukturarme Hausgärten betroffen sind. Als Grundlage der Bilanzierung wird die Ausgleichsabgabenverordnung (AAV) vom 09.02.1995 des Landes Hessen herangezogen (Hessisches Modell).

Beanspruchter Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m ²	Biotopwert (Pkt./m ²)	Biotopwert
strukturarme Hausgärten	5.446,23	14	76.247,22
Summe			76.247,22

Die Größe des Eingriffs beträgt 76.247,22 Punkte.

Der Ausgleich bzw. der Ersatz wird durch die Entwicklungsmaßnahmen festgelegt. Dazu gehören die Entwicklung eines 7 m breiten Gehölzstreifens entlang der Kühnauer Straße und die Bepflanzung der Lärmschutzwände. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Baulichkeiten auf dem Gelände des Betonwerksteinwerkes verändert werden. Sollten Grünflächen, die alle geringe Wertigkeit besitzen, überbaut werden, so sind entsprechend neue

Gehölze zu entwickeln. Es kann davon ausgegangen werden, dass die bestehenden Grünflächen ersetzt bzw. aufgewertet werden.

geschaffener Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m ²	Biotopwert (Pkt./m ²)		Biotopwert zuvor (Pkt./m ²)	Biotopwert-erhöhung
standortgerechte Gehölze	1.470	27	überwiegend vers. Fläche	3	35.280
standortgerechte Gehölze (Bepflanzung vor der Lärmschutzwand)	500	27	überwiegend vers. Fläche	3	12.000
Fassadenbegrünung	ca. 90	13	überwiegend vers. Fläche	3	900
standortgerechte Gehölze	7.200	27	Ruderalflur	23	28.800
Summe					76.980

Die Höhe der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt 76.980 Punkte. Damit ist der Eingriff als kompensiert zu betrachten.

8. Stadttechnische Erschließung

Grundlage der nachfolgenden Aussagen bildet der in der Stellungnahme der DVV-Stadtwerke Dessau vom 04. September 2002 übergebene Leitungsbestand, sowie die zum Vorentwurf und Entwurf eingegangenen Anregungen der DVV-Stadtwerke und städtischen Ämter.

Innerhalb des Plangebietes bzw. daran direkt angrenzend ist ein umfangreicher Bestand an Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, über den das Plangebiet versorgt wird. Die Leitungen liegen überwiegend in den öffentlichen Straßen, aber 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

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau über die vorhandenen Leitungen in der Oechelhaeuser Straße, der Krosigk-

straße und der Kühnauer Straße. Insbesondere der gewerblich/industriell genutzte Bereich besitzt mehrere Trinkwasseranschlüsse an das öffentliche Netz.

Da das gesamte Plangebiet ehemals vollständig genutzt wurde, wird es infolge der möglichen Umstrukturierungen bzw. geringfügiger Erweiterungen vorhandener Nutzungen zu keinen wesentlichen Bedarfserhöhungen kommen. Es wird davon ausgegangen, dass ein evtl. erhöhter Bedarf über das vorhandene Netz abgedeckt werden kann.

Sollten Teilverkäufe von Grundstücken erfolgen, so ist die Trinkwasserversorgung ggf. über das Verlegen neuer Leitungen auf Privatgrundstücken einschließlich der erforderlichen Leitungsrechte sicherzustellen.

8.1.2. Löschwasser

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).

Aus dem öffentlichen Netz der umliegenden Straßen kann jedoch nur der Grundbedarf in Höhe von 48 m³/h abgedeckt werden. Der darüber hinaus bestehende Objektschutz ist durch den jeweiligen Eigentümer zu gewährleisten (z. B. Errichtung von Wasserbecken oder Zisternen auf den privaten Grundstücken). Dies hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr zu erfolgen.

8.2. Entwässerung

Gegenwärtig erfolgt die Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem. Künftig soll nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser versickert werden, wenn es die Gegebenheiten zulassen.

8.2.1. Schmutzwasser

Das Plangebiet ist insgesamt schmutzwasserseitig entwässerbar. Dies erfolgt über die vorhandenen Mischwasserleitungen in der Oechelhaeuser Straße, Krosigkstraße und Kühnauer Straße. Insbesondere der gewerblich/industriell genutzte Bereich besitzt mehrere Mischwasseranschlüsse zum öffentlichen Netz.

Im Falle von Teilverkäufen von Grundstücken muss die Entwässerung gesichert werden. Gegebenenfalls ist das Verlegen neuer Leitungen einschließlich ihrer Sicherung über Leitungsrechte erforderlich.

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

Geschätzter Schmutzwasseranfall:	5 ha x 0,5 l/s x ha	= 2,5 l/s
Fremdwasser + 20 %		= 1,0 l/s
Danach beträgt der Schmutzwasseranfall überschlägig		= 3,5 l/s

Am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft über das Grundstück der Laukötter Dessau GmbH eine Abwasserleitung. Diese wurde über ein Leitungsrecht gesichert.

8.2.2. Regenwasser

Die Regenentwässerung erfolgt gegenwärtig über die in den o. g. Erschließungsstraßen vorhandenen Mischwassersammler. Künftig soll nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden, wenn es die örtlichen Gegebenheiten zulassen. Bei vorgesehener Versickerung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen, da im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist (siehe Pkt. 4.3.2.).

Die Genehmigungsfähigkeit der Regenwasser-Versickerung auf Privatgrundstücken ist abhängig vom unmittelbaren Zusammenhang mit dem vorhandenen Mittleren-Höchsten Grundwasserstand (MHGW). Die schadlose und ordnungsgemäße Versickerung ist durch den Bauherren nachzuweisen.

Über eine künftige Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Regenwasser auf dem Grundstück Kühnauer Straße 35 kann zurzeit noch keine Aussage getroffen werden.

Die bisherigen Untersuchungen sowie die aktuellen Grundwasseranalysen belegen, dass auf dem Gelände der Kühnauer Straße 35 eine lokale Grundwasserkontamination mit teerstämmigen Schadstoffen (PAK inklusive Naphthalin, Aromaten, Phenole und MKW) und eine punktuelle mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) im nordöstlichen Teil vorliegt.

Die punktuell hohen Belastungen des Grundwassers im zentralen Teil des Grundstückes weisen nur eine geringe Mobilität auf. Ungeachtet der teils guten Wasserlöslichkeit einzelner Schadstoffe breitet sich die Grundwasserkontamination zurzeit nur sehr gering aus.

Weiterhin kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass neben einer gewissen Verdünnung auch mikrobielle Abbauvorgänge zu einer Verringerung der Schadstoffkonzentrationen beitragen.

Des weiteren wird mit der Entfernung der Kontaminationsquellen (z. B. Teerbecken) der Schadstoffaustrag ins Grundwasser unterbunden.

Daher sind erste Aussagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Regenwasser erst nach Abschluss der Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen mit einem anschließenden Grundwassermonitoring auf dem Grundstück möglich.

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

Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers ist auf der Grundlage des Wassergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) §§ 4, 5, 11, 13, 150 bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Überschlägig ergibt sich folgender Regenwasserabfluss:

Geschätztes Einzugsgebiet:	ca. 6,4 ha
Regenspende:	100 l/s x ha
Abflusswert geschätzt:	0,45
Regenwasseranfall:	288 l/s

8.3. Energieversorgung

8.3.1. Elektroenergie

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bebautes und versorgtes Gelände. Die Versorgungsleitungen verlaufen, bis auf wenige Ausnahmen, in den öffentlichen Straßenräumen.

Entsprechend der Stellungnahme der DVV wurden für zwei Leitungen, die über Privatgrundstücke verlaufen, Leitungsrechte zwecks Sicherung festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich zwei Transformatorstationen, von denen die Station Laukötter eine reine Kundenstation ist. Über diese Trafostation wird das gesamte Werksgelände der Laukötter Dessau GmbH versorgt.

Die Trafostation auf dem Gelände der ehemaligen Dachpappenfabrik (jetzt Betonwerkstein) ist baulich verschlissen. Im Zuge der Umstrukturierung auf dem Gelände des Betonwerksteines wird in diesem Bereich ein Ersatzneubau erforderlich. Die ausgehend von dieser Station errichteten Niederspannungsnetze für die industriell/gewerbliche Nutzung wurden nicht durch die DVV betrieben und sind nicht dokumentiert. Ggf. wird für das Gelände des ehemaligen Betonwerksteinwerkes eine Neuerschließung erforderlich sein. Deshalb wurde die vorhandene Station entsprechend gekennzeichnet.

Die Versorgung der im Plangebiet liegenden Mischgebiete erfolgt über Niederspannungskabel und Kabel-Hausanschlüsse. Die Stromkabel sind an der Trafostation Oechelhaeuser Straße, die sich außerhalb des Bebauungsplangebietes befindet, angebunden.

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

Das Plangebiet ist über Erdgas voll erschlossen. Die Leitungen verlaufen innerhalb der öffentlichen Straßenräume. In der Kühnauer Straße (außerhalb des Geltungsbereiches) befinden sich eine Hochdruckleitung DN 150 und eine Niederdruckleitung DN 80. In der Oechelhaeuser Straße (ebenfalls außerhalb des Plangebietes) liegen eine Hoch- und eine Niederdruckleitung (DN 150 bzw. DN 100).

In der Krosigkstraße, die Bestandteil des Plangebietes ist, sind eine Hochdruckleitung (DN 80) und eine Niederdruckleitung (DN 100) vorhanden.

Über diese o. g. Leitungen erfolgt die Versorgung des gesamten Plangebietes.

Im Betriebsgelände der Laukötter Dessau GmbH befindet sich ein Reglerschrank als Kundenanlage. Im Zuge des Neubaus der Produktionshalle der Fa. Laukötter in der Krosigkstraße musste die Gashochdruckleitung auf dem Flurstück 9203 von der Krosigkstraße bis zum Reglerschrank in einer Länge von ca. 25 m umverlegt werden. Der Reglerschrank selbst ist am bisherigen Standort verblieben. Sowohl der Hochdruckleitungsabschnitt als auch der Reglerschrank befinden sich auf Privatgelände. Hierfür ist die Eintragung einer Dienstbarkeit notwendig. Diese bedarf einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des belasteten Grundstücks und dem Begünstigten.

Ein weiterer Reglerschrank befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerksteinwerkes. Da es sich um kundeneigene Anlagen handelt, wird auf eine Kennzeichnung verzichtet.

Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft eine Gasleitung über Privatgelände. Zur Sicherung dieser Leitung wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht festgesetzt.

8.3.3. Fernwärmeversorgung

Die im Plangebiet vorhandene fernwärmetechnische Anlage (WÜST) am östlichen Rand des Geltungsbereiches wurde über die Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen ent-

sprechend gesichert. Entlang der Bahntrasse verläuft an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches eine Fernwärmeprimärtrasse. Diese wurde über ein Leitungsrecht gesichert.

Ein Netzausbau ist derzeit nicht geplant. Da das Plangebiet als Gasvorzugsgebiet eingestuft wurde, ist eine Fernwärmeversorgung mit dem vorhandenen Leitungsbestand nur für größere Abnehmer möglich.

8.4. Fernmeldeversorgung

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

Entlang der Bahntrasse verlaufen am südlichen Geltungsbereichsrand Telekommunikationskabel. Diese wurden über die Ausweisung von Leitungsrechten im Bebauungsplan gesichert. Die Verlegung neuer Telefonanschlüsse erfolgt in Abhängigkeit des Kundenbedarfs.

8.5. Abfallentsorgung

Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung für die Stadt Dessau in der jeweils gültigen Fassung sind Grundstücke, auf denen Abfälle aus Haushalten oder gewerbliche Siedlungsabfälle zur Beseitigung anfallen, an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen.

Abfälle, die entsprechend den Regelungen der Abfallsatzung nicht dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zur Entsorgung überlassen werden, sind von dem Erzeuger oder Besitzer der Abfälle entsprechend den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und zur Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt und den zu diesen Gesetzen erlassenen Rechtsverordnungen zu verwerten oder zu beseitigen.

9. Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 umfasst eine Fläche von **6,36 ha**, wovon im Einzelnen ausmachen:

9.1. Bauflächen

9.1.1. Mischgebiete

Mischgebiete gesamt		1,82 ha
davon	Teilgebiet 1	1,05 ha
	Teilgebiet 2	0,77 ha

9.1.2. Gewerbegebiete

Gewerbegebiete gesamt		3,47 ha
-----------------------	--	---------

davon	Teilgebiet 3.1	0,25 ha
	Teilgebiet 3.2	2,70 ha
	Teilgebiet 3.3	0,14 ha
	Teilgebiet 4	0,38 ha

9.1.3. Industriegebiete

Teilgebiet 5	0,92 ha
--------------	---------

9.2. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen gesamt	0,13 ha	
davon	Krosigkstraße	0,13 ha
	Oechelhaeuser Straße	0,003 ha

9.3. Flächen für Versorgungsanlagen

Fernwärmeübertragungsstation	0,02 ha
------------------------------	---------

10. Planverwirklichung

10.1. Maßnahmen zur Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren zur Neugestaltung einzelner Grundstücke ist zum Erreichen der Ziele des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Jedoch sollten einzelne kleinere Teilflächen, die im Bebauungsplangebiet liegen, neu zugeordnet werden. Dies betrifft Flächen am südlichen Ende der Krosigkstraße (Flurstück 9204), im südlichen Abschnitt der Oechelhaeuser Straße (Flurstück 3862/2) und am östlichen Rand des Geltungsbereiches (Flurstück 2752). Im Rahmen des Bebauungsplanes ist am südlichen Ende der Krosigkstraße eine Wendeeinrichtung für Pkw und kleine Lkw vorgesehen und schon errichtet worden. Dazu ist es erforderlich, eine Neuuzuordnung von Teilflächen vorzunehmen. Dies betrifft die Flurstücke 9203, 9204 in der Flur 20, sowie die Flurstücke 3854 und 3861/2 in der Flur 26.

Die Straßenverkehrsfläche reicht nunmehr bis auf 0,70 m an die neu geplante Werkhalle der Laukötter Dessau GmbH heran. Die Zugänglichkeit zur Garage des Grundstückes Krosigkstraße 9 wird über ein Geh- und Fahrrecht gesichert. Mit der Einordnung dieser Wendeeinrichtung wird die Verkehrssicherheit in der Krosigkstraße erhöht, da damit ein Rückwärtsfahren der kleineren Lkw, insbesondere auch der Müllfahrzeuge, vermieden wird.

Auch für die Laukötter Dessau GmbH ergeben sich infolge der Grundstücksneuordnung in diesem Bereich wesentliche Vorteile in der Nutzung des Grundstückes, d. h. die geplanten baulichen Anlagen können ohne Versatz durch die Straßeneinbuchtung errichtet werden.

Da dies im Zusammenhang mit Lärmschutzmaßnahmen steht, ergeben sich auch positive Auswirkungen bezüglich der Immissionen auf die angrenzenden Grundstücke, da mit der Lage der Schallschutzwände möglichst nahe am Immissionsort der höchste Effekt zur Lärminderung erreicht wird.

Im Zusammenhang mit der o. g. Flächenneuordnung sollte auch eine Teilfläche im südlichen Abschnitt der Oechelhaeuser Straße berücksichtigt werden. Betroffen ist hier ein Teilstück des Flurstückes 3862/2, welches sich im Besitz der Laukötter Dessau GmbH befindet, aber als Verkehrsfläche (Fahrbahn und Gehweg) genutzt wird und künftig als solche auch weiterhin genutzt werden soll.

Die Neuordnung der o. g. Grundstücke erfolgt über das Vermögenszuordnungsgesetz und betrifft die Flurstücke:

Gemarkung Dessau	Flur 20	Flurstück 2947, 9203, 9204
	Flur 25	Flurstück 3816
	Flur 26	Flurstück 3854, 3861/2, 3862/2

Der Wendehammer in der Krosigkstraße wird im Vermögenszuordnungsplan berücksichtigt.

Am östlichen Rand des Plangebietes wurde ein Teil des Flurstückes 2752, welches sich im städtischen Besitz befindet, durch Vorsetzen des Zaunes in das Flurstück 8653 integriert. Damit entstand eine geradlinige Führung der Abgrenzung beider Flurstücke. Da diese Fläche ohnehin nicht zur Erschließung benötigt wird, soll sie den Anliegern zum Kauf angeboten werden. Dies entspricht auch der derzeitigen Nutzung.

Die Zufahrt zur Garage Krosigkstraße 9 (Flurstück 2964) verläuft gegenwärtig über die Flurstücke 3854 in der Flur 26 und 2951/2 in der Flur 20. Aus diesem Grund wurde im vorliegenden Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht ausgewiesen. Die Eintragung einer entsprechenden Baulast ist inzwischen erfolgt.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Rechte jedoch nicht abschließend begründet, sondern es sind lediglich die Flächen für solche Rechte festgesetzt. Die Begründung eines solchen 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.

Weitere Geh- und Fahrrechte wurden auf den Flurstücken 3861/4 und 8653 ausgewiesen. Grundlage hierfür bildeten die Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Für über Privatgrundstücke verlaufende Leitungen wurden im Bebauungsplan Leitungsrechte festgesetzt. Auch hierauf treffen die o. g. Aussagen zur Sicherung dieser Rechte zu.

Infolge der vorhandenen großen Grundstücke bzw. der derzeitigen Besitzverhältnisse (mehrere hintereinanderliegende Grundstücke gehören einem Eigentümer) sind Grundstücksverkäufe nicht auszuschließen. Bei einem Verkauf von Teilflächen bzw. von Hinterliegergrundstücken ist zu berücksichtigen, dass diese an die öffentlichen Verkehrsflächen z. B. über Grunddienstbarkeiten angebunden werden und die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

10.2. Kostenschätzung / Kostentragung

Zwecks Errichtung der am südlichen Ende der Krosigkstraße vorgesehenen Wendeeinrichtung fallen folgende Kosten an:

Baukosten:	ca. 100 m ² x 70,00 €	= ca.	7.000,00 €
	+ 15 % Baunebenkosten	= ca.	1.050,00 €
	+ 16 % Mehrwertsteuer	=	1.200,00 €
			<hr/>
			9.250,00 €
			=====

Die v. g. Kosten sind über den städtischen Haushalt bereitzustellen.

Für den Flächenerwerb fallen keine Kosten an, hier erfolgt ein Grundstückstausch.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1. Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dessau. Große Teile des Gebietes unterliegen durch ihre jahrzehntelange Nutzung überwiegend als Industrie- bzw. Gewerbestandort einer starken Vorbelastung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild.

Empfindliche Landschaftsbereiche oder Flächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit werden durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Mit der Planung werden große Teile eines Altindustrie-/bzw. -gewerbestandortes revitalisiert, der auch künftig überwiegend industriell/gewerblich genutzt werden wird. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und der Eigentumsverhältnisse ist es nicht möglich und auch nicht zwingend erforderlich, neue Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes einzuordnen. Es werden lediglich Pflanzstreifen entlang der Kühnauer Straße, ein Pflanzgebot im Übergangsbereich zwischen Mischgebiet (TG 2) und Gewerbegebiet (TG 3.2) sowie die Begrünung von Lärmschutzwänden u. a. als gestalterische Elemente festgesetzt.

Mit der Weiternutzung bzw. Wiedernutzbarmachung der seit Jahrzehnten industriell bzw. gewerblich genutzten Flächen im Plangebiet wird dem Bodenschutz Rechnung getragen, indem Beeinträchtigungen in der freien Landschaft durch Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da die Eingriffe von geringer Wertigkeit sind und durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen verhindert, minimiert bzw. ausgeglichen werden. Der Nachweis wird im Rahmen der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zum Vorhaben“ und im „Grünordnungsplan“ erbracht.

11.2. Städtebauliche Entwicklung

Negative städtebauliche Impulse sind durch die Planung nicht gegeben.

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

Außerdem sollten für die ehemals gewerblich/industriell genutzten Flächen im Plangebiet städtebauliche Rahmenbedingungen für eine Reaktivierung geschaffen werden.

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

Dieses Planungsziel wird über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen erreicht. Insbesondere werden über die getroffenen Festsetzungen bezüglich der Emissionen sowie Maßnahmen zum Schallschutz gesunde Wohnverhältnisse für die Bewohner im Plangebiet und auch darüber hinaus, trotz der vorgesehenen Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH und weiterer Ansiedlungsmöglichkeiten im Plangebiet, gesichert. Die Maßnahmen zum Schallimmissionsschutz umfassen neben den Festsetzungen von maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln und baulichen Maßnahmen im Falle von Neubauten bzw. baulichen Veränderungen auch die Errichtung von Lärmschutzwänden. Die Höhe dieser Wände beträgt 8,0 bzw. 9,5 m. Diese Höhen sind städtebaulich insofern vertretbar, da die vorhandenen Gebäude innerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen ähnliche Wandhöhen aufweisen. Auch die Länge der Lärmschutzwände sind für das Gebiet nicht untypisch, da im Plangebiet Gebäude mit bis zu 100 m Länge vorhanden sind. Insgesamt wird festgestellt, dass die Errichtung der Lärmschutzwände keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung hat, zumal diese mittels Kletterpflanzen begrünt werden sollen und somit der Eindruck einer „grünen Wand“ entsteht.

Aufgrund der Gemengelagensituation und der Altlastenproblematik war den Umweltbelangen besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Nach dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001 war entsprechend Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht durchzuführen. Diese wurde mit Datum vom November 2002 vom Büro „LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GbR“ erstellt. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen betrachtet und geprüft, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Ergebnis dieser Vorprüfung wird nachgewiesen, dass das geplante Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen sowie auf Natur und Landschaft hat. Aus der Sicht des Gutachters ist eine Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie nicht zwingend erforderlich. Die Entscheidung, ob für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist, war durch die zuständigen Behörden zu prüfen. Die hierfür erforderlichen Unterlagen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB übergeben. Im Ergebnis wurde durch die TÖB und zuständigen städtischen Ämter festgestellt, dass keine UVP erforderlich ist

Entsprechend § 2a BauGB ist in die Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen, wenn eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Da lt. o. g. Gutachten und Einschätzung der zuständigen Behörden keine UVP erforderlich war, wurde auf den gesonderten Umweltbericht verzichtet. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wurden in der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan unter den Punkten 6.4., 6.6.1., 7.1. und 11.5. betrachtet.

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 baulicher Anlagen und der Festsetzung 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.

Besondere Bedeutung hinsichtlich des Ortsbildes besitzen die im Plangebiet vorhandenen Mischgebiete. Zielstellung der Planung war es, das hier noch weitgehend geschlossene homogene Erscheinungsbild langfristig zu erhalten. Deshalb wurden für diese Teile des Plangebietes auf der Grundlage des Bestandes neben den o. g. Festsetzungen weitergehende Regelungen zur Dachform und zur Grundstücksgestaltung, insbesondere zum Erhalt der Vorgärten, getroffen.

Über die festgesetzten Pflanzgebote im Teilgebiet 3.3 entlang der Kühnauer Straße soll eine Eingrünung des industriell-gewerblich genutzten Teilbereiches erfolgen. Dadurch wird das Ortsbild positiv verändert.

Die Festsetzungen zur Begrünung der Lärmschutzwände, die sich im Übergangsbereich zwischen den Gewerbe- und Mischgebieten befinden, sollen den Eindruck von „grünen Wänden“ entstehen lassen, wodurch das Wohnumfeld eine positive Veränderung erfährt. Gleichzeitig erfolgt über die begrünten Wände eine Gliederung des Gebietes.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass das Ortsbild mit Umsetzung der Planung positiv verändert wird.

11.4. Verkehr

Die geplante Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH und die Revitalisierung der Brachflächen wird zu einer geringen Zunahme des Verkehrsaufkommens auf den äußeren Erschließungsstraßen führen.

Betroffen hiervon sind die Oechelhaeuser und die Kühnauer Straße, da die Grundstückszu- bzw. -abfahrt über diese Verkehrsanbindungen erfolgen soll. Damit wird es auf der Krosigkstraße zu keinen Erhöhungen des Verkehrs infolge der o. g. Erweiterung kommen. Der zusätzliche Verkehr aus dem Plangebiet untermischt sich sofort mit dem vorhandenen Verkehr auf der Kühnauer und Oechelhaeuser Straße, da er gegenüber der vorhandenen Verkehrsbelegung in seiner Größe völlig untergeordnet ist.

Die Zunahme des Werksverkehrs wird sich nicht nachteilig auf die nördlich an das Laukötter-Gelände angrenzende Wohnbebauung auswirken, da der Verkehrslärm durch die geplanten Gebäude und die vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen abgeschirmt wird.

Die Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH wird einen großen Bereich der derzeit ungenutzten Flächen umfassen, so dass die Flächen für weitere Neuansiedlungen sich auf den östlichen Teil des Plangebietes beschränken. In diesem Zusammenhang kann es dann nochmals zu geringfügigen Erhöhungen des Verkehrs insbesondere in der Kühnauer Straße kommen.

Um dem Ruhebedürfnis der Bewohner in den Mischgebieten Rechnung zu tragen, wurden in diesen Teilgebieten bewusst verkehrsentensive Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) ausgeschlossen bzw. wurden Nutzungen in Abhängigkeit ihrer Anbindung an das äußere Erschließungssystem zugelassen.

Mit der Einordnung einer Wendeeinrichtung für Pkw und kleine Lkw am südlichen Ende der Krosigkstraße wird die innere Erschließung des Plangebietes verbessert. Insbesondere ergeben sich für die Müllentsorgung positive Auswirkungen, da dadurch das Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge vermieden wird und die damit verbundene Gefährdung entfällt.

Eine wesentliche Quelle der Belastung durch Verkehrslärm ist die Bahnlinie Köthen - Dessau. Aus der Lärminderungsplanung für die Stadt Dessau ist eine deutliche Abschirmung durch die vorhandenen Gebäude der Laukötter Dessau GmbH ersichtlich. Eine Beeinträchtigung infolge Schienenlärm kann deshalb und aufgrund der Entfernung zu den Mischgebieten ausgeschlossen werden.

Über die formulierten Festsetzungen im Bebauungsplan wurden Regelungen getroffen, die sowohl die abschirmende Wirkung festschreiben als auch ein Vorrücken der Wohnbebauung an die Bahnlinie verhindern. Insgesamt wird die Belastung des Plangebietes infolge des Schienenverkehrs durch die Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH durch die vorgesehene Riegelbildung mit Baukörpern und die notwendigen Schallschutzmaßnahmen reduziert.

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.

Trotz der geplanten Erweiterung der Laukötter Dessau GmbH und weiterer gewerblicher Ansiedlungen im Plangebiet wird es nicht zu einer Verschlechterung der Immissionssituation kommen. Basis hierfür bilden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schall-

schutz (Lärmschutzwand und maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel).

Die festgesetzte Lärmschutzwand LSW 1 unterschreitet zwar die nach § 6 BauO LSA notwendigen Abstandsflächen zu den Grundstücken Krosigkstraße 10 und 9, führt jedoch nicht zu unzulässigen und unzumutbaren Einschränkungen, da die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Besonnung, Belüftung der Wohngebäude) sowie der Brandschutz gewährleistet sind. Auch wird die Nutzbarkeit der hiervon betroffenen Grundstücksflächen nicht über Gebühr eingeschränkt, zumal die Unterschreitung der Grenzabstände in den Mischgebietsteilflächen aus städtebaulicher Sicht ein typisches Merkmal ist.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich die Situation infolge der Belastung durch Schienenverkehr für einen Teil des Plangebietes verbessern, da durch die geplante Riegelbildung und die Schallschutzmaßnahmen auf dem Gelände der Laukötter Dessau GmbH eine Abschirmwirkung erzielt wird.

Über die getroffene Festsetzung zur Begründung der Lärmschutzwände zu den Mischgebieten hin soll der Effekt einer begrünten Wand entstehen. Durch die damit verbundene Abschirmung des gewerblich/industriell genutzten Teilbereiches wird das Wohnumfeld wesentlich aufgewertet.

Im Ergebnis der Untersuchung zu den Erschütterungen durch die Druckgussmaschinen wurde festgestellt, dass keine unzulässigen Erschütterungen zu verzeichnen sind. Das Ergebnis weist nach, dass die Anforderungen der Norm DIN 4150-2 bei einem Drei-Schicht-Betrieb auch infolge des Aufstellens weiterer Gießereimaschinen eingehalten wird.

Die in den Mischgebieten vorhandene Wohnqualität wird über die Festsetzungen einer Baugrenze, zu Dachformen und Dachneigungen, zur Grundstücksgestaltung bezüglich der Vorgärten und zu Werbeanlagen gesichert.

Die planungsrechtliche Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Unternehmen gewährleistet u. a. einen dauerhaften Erhalt von Arbeitsplätzen. Durch die Möglichkeit der Erweiterung dieser Betriebe sowie der Ansiedlung neuer Firmen werden dringend benötigte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen.

Insgesamt betrachtet ergeben sich in Bezug auf die Belange der Bevölkerung durchaus positive Aspekte.

11.6. Wirtschaft

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die im Plangebiet vorhandenen Unternehmen in ihrer Existenz gesichert und langfristige Entwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet und planungsrechtlich abgesichert. Gleichzeitig werden die berechtigten Schutzansprüche der Bevölkerung berücksichtigt, indem Festsetzungen zum Immissionsschutz über Flächenkontingentierungen bezüglich maximal zulässiger immissionswirksamer Schalleistungspegel je m² Grundstücksfläche und in Form der Errichtung von Lärmschutzwänden 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 einer gewerblichen Nutzung planungsrechtlich eröffnet.

Durch die Planung werden die Planungsziele, die dauerhafte Sicherung vorhandener und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, die planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für die im Plangebiet ansässigen Unternehmen sowie die Wiederbelebung einer Brachfläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes gewährleistet. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

11.7. Städtischer Haushalt

Für die Planung und Realisierung der am südlichen Ende der Krosigkstraße ausgewiesenen Wendeeinrichtung sind die entsprechenden Mittel über den städtischen Haushalt bereitzustellen. Ansonsten sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich, die den städtischen Haushalt belasten.

Literatur und Quellennachweis

- [1] Acerplan (Mai 2003)
Schallimmissionsschutzprognose

- [2] Acerplan / MFPA Leipzig
Untersuchungsbericht UB III/S-03-014, Erschütterungsmessungen in der Umgebung der Firma Laukötter in Dessau, 23.05.2003

- [3] LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff (05. Mai 2003)
Grünordnungsplan - Entwurf

- [4] LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff (November 2002)
Allgemeine Vorprüfung

- [5] Stadt Dessau
Flächennutzungsplan - Genehmigungsfassung (Dezember 2003)

- [6] Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung
MBI. LSA Nr. 22/1996 (15.04.1996)
Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau

- [7] Fickert / Fieseler
Baunutzungsverordnung - Kommentar, 9. Auflage

- [8] Ministerium für Umwelt und Naturschutz
MBI. LSA Nr. 67/1993
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass)

- [9] WEKA
Städtebaurecht im Bild, 2002

- [10] Regierungspräsidium Dessau, Dezernat Immissionsschutz (Dez. 46), März 2003
Geräuschemessbericht

- [11] Büro Dr. Zöllner, 10/2002
Lärminderungsplanung 2001/2015 - Berechnung des Konfliktplanes Verkehr für die Stadt Dessau