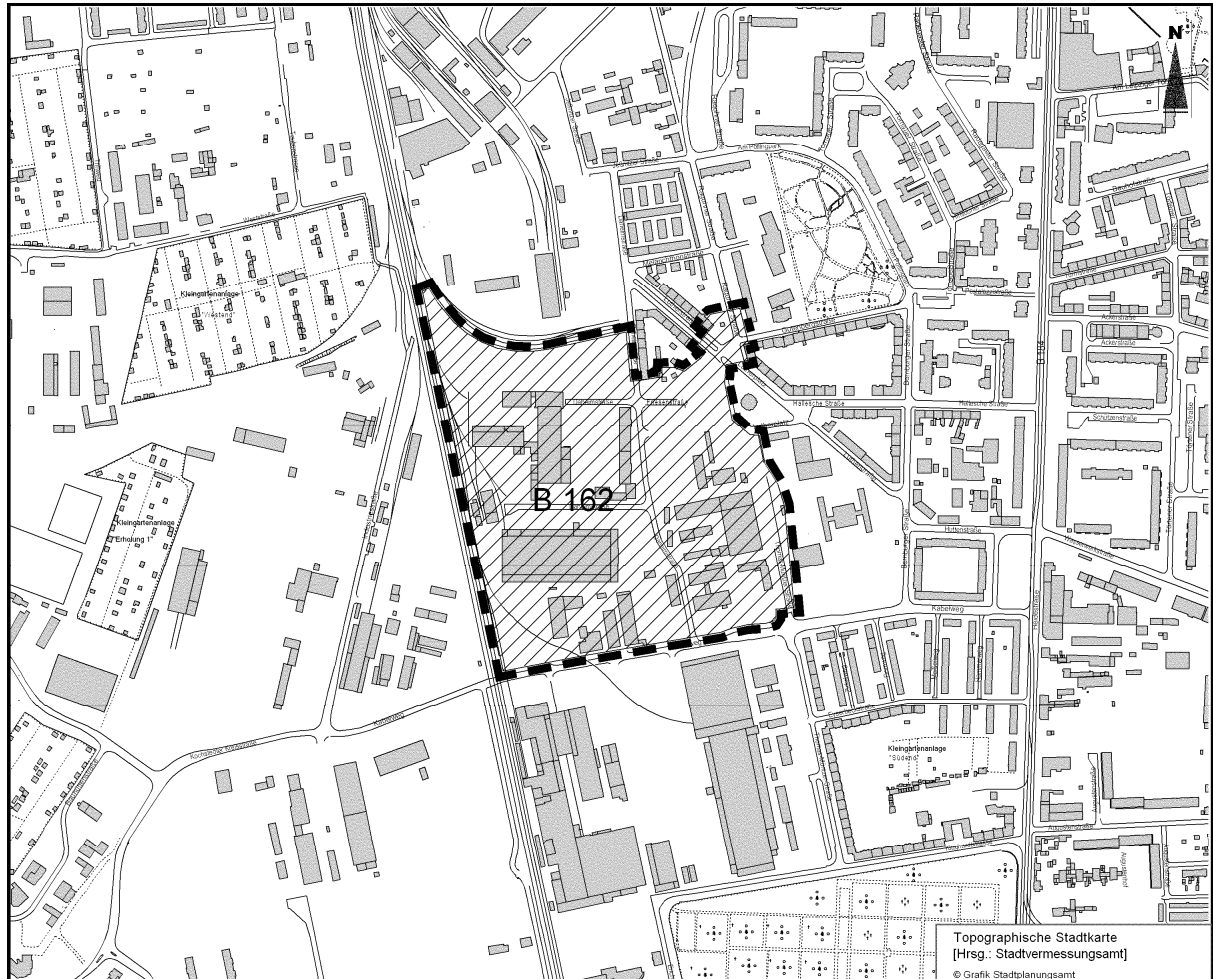




Bebauungsplan Nr. 162

„Daheimstraße“

8. September 2006

Auftraggeber:



Stadt Dessau

Dezernat VI - Stadtplanungsamt

Wörlitzer Platz 2

06844 Dessau

Telefon: 03 40/ 2 04 - 20 61

Telefax: 03 40/ 2 04 - 29 61

E-Mail: stadtplanung@dessau.de

Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. Detlef Friedewald

Telefon: 03 40/ 2 04 - 18 61

Auftragnehmer:



HALLE-PROJEKT

Architektur- und Stadtplanungsbüro Gabriel

Schülershof 12

06108 Halle

Telefon: 03 45 / 51 24 303

Telefax: 03 45 / 51 24 379

E-Mail: halle-projekt@t-online.de

Autor: Frau Dipl.-Ing. Carina Lippert

Telefon: 03 45 / 51 24 323

Stand der Planung: Satzungsfassung

Bearbeitungsbeginn: März 2004

Bearbeitungsende: September 2006

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	7
2.	Räumlicher Geltungsbereich	9
3.	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation	11
3.1.	Übergeordnete Planungen	11
3.1.1.	Raumordnungsgesetz (ROG)	11
3.1.2.	Landesplanungsgesetz (LPIG LSA)	11
3.1.3.	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)	11
3.1.4.	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (REP A-B-W)	12
3.1.5.	Flächennutzungsplan (FNP)	12
3.1.6.	Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung	13
3.2.	Sonstige Planungen	14
3.3.	Planungsrechtliche Situation	15
3.4.	Planverfahren	16
4.	Bestandsaufnahme	18
4.1.	Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse	18
4.2.	Baubestand (aktuelle Nutzung)	19
4.2.1.	Nutzung	19
4.2.2.	Bebauungsform / Gebäudeform	22
4.2.3.	Geschossigkeit, Gebäudehöhen	23
4.2.4.	Anzahl der Wohnungen im Plangebiet	23
4.2.5.	Gestaltelemente	24
4.2.6.	Denkmale	24
4.3.	Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten	24
4.4.	Verkehrliche Erschließung	25
4.4.1.	Straßen	25
4.4.2.	Fußwege / Radwege	27
4.4.3.	Anschlussgleise	27
4.4.4.	Ruhender Verkehr	27
4.4.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	28
4.5.	Stadttechnische Erschließung	28
4.5.1.	Wasserversorgung	28
4.5.2.	Entwässerung	28
4.5.3.	Elektroenergieversorgung	29
4.5.4.	Gasversorgung	29
4.5.5.	Fernwärme	29

4.5.6.	Fernmeldeversorgung	29
5.	Planungskonzept	30
5.1.	Städtebauliches Zielkonzept	30
5.2.	Grünordnerisches Zielkonzept	30
5.3.	Verkehrskonzept	30
5.4.	Planungsalternativen	30
6.	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	32
6.1.	Art, Maß und Umfang der Nutzungen	32
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	32
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	41
6.1.3.	Bauweise	43
6.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	44
6.2.	Grünordnung	45
6.2.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	48
6.2.2.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	49
6.3.	Verkehrerschließung	56
6.3.1.	Straßen	56
6.3.2.	Fußwege/Radwege	58
6.3.3.	Ruhender Verkehr	59
6.3.4.	Bahnanlagen / Anschlussgleise	59
6.3.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	60
6.4.	Immissionsschutz	60
6.4.1.	Lärm	60
6.4.1.1.	Gewerbelärm	60
6.4.1.2.	Verkehrslärm	64
6.4.1.3.	Zusammenfassung und Bewertung der Schallimmissionsschutzprognose	69
6.4.2.	Luft / Gerüche	71
6.4.2.1.	Luft	71
6.4.2.2.	Gerüche	71
6.5.	Örtliche Bauvorschriften	76
6.6.	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	77
6.6.1.	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	77
6.6.2.	Fundmunition	78
6.6.3.	Denkmalschutz	79
7.	Stadttechnische Erschließung	80
7.1.	Wasserversorgung	80
7.1.1.	Trinkwasser	80
7.1.2.	Löschwasser	80
7.2.	Entwässerung	80

7.2.1.	Schmutzwasser	81
7.2.2.	Regenwasser	81
7.3.	Energieversorgung	82
7.3.1.	Elektroenergie	82
7.3.2.	Gasversorgung	82
7.3.3.	Fernwärmeversorgung	83
7.4.	Fernmeldeversorgung	83
7.5.	Abfallentsorgung	83
8.	Flächenbilanz	84
8.1.	Bauflächen	84
8.1.1.	Mischgebiete	84
8.1.2.	Gewerbegebiete	84
8.1.3.	Industriegebiete	84
8.2.	Grünflächen	84
8.3.	Verkehrsflächen	84
8.4.	Flächen für Versorgungsanlagen	84
9.	Planverwirklichung	85
9.1.	Maßnahmen zur Bodenordnung	85
9.2.	Kostenschätzung / Kostentragung	85
10.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	87
10.1.	Natur und Landschaft	87
10.2.	Städtebauliche Entwicklung	88
10.3.	Ortsbild	89
10.4.	Verkehr	89
10.5.	Belange der Bevölkerung	90
10.6.	Wirtschaft	92
10.7.	Städtischer Haushalt	92
11.	Umweltbericht	93
11.1.	Einleitung	93
11.1.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	93
11.1.2.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan sowie deren Berücksichtigung	94
11.2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	96
11.2.1.	Schutzgut Mensch	97
11.2.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	99

11.2.3. Schutzgut Boden	100
11.2.4. Schutzgut Wasser	101
11.2.5. Schutzgut Klima / Luft	102
11.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung	103
11.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter	104
11.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	104
11.2.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen	105
11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	107
11.3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	107
11.3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	116
11.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachhaltiger Umweltauswirkungen	117
11.4.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung	117
11.4.2. Schutzgut Mensch	117
11.4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere	119
11.4.4. Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft	119
11.4.5. Schutzgut Landschaft	119
11.4.6. Schutzgut Kulturgüter	120
11.4.7. Bilanzierung	120
11.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	129
11.6. Zusätzliche Angaben	130
11.6.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung	130
11.6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	131
11.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	131
Literatur und Quellennachweis	134

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 162 der Stadt Dessau
Gebietsbezeichnung: „Daheimstraße“

1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet mit historisch gewachsenen gewerblichen und industriellen Strukturen im Bereich zwischen dem Kabelweg, der Thomas-Müntzer-Straße, dem Betriebsgelände von BIOMEL und der Bahnlinie Dessau - Leipzig am Rande der Innenstadt im Stadtteil Innenstadt Süd. Es handelt sich dabei um den ehemals geschlossenen Betriebsstandort von ELMO (Elektromotorenwerk Dessau, Hauptwerk). Nördlich des Kabelweges befanden sich außerdem Betriebseinrichtungen von A-BUS.

Im Laufe der vergangenen Jahre vollzog sich auch in diesem Gebiet ein Strukturwandel. Mit der Auflösung des ehemaligen Großbetriebes ELMO und der damit verbundenen Aufgabe bzw. Ausgliederung des Kerngeschäftes der bisherigen industriellen Nutzung wurde eine Neuordnung der Flächen möglich und notwendig. Neben der Ausgliederung des Kerngeschäftes des ehemaligen Elektromotorenwerkes Dessau als Anhaltische Elektromotorenwerk Dessau GmbH (AEM) siedelten sich in einzelnen, nicht mehr benötigten Gebäuden und Teilflächen neue Gewerbebetriebe an. Während im Rahmen der Umstrukturierung im Norden des Plangebietes größere Flächen beräumt wurden und jetzt nicht mehr genutzt werden, ist die Mitte und der Süden des Plangebietes nach wie vor dicht überbaut. Die Flächen östlich der Daheimstraße werden durch die Anhaltische Elektromotorenwerk Dessau GmbH, die Werkzeugbau- und Maschinen Handelsgesellschaft (WMH) und die Dessauer Arbeitsförder-, Beratungs- und Servicegesellschaft (DABS), die Flächen westlich der Daheimstraße durch eine Vielzahl von Betrieben genutzt. Ein Großteil der Nutzer sind lediglich nur Mieter. Ein Teil der Gebäude steht leer. Auf der beräumten Fläche zwischen Daheimstraße und dem Lutherplatz sollten über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 30 „Lutherplatzarkaden“ Wohn- und Geschäftshäuser verwirklicht werden. Der Vorhabenträger ist insolvent und das Verfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde inzwischen eingestellt.

Wegen der historisch gewachsenen Situation und der unmittelbaren 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. Diese äußern sich in zahlreichen Beschwerden der Anwohner über Lärm- und Geruchsbelastungen. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist es erforderlich, die vorhandenen Immissionen zu analysieren. Unter Berücksichtigung sowohl des Bestandes als auch geplanter Erweiterungen gebietsansässiger Unternehmen und möglicher weiterer gewerblicher Neuan siedlungen auf den zur Zeit freien Flächen müssen Lösungsmöglichkeiten für ein einvernehmliches Nebeneinander zwischen der gewerblichen/industriellen Nutzung und der vorhandenen Wohnnutzung an der Grenze des Plangebietes aufgezeigt und planungsrechtlich gesichert werden. Dabei ist gemäß §1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Oberste Zielstellung ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Unternehmen. Dabei sind eventuelle Erweiterungsabsichten zu berücksichtigen.

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, vorhandene Immissionskonflikte gemindert, Brachflächen unter dem Aspekt der gerechten Bodennutzung reaktiviert sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Das Belassen des Gebietes in der Anwendung des § 34 BauGB führt im Allgemeinen zu einer Verschlechterung der vorhandenen Konfliktsituation, z. B. durch das immer noch mögliche Heranrücken schutzwürdiger Wohnbebauung an die Betriebe. Dies führt zwangsläufig zu einer Einengung und Behinderung der Entwicklung der Unternehmen und damit letztlich zu Standort- und Existenzproblemen. Gleichzeitig könnte aber eine ungesteuerte Expansion der Betriebe im Plangebiet die Immissionssituation für die Wohnbebauung weiter verschlechtern und wieder auf ein Maß vor 1990 bringen. Hinzu kommt, dass ohne planerische Steuerung ein Betrieb das ganze noch zur Verfügung stehende Schallkontingent ausschöpfen könnte und Erweiterungen anderer Betriebe enge Grenzen gesetzt sind bzw. Neuan siedlungen von Gewerbebetrieben unmöglich gemacht werden. Dies würde dem Belang der o. g. sozialgerechten Bodennutzung entgegenstehen.

Von der Gemengeanlagensituation besonders betroffen ist die Firma AEM, da sie sich in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Wohnbebauung befindet. Um den Standort mittelfristig konkurrenzfähig zu halten, ist eine Betriebserweiterung notwendig. Möglichkeiten der Erweiterung bieten sich auf der direkt nördlich an das Betriebsgelände angrenzenden Fläche an. Außerdem muss für die vorhandene Produktion Planungssicherheit geschaffen werden. Eine Verlagerung der Produktion an einen anderen, unkritischen Standort ist für das Unternehmen aus finanziellen Gründen nicht machbar. Eine Teilung der Produktion auf zwei räumlich getrennte Standorte würde zu deutlichen Kostenerhöhungen führen. Dies stellt einen erheblichen Wettbewerbsnachteil dar. Nur bei einer Sicherung des vorhandenen Standortes und der Möglichkeit einer Erweiterung können die bei AEM vorhandenen Arbeitsplätze erhalten und ggf. neue geschaffen werden.

Im Zuge der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den langfristig notwendigen Straßenneubau „Fortführung der Thomas-Müntzer-Straße vom Kabelweg bis zur Raguhner Straße“ geschaffen werden. Dieser Straßenneubau stellt eine Maßnahme des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Dessau dar.

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. Schwerpunkt hierbei bildet die Problematik des Lärmschutzes sowie die Geruchsimmissionen.

Mit der Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen soll dem schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden gemäß § 1a BauGB Rechnung getragen werden. 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 ca. 2 km südwestlich des Innenstadtbereiches der Stadt Dessau im Stadtteil „Innenstadt Süd“. Es umfasst im Wesentlichen die Flächen des ehemals geschlossenen Betriebsstandortes „VEM Elektromotoren- und Kompressorenwerk Dessau“ (Hauptwerk). Der Bereich ist Bestandteil des historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbegebietes entlang der Bahnlinie Dessau - Leipzig.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch den sich direkt anschließenden Bebauungsplan Nr. 130 „Industrie- und Gewerbegebiet Gärungschemie“, der rechtskräftig ist, und vorhandener Wohnbebauung im Bereich Daheimstraße/Lutherstraße/Raguhner Straße begrenzt. Im Nordosten befindet sich der unter Denkmalschutz stehende Wasserturm Süd. Auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen gibt es unterschiedliche Nutzungen. Neben einem 3-geschossigen Wohngebäude sind ein Autohaus und eine Schule, einschließlich Sporthalle, Sportplatz und zugehöriger Freiflächen vorhanden. Im Süden bildet der Kabelweg die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und im Westen grenzt die Bahntrasse Dessau - Leipzig an das Plangebiet.

Sowohl der Kabelweg als auch die Bahntrasse sind nicht Bestandteil des Bebauungsplan-Gebietes. Südlich des Kabelweges schließt sich die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 141 „Industriegebiet ASUG - Kabelweg“ an. Die Grundstücke nördlich des Kabelweges zwischen der Bahntrasse und der Einmündung Daheimstraße gehörten ursprünglich nicht zum Plangebiet. Sie lagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141. Aufgrund des funktionellen und städtebaulichen Zusammenhanges mit dem Plangebiet „Daheimstraße“ sind diese Flächen nunmehr Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 162 geworden, zumal es vom Bebauungsplan Nr. 141 nur einen Entwurf mit Stand Oktober 1995 gibt. Die Flächen westlich der Bahntrasse sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 101-E „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet E“, der jedoch nicht in Bearbeitung ist.

Entgegen der sonst vorgenommenen Abgrenzung entlang natürlicher Zäsuren (Straßen, Bahnlinie) wurde im Norden und Westen die vorhandene Wohn- und Mischbebauung nicht in den Geltungsbereich integriert. Dieser Bereich ist Bestandteil von Umstrukturierungsgebieten nach dem Stadtentwicklungskonzept. Allerdings gibt es zum angestrebten Rückbau der Wohnbebauung noch keinen vollständigen Konsens mit den Eigentümern. Damit Festsetzungen des Bebauungsplanes eventuellen Entwicklungen in diesen Bereichen nicht entgegenstehen, wird auf eine Einbeziehung in den Geltungsbereich verzichtet. Das Grundstück Lutherstraße 7 musste jedoch in den Geltungsbereich einbezogen werden, da es von der Straßenplanung Thomas-Müntzer-Straße betroffen ist. Insgesamt wurde der gesamte Bereich des geplanten Knotenpunktausbaus Raguhner Straße/Gutenbergstraße/Lutherstraße und Lutherplatz wegen der notwendigen Flächeninanspruchnahme und der geplanten Veränderung in den Bebauungsplan integriert.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 16,1 ha.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 5275/5 in der Flur 38, nördliche bzw. östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 9316 in der Flur 43, nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 9303 und 9304 in der Flur 39, nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 9302 in der Flur 43 von der Grenze zum Flurstück 9304 bis zum Flurstück 8486 in der Flur 39, nördliche Grenze der Flurstücke 8486, 8485 und 5308 bis zur südwestlichen Grenze des Flurstückes 5312 (alle in der Flur 39 gelegen), südwestliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 5312 bis zum Schnittpunkt mit der nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 10199, von dort rechtwinklig auf den Schnittpunkt der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 5312 mit der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 5319, weiter entlang der südwestlichen und nordwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 5319 in der Flur 39, nördliche Grenze des Flurstückes 5321 (Flur 39) und Teile der Flurstücke 5451 (Flur 39) sowie 7683 (Flur 39) in Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 5321 nach Osten bis zur östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 7683 in der Flur 39.
- Im Osten: östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 7683 in der Flur 39 von der Verlängerung der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 5321 in der Flur 39 bis zur südlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 5485 in der Flur 40, weiter entlang dieser südlichen Flurstücksgrenze (5485) in westliche Richtung bis zur westlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 5472, vom südlichen Punkt der westlichen Grenze des Flurstückes 5472 ca. 29 Meter in westliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Spitze des Flurstückes 8719 in der Flur 43, weiter entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 8719 bis zur nördlichen Grenze des Flurstückes 8721 in der Flur 43, nördliche Grenze der Flurstücke 8721 und 8722 in der Flur 43, östliche Grenze des Flurstückes 8722 bis zum Schnittpunkt mit der nördlichen Spitze des Flurstückes 5934/4 in der Flur 43, weiter entlang der östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 5934/4 (Flur 43) und 5967/4 in der Flur 44 bis zum Flurstück 5967/7 in der Flur 44.
- Im Süden: südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 5967/4 in der Flur 44, 8722, 5918/3, 5918/8, 9309, 9312, 9310, 9311, 5917/7, 5917/13 und 5917/16 (alle in der Flur 43 gelegen).
- Im Westen: westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 5917/16, 5917/20, 5917/19, 5917/18 (alle in der Flur 43 gelegen) und 5275/5 in der Flur 38.

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), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGBl. I. S.1746). 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 LSA)

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG LSA) 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 und wurde zuletzt durch das Gesetz vom 20.12.2005 (GVBl. LSA Nr. 67/2005, S.804) geändert.

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) und durch das Dritte Gesetz vom 15.08.2005 (GVBl. LSA S. 550) geändert.

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. 162 „Daheimstraße“ wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

3.1.4. Regionaler Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (REP A-B-W)

Der regionale Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg wurde am 07.10.2005 durch die Regionalversammlung beschlossen, durch die Oberste Landesplanungsbehörde am 09.11.2005 genehmigt und ist am 29.01.2006 in Kraft getreten. Der Regionale Entwicklungsplan Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg ersetzt damit das Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau vom 30.01.1996 (REP Dessau). Im REP A-B-W erfolgt eine Präzisierung der bestehenden übergeordneten Planungen für einen kleineren Betrachtungsraum. Er bildet die Grundlage für die Entwicklung der Kreise und Gemeinden und enthält die Ziele der Raumordnung zur Landesentwicklung.

Auch im REP A-B-W wurde die Stadt Dessau im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung als Oberzentrum ausgewiesen. Die festgelegten Zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches übernehmen. Des weiteren sind die Zentralen Orte als Verflechtungsschwerpunkte und Impulsgeber für die regionale Entwicklung zu stärken.

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)

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

Der Flächennutzungsplan der Stadt Dessau wurde im April 2004 genehmigt und ist seit dem 26.06.2004 rechtswirksam. Darin ist das Plangebiet entsprechend der allgemeinen Art

seiner Nutzung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Bebauungsplan werden die einzelnen Bauflächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung weiter differenziert.

Ein wesentliches Planungsziel ist die planungsrechtliche Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Betriebe unter Berücksichtigung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit. Daraus resultiert, dass entsprechend der Art der im Plangebiet vorhandenen Unternehmen sowohl Industrie- als auch Gewerbegebiete auszuweisen sind. Daneben sind für die brachliegenden, ursprünglich ebenfalls gewerblich genutzten Flächen Nutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Die Ausweisung der einzelnen Baugebiete im Bebauungsplan kann jedoch nicht losgelöst von den daran angrenzenden Gebieten erfolgen. Während sich im Norden, Westen und Süden ebenfalls gewerbliche Nutzungen befinden, schließen sich im Nordosten, Osten und Südosten überwiegend schutzbedürftige Nutzungen in Form von Wohnnutzungen und einer Schule sowie eingestreuter gewerblicher Nutzungen an. Diese Bauflächen sind im Flächennutzungsplan als umzustrukturierende Mischbauflächen mit hohem Grünanteil ausgewiesen.

Diese historisch gewachsene Großgemengelage des Aneinandergrenzens von Wohnen und Industrie gilt es unter heutigen planungsrechtlichen Bedingungen zu sichern. Die Basis hierfür bildet die entsprechende Gebietsausweisung im Flächennutzungsplan. Ziel des Bebauungsplanes ist es u. a. textliche Festsetzungen zu formulieren, die den berechtigten Schutzansprüchen der verschiedenen Nutzungen Rechnung tragen und eine gerechte Bodennutzung gewährleisten. Die hierfür erforderlichen Fachplanungen werden erarbeitet und fließen in den Bebauungsplan ein. Mit den v. g. Ausführungen wird nachgewiesen, dass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

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 Industrie- und Gewerbebestandort 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 Gemengelage 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 wurde im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes entsprechend Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht durchgeführt. Die entsprechenden Aussagen waren im Vorentwurf enthalten. Auf dieser Grundlage hat die zuständige Behörde entschieden, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen. Somit bestünde auch keine Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Da abzusehen ist, dass das Bebauungsplanverfahren voraussichtlich nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden kann, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Gemäß § 2a Satz 3 BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung (siehe Pkt. 11.).

Die Belange der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes insofern berücksichtigt, als dass zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsschutzprognose erarbeitet wurde. Diese umfasst neben dem Gewerbelärm auch den Verkehrslärm, der von der geplanten Fortführung bzw. Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße und der Daheimstraße ausgeht. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan u. a. über die Formulierung planungsrechtlicher Festsetzungen eingeflossen.

Aufgrund der Beschwerden von Bewohnern angrenzender Gebiete über Geruchsmissionen war im Bebauungsplanverfahren ein Abgleich möglicher produktionsbedingter Gefahrstoffimmissionen und deren Wirkung auf angrenzende Beurteilungsflächen durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden ebenfalls im Bebauungsplan berücksichtigt. Über den zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan wurden die Belange des Umweltschutzes beachtet und entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 162 „Daheimstraße“ 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 GmbH ein Grünordnungsplan einschließlich einer Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht durchgeführt.

Das Umweltamt, SG Grün- und Freiraumplanung hat eine Baumbestandsliste auf der Grundlage einer Baumbestandsaufnahme am 21.01. und 22.01.2004 erstellt. Darin erfolgte eine Vitalitätseinstufung, die u. a. die Basis für Festsetzungen vorhandener Bäume im Grünordnungs- bzw. Bebauungsplan darstellt.

Aufgrund der zu erwartenden Schallemissionen wurde eine Schallimmissionsschutzprognose durch das Büro „Acerplan“ erarbeitet. Diese umfasst sowohl den Gewerbelärm als auch den Verkehrslärm, der von der geplanten Fortführung bzw. Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße und von der Daheimstraße ausgeht.

Außerdem war es erforderlich, aufgrund der Beschwerden von Bewohnern angrenzender Gebiete über Geruchsimmissionen diesbezüglich Untersuchungen zu beauftragen. Die Geruchsprognose wurde durch UMIT Dessau erstellt.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung 2005, ist die Fortführung bzw. Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße zwischen Kabelweg und Raguhner Straße festgeschrieben. Die hierfür notwendigen Flächen sollen im Bebauungsplan gesichert werden. Basis bildet die Straßenplanung aus dem Jahr 1998.

Für die beiden Stichstraßen „Daheimstraße“ ist die Einordnung von Wendeanlagen für Lastzüge notwendig. Durch das Tiefbauamt der Stadt Dessau wurden Prinziplösungen vorgeschlagen.

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 28.01.2004.

Die Planungsnotwendigkeit ergab sich aus den bereits vorhandenen Immissionskonflikten zwischen den im Plangebiet vorhandenen gewerblichen/industriellen Nutzungen und der unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Wohnnutzung. Diese Konflikte könnten infolge von Betriebserweiterungen oder Neuansiedlungen weiter verschärft werden.

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. Um hier Fehlentwicklungen zu Ungunsten einer Nutzung zu vermeiden, ist eine planerische Steuerung notwendig. Das Belassen dieses Gebietes in der Anwendung des § 34 BauGB führt im Allgemeinen zu einer Verschlechterung der vorhandenen Konfliktsituation. 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. Hierzu kommt, dass ohne planerische Steuerung ein Betrieb das ganze noch zur Verfügung stehende Schallkontingent ausschöpfen könnte und für später notwendige Erweiterungen anderer Betriebe enge Grenzen gesetzt sind bzw. diese sogar unmöglich gemacht werden. Über die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Probleme einer einvernehmlichen Lösung zugeführt werden.

Aufgrund der Gemengelagensituation und der Altlastenproblematik 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 wurde zum Vorentwurf entsprechend Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht durchgeführt. Auf dieser Grundlage hat die zuständige Behörde entschieden, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen. Somit wäre auch keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Da jedoch abzusehen ist, dass das Bebauungsplanverfahren voraussichtlich nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden kann, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ist im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes erfolgt. Der Umweltbericht ist unter Pkt. 11. der Begründung enthalten.

Um gesicherte Ausgangsdaten für die Vorprüfung zu erhalten und im Bebauungsplan-Verfahren die Umweltbelange entsprechend qualifiziert einbeziehen zu können, wurden eine Schallimmissionsschutzprognose und ein Grünordnungsplan erstellt. Weiterhin wurden

aufgrund von Beschwerden von Anwohnern Untersuchungen zu Geruchsimmissionen durchgeführt. Infolge der jahrzehntelangen industriellen Nutzung des Plangebietes und in Kenntnis des ehemaligen Vorhandenseins von kritischen Produktionsstätten (Beizerei, Verzinnerei, Lager für wassergefährdende Stoffe) wurde auch der Altlastenproblematik besondere Aufmerksamkeit geschenkt.

Wesentlicher Schwerpunkt der Planung ist die Problematik des Lärmschutzes. Ausgehend von den Schutzansprüchen der an das Plangebiet grenzenden Wohnnutzung 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 notwendige Erweiterungen im Plangebiet realisierbar sind sowie auch noch weitere Gewerbeansiedlungen auf den zurzeit nicht genutzten Flächen im Plangebiet möglich sind. Das so genannte „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, ist auszuschließen. Dem dient die Lärmkontingentierung, die im Bebauungsplan festgeschrieben wurde. Dabei musste eine gerechte Bodennutzung gewährleistet werden.

3.4. Planverfahren

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat in seiner Sitzung am 28.01.2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 162 „Daheimstraße“ gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt Ausgabe 03/2004 vom 28. Februar 2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Offenlegung des Vorentwurfes in der Zeit vom 07.03.2005 bis zum 08.04.2005 und einer Bürgerversammlung am 22.03.2005 durchgeführt. Parallel zur Offenlegung erfolgte mit Schreiben vom 01.03.2005 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen 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 der Prüfung durch die zuständigen Behörden wurde festgestellt, dass keine erheblichen Umwelteinwirkungen durch das Vorhaben zu erwarten sind. Somit wäre eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Da jedoch abzusehen ist, dass das Verfahren voraussichtlich nicht vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden kann, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dies ist im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfes erfolgt.

Die Rechtsgrundlage für den Wechsel des Verfahrens bildet § 244 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde am 16.11.2005 in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Diese fand in der Zeit vom 05.12.2005 bis zum 12.01.2006 statt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 26.11.2005 im Amtsblatt Nr. 12/05 der Stadt Dessau.

Parallel zur Offenlegung erfolgte mit Schreiben vom 05.12.2005 eine nochmalige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Nachbargemeinden wurden über die Offenlegung nur informiert, da eine Beteiligung bereits zum Vorentwurf erfolgt ist und von den Nachbargemeinden in ihren Stellungnahmen nur Zustimmung geäußert wurde.

Die zum Vorentwurf bzw. Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen wurden in den Sitzungen des Stadtrates am 21.09.2005 bzw. am 10.05.2006 geprüft. Von der Öffentlichkeit wurden zum Entwurf keine Stellungnahmen vorgebracht.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bezogen sich hauptsächlich auf die Präzisierung aufgeführter Sachverhalte und Unstimmigkeiten in der Schallimmissionsschutzprognose. Ursache hierfür war, dass die Prognose nach ihrer Fertigstellung und Einarbeitung in den Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund neuer Erkenntnisse zur Vorbelastung von Emittenten außerhalb des Plangebietes geringfügig überarbeitet werden musste. Dabei wurden wegen der Kürze der Zeit nicht alle Tabellen und Aussagen überprüft und geändert. Einen Einfluss auf das Ergebnis der Prognose hatten diese geringfügigen Differenzen nicht. Die Veränderungen aus der Schallimmissionsschutzprognose wurden in die Satzungsfassung eingearbeitet.

Weiterhin wurden folgende Anregungen in der Satzungsfassung berücksichtigt:

- Hinweis auf den Regionalen Entwicklungsplan und Ergänzung eines dort verankerten Zieles
- Aufnahme des notwendigen Mindestabstandes von Bäumen zu Kabeltrassen als Hinweis in die Begründung
- Präzisierung von Dimensionierungen, Art der Leitung und Anzahl der Leitungen in der Begründung
- Aufnahme eines Hinweises zur geplanten Neuverlegung einer Gashochdruckleitung im öffentlichen Straßenraum in die Begründung
- Änderung eines Wortes bei den Angaben bezüglich der Plangrundlage

Keine dieser berücksichtigten Änderungen stellt die bisherige Planung in Frage; sie dienen lediglich der Präzisierung von bereits erfassten Sachverhalten in der Begründung.

Folgende Anregungen wurden nicht berücksichtigt:

- Aussagen zum gesicherten Schutz der Nachbarschaft vor Geruchsbelästigungen durch vollständig geschlossene Halle (Unterdruck)
Dabei handelt es sich um eine immissionsrechtliche Forderung an eine konkrete Anlage, für es keine Rechtsgrundlage gibt. (Dieser Hinweis war im Entwurf der Begründung zum Bebauungsplan bereits enthalten.)
- Korrektur der künftigen Höchstgeschwindigkeit auf der Daheimstraße (derzeit 30 km/h, weil Privatstraße)
Nach Straßenverkehrsordnung beträgt die Höchstgeschwindigkeit in Gewerbegebieten 50 km/h. Diese darf nicht ohne Anlass verringert werden.
- Geringere Verminderung der Verkehrslärmbelastung bei Geschwindigkeitsreduzierung, da neben der Minderung durch die Reduzierung der Geschwindigkeit auch der Zuschlag für den Pflasterbelag geringer wird.
- Zuschlag von 3 dB (A) zu dem Beurteilungspegel in der Thomas-Müntzer-Straße
Aufgrund der gewählten genaueren Berechnungsmethode ist dieser Zuschlag nicht gerechtfertigt.

Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen durch dem Stadtrat gegeneinander und untereinander abgewogen. Die einzuarbeitenden Änderungen waren geringfügig. Von

ihnen gehen keine Wirkungen gegenüber Dritten aus. Es handelt sich lediglich um die Präzisierung der Begründung. Eine erneute Offenlegung war deshalb nicht erforderlich.

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

4. Bestandsaufnahme

4.1. Eigentumsverhältnisse/Flurstücksverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke befindet sich in Privatbesitz. Den flächenmäßig größten Anteil besitzt die VEM Vermögensverwaltung und -verwertung GmbH Dresden. Darin enthalten waren bis zur Erarbeitung der Satzungsfassung auch die Flächen der Daheimstraße mit ihren beiden Stichstraßen. Mittlerweile ist die Übertragung an die Stadt Dessau erfolgt. Die für die öffentliche Nutzung benötigten Flächen wurden bis auf Teilflächen der Wendeanlagen bei der im Vorfeld erfolgten Grundstückszuordnung bereits berücksichtigt. Die übrigen Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Stadt Dessau. Es handelt sich hierbei um Teile der Lutherstraße, der Raguhner Straße, des Lutherplatzes sowie der Gutenbergstraße. Die gesamte Thomas-Müntzer-Straße einschließlich der angrenzenden Flurstücke 5934/4, 5967/4 und 5918/3 ist Eigentum der Stadt Dessau.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung 2005, ist der Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße vorgesehen. Für die hierfür benötigten Grundstücke, die sich noch in Privatbesitz befinden, ist bereits eine Teilungsvermessung erfolgt. Damit sollen die notwendigen Flächen gesichert werden.

Über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet und daran angrenzend sind auf der Basis der derzeitigen Besitzverhältnisse fast alle Grundstücke, die einem Besitzer zugeordnet sind, an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Ausnahme bildet das Flurstück 8486 im Norden des Plangebietes, östlich der Daheimstraße. Dieses Flurstück ist Bestandteil eines kleineren Garagenkomplexes. Die hier vorhandenen Garagen werden über das städtische Flurstück 8485 erschlossen. Dies trifft auch auf die Garagen der Flurstücke 5304 und 8484 zu, die sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Aufgrund der ehemals geschlossenen Wohnbebauung entlang der Daheimstraße war nur eine rückwärtige Erschließung der Garagen möglich. Im Rahmen des erfolgten Abrisses ergeben sich weitere Möglichkeiten zur Erschließung dieses Garagenstandortes. Deshalb wird im Bebauungsplan kein Geh- und Fahrrecht über die zurzeit zur Überfahrt genutzten Flächen festgesetzt.

Während der Norden des Plangebietes, bezogen auf die Eigentumsverhältnisse, flächenmäßig größer strukturiert ist und wenige unterschiedliche Eigentümer aufweist, haben sich im Süden entlang des Kabelweges kleinere Strukturen herausgebildet. Ursache hierfür war, dass es sich bei dem Plangebiet um ein ehemals geschlossenes Betriebsgelände handelt, welches lediglich über den Kabelweg und die unzureichend ausgebaute Thomas-Müntzer-Straße an die öffentliche Erschließung angebunden war. Demzufolge konnten die Flächen am Kabelweg im Rahmen der Privatisierung unproblematischer vermarktet werden. Mit der Realisierung der Daheimstraße als öffentliche Verkehrsfläche wurde eine kleinteiligere Erschließung des Plangebietes ermöglicht.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Dessau sind für eine Reihe von Grundstücken im Zuge der Privatisierung Baulasten eingetragen worden. Dabei handelt es sich um mehrere Überfahrtsrechte, eine Regelung zu Abstandsflächen, zur Nutzung von Stellplätzen und der bau-

rechtlichen Beurteilung mehrerer Flurstücke, die als ein Baugrundstück zu betrachten sind. Die eingetragenen Überfahrtsrechte sind mit Realisierung der Daheimstraße als öffentliche Verkehrsfläche hinfällig und wurden demzufolge nicht in den Bebauungsplan übernommen. Die im Baulastenverzeichnis enthaltene Regelung zur Übernahme einer Abstandsfläche wurde ebenfalls nicht in den Bebauungsplan übernommen, da der ehemals relevante Gebäudebestand nicht mehr vorhanden ist.

Weiterhin ist die Baulast zur Bereitstellung von 60 Stellplätzen zugunsten des Flurstückes 9302 nicht mehr notwendig. Hintergrund hierfür war die im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Lutherplatzarkaden“ vorgesehene Wohnbebauung. Da die erforderlichen Stellplätze nicht auf dem eigenen Grundstück eingeordnet werden konnten, erfolgte die Ausweisung auf dem Flurstück 9302 einschließlich der Eintragung der Baulast. Das Verfahren zur Fortführung der Planung wurde aufgrund der Insolvenz des Vorhabensträgers eingestellt. Mit der Integration dieser Fläche in den Bebauungsplan Nr. 162 ergeben sich neue Randbedingungen für die Nutzung des Geländes. Dieses soll nunmehr als gewerbliche Baufläche genutzt werden, auf der die notwendigen Stellplätze unterzubringen sind. Somit wurde auch diese Baulast nicht in den Bebauungsplan übernommen.

Die Baulast zur baurechtlichen Beurteilung mehrerer Flurstücke, die als ein Baugrundstück zu betrachten sind, wurde ebenfalls nicht übernommen, da die Notwendigkeit einer solchen Festsetzung im Bebauungsplan nicht besteht.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im Kreuzungsbereich Raguhner Straße/Lutherstraße der AP-Punkt Nr. 170 des Lagefestpunktfeldes des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation. Gemäß §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716) handelt derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Demzufolge ist bei anstehenden Baumaßnahmen das Vermessungsamt der Stadt Dessau zwecks Entscheidung zum weiteren Umgang zu informieren.

4.2. Baubestand (aktuelle Nutzung)

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen und Erfassungen vom März 2004.

4.2.1. Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet mit historisch gewachsenen gewerblichen und industriellen Strukturen auf dem ehemals geschlossenen Betriebsgelände des VEB Elektromotorenwerk Dessau (ELMO).

Das Elektromotorenwerk ist aus der BAMAG-MEGUIN, Betriebsteile 3 und 4 hervorgegangen. Im Jahr 1899 wurde die Fläche nördlich des Kabelweges durch den BAMAG Konzern für Betriebserweiterungen erworben. Weitere Flächenzukäufe erfolgten im Jahr 1913. Somit erstreckte sich das Areal der Betriebsteile 3 und 4 bis auf wenige Flächen im Nordosten auf das gesamte Plangebiet. Auf diesem Gelände wurden zunächst 1922/24 mit der Halle 3 eine Gießerei und 1924/26 eine Maschinenformerei gebaut. Im Zeitraum 1934/35 entstand das Werk 3 mit Ausbau und Umrüstung auf Heeresfertigung. In den Jahren 1939/40 folgte der Bau der Halle 4 für die Fertigung von Marinegeschützen. 1940/41 wurde die Halle 5, in der Kanonen, gefertigt worden sind, errichtet. Nach der etwa 80-prozentigen Zerstörung der Betriebsteile 3 und 4 beim Luftangriff am 07.03.1945 hörte jede Produktion auf.

Parallel zu den Aufräum- und Reparaturarbeiten wurde im Juli 1945 die Produktion zunächst von Doppelkolben- Handpumpen und Schuhklebepressen aufgenommen. Im Jahre 1946 wurde der ehemalige Rüstungsbetrieb enteignet und in Volkseigentum überführt. Ab 28.10.1948 firmierte es unter dem Namen „VEM Elektromotoren und Kompressorenwerk Dessau. Bis 1990 wurden überwiegend Elektromotoren, Generatoren, Kupplungen und Bremsen hergestellt. Neben einer Beizerei, einer Verzinnerei und diversen Produktionsstätten befanden sich auf dem Gelände ein Zwischendeponielager für betriebliche Abfälle, ein Schrottplatz und diverse Lager für wassergefährdende Stoffe.

Mit dem Zusammenbruch des sozialistischen Wirtschaftsgebietes im Jahr 1991 geriet der Betrieb durch Wegfall des traditionellen Marktes in erhebliche Schwierigkeiten. Es folgte die Abspaltung von lukrativen Produktionen, Produktverlagerungen in andere Betriebsstätten und die Ausschreibung zum Verkauf.

Im Jahr 1993 wurde ein neues, verkleinertes Werk, die Anhaltische Elektromotorenwerk GmbH Dessau (AEM) gegründet. Während der Fertigung in der alten Betriebsstelle westlich der Daheimstraße folgte der Ausbau der neuen Fertigungshalle östlich der Daheimstraße, die 1996 fertig gestellt wurde.

Mit der Auflösung des damaligen Großbetriebes ELMO vollzog sich auch in diesem Gebiet ein Strukturwandel. Neben der Weiternutzung eines Teils der ehemaligen ELMO-Fläche durch AEM siedelten sich zum Teil neue Gewerbebetriebe an, sodass das Plangebiet auch heute noch von gewerblicher/ industrieller Nutzung geprägt ist.

Diese Ansiedlungen erfolgten im Wesentlichen im Süden des Plangebietes, da über den angrenzenden Kabelweg eine öffentliche Erschließung vorhanden war und ist. Gegenwärtig befinden sich hier u. a. Autoteile Unger, Räder-Vogel (Räder- und Rollladenfabrik), August-Kuhfuß-SKF Vertragshändler, AWW (Akademie für Wirtschaft und Weiterbildung GmbH), Reifenhandel und Autoservice, Scheibendoktor, WMH (Werkzeugbau und Maschinenhandel GmbH) sowie DABS (Dessauer Arbeitsförder-, Beratungs- und Servicegesellschaft mbH) und ein Jugendklub.

Für die Flächen im Zentrum des Plangebietes war die Vermarktung problematischer, da keine öffentliche Erschließung vorhanden war. Diese wurde mit der Fortführung der Daheimstraße nach Süden bis zum Kabelweg zwischenzeitlich fertig gestellt.

Die Flächen westlich der Daheimstraße unterliegen von Nord nach Süd einer unterschiedlichen Nutzungsintensität. Im Norden befindet sich eine beräumte Fläche, die zurzeit brachliegt. Südlich daran schließen sich das Gelände der Becker & Klinkhammer Grundstücksgemeinschaft, auf dem eine Restmüllverwertung (hier ist zwischenzeitlich ein Brandschaden zu verzeichnen), ein Schrottplatz und Erlebnisgastronomie (gegenwärtig wegen eines Brandschadens geschlossen) vorhanden sind sowie ein weiteres privates Grundstück mit gewerblicher Nutzung (G & K Ausbau, Akto Innenausbau) an. Die übrigen Flächen westlich der Daheimstraße sind geprägt von teils gewerblicher/industrieller Nutzung, teils sind sie ungenutzt. Die Nutzer dieser Flächen sind nur Mieter, Eigentümer ist die VEM Vermögensverwaltung und -verwertung GmbH.

Östlich des Geländes von Becker & Klinkhammer befindet sich eine größere Fläche mit neu errichteten Stellplätzen. Ein kleiner Teil wird für Lagerzwecke in Anspruch genommen.

Die östlich und südlich der Stellplatzflächen vorhandenen Bürogebäude stehen teils leer, teils sind sie an diverse kleinere Firmen vermietet. Unter anderen sind hier die Firmen Dominance Records, Dominance Record GmbH, ein Telefonservice und eine Heizungs-/Sanitärfirma ansässig.

Die große ehemalige ELMO-Halle südlich der südlichen Stichstraße wird gegenwärtig größtenteils noch genutzt. Hier befinden sich die Stanzerei von AEM, Lagerflächen der Ex-Rohr GmbH, Lagerflächen von DABS und weiterer kleiner Unternehmen sowie einzelne Büroräume

Im Norden des Plangebietes liegt östlich der Daheimstraße eine beräumte Fläche, die gegenwärtig nicht genutzt wird. Diese befindet sich im Privatbesitz und sollte bebaut werden.

Die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sollten über den Vorhaben- und Erschließungsplan „Lutherplatzarkaden“ geschaffen werden. Dieser wird jedoch infolge Insolvenz des Vorhabensträgers nicht weitergeführt. Ziel dieses Vorhabens war die Errichtung von Wohnungen. Aufgrund der Entwicklung in den vergangenen Jahren besteht diesbezüglich auch kein Bedarf mehr. Zwecks Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde diese Fläche in den Bebauungsplan 162 „Daheimstraße“ integriert. Da die Fläche direkt an das Betriebsgelände von AEM angrenzt, wurde sie von der Firma zum Zwecke der Betriebserweiterung erworben.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich einzelne Garagen als Teil eines Garagenkomplexes. Die hier vorhandenen Garagen werden genutzt und sollen nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten bleiben.

Das im Geltungsbereich vorhandene Wohnhaus Lutherstraße 7 wird für Wohnzwecke genutzt und soll ebenfalls bestehen bleiben. Angrenzend an dieses Wohnhaus ist eine begrünte Fläche vorhanden. Diese Fläche wird im Rahmen des langfristig vorgesehenen Ausbaus der Thomas-Müntzer-Straße benötigt und soll demzufolge auch nicht wieder bebaut werden.

An das Plangebiet grenzt im Norden gewerbliche/ industrielle Nutzung an. Diese soll langfristig erhalten bleiben. Die planungsrechtliche Sicherung dieses Standortes erfolgte über den Bebauungsplan Nr. 130 „Gärungschemie“, der rechtskräftig ist.

Die vorhandene umgebende Wohnbebauung wurde im Wesentlichen zwischen 1900 und 1938 errichtet, einzelne Gebäude entstanden als Folge von Kriegsschäden bis Mitte der 70er-Jahre.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude mit Wohnungen und diversen gewerblichen Nutzungen (Tierarzt, Tierpension, Hundefriseur, Tierbedarf, verschiedene Büronutzungen). Der bauliche Zustand der Wohnhäuser war sehr unterschiedlich. Einzelne Gebäude wurden bereits saniert, andere standen leer. Aufgrund des fehlenden Bedarfs an Wohnungen wurden im Rahmen des Programms Stadtumbau die Wohngebäude Daheimstraße 11, 12, 12a und 13 abgerissen. Die Lutherstraße 29 und 30 sind zum Abriss vorgesehen.

Die historisch gewachsene enge Verzahnung von Wohnen und Industrie zeigt sich besonders an der offenen Südflanke dieses Quartiers. Ursprünglich verlief hier eine öffentliche Straße (Friesenstraße), deren Nordseite mit Wohnhäusern bebaut war. Die Südseite hingegen war nicht bebaut. Infolge von Bombenschäden stand die Nordseite lange leer. Anfang der 70er Jahre wurden die Grundstücke von ELMO übernommen, die Ruinen abgerissen, die Straße gesperrt und die Fläche in das Werksgelände integriert.

Im Osten grenzt der Wasserturm Süd, weitere Wohnbebauung, ein Autohaus und eine Grund- und Sekundarschule einschließlich Sporthalle und Sportplatz an das Plangebiet. Ein Teil der Wohnungen steht leer, ein anderer Teil wurde schon rückgebaut.

Die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bildet der Kabelweg. Weiter südlich schließt sich gewerbliche/industrielle Nutzung an. Südöstlich befinden sich sanierte Wohngebäude.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Dessau - Leipzig. Weiter westlich ist ebenfalls gewerbliche/industrielle Nutzung vorhanden.

Anhand der aktuellen Nutzung kann das gesamte Plangebiet, bis auf das Wohnhaus Lutherstraße 7, als Gewerbe- bzw. Industriegebiet nach §§ 8 und 9 BauNVO eingestuft werden. Das Gebäude Lutherstraße 7 ist städtebaulich und funktionell dem Quartier Lutherstraße/ Melanchthonstraße/Raguhner Straße zuzuordnen. Unter Berücksichtigung dieses Aspekts und der vorhandenen Nutzung dieses Quartiers ergibt sich hier eine Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Die Fläche des Plangebietes war ursprünglich sehr stark überbaut. Mit der Auflösung von ELMO erfolgten umfangreiche Gebäudeabbrüche bzw. Flächenberäumungen auf den einzelnen Flurstücken. Diese Abbrüche dienten aber ausdrücklich der Vorbereitung für eine beabsichtigte Neubebauung (siehe z. B. Lutherplatzarkaden). Daraus resultiert, dass die Grundflächenzahlen im Plangebiet sehr unterschiedlich sind.

Basis für die Ermittlung der vorhandenen Grundflächenzahlen im Bestand bildet die auf den jeweiligen Baugrundstücken, die sich auch aus mehreren Flurstücken, die einem Eigentümer zugeordnet sind, zusammensetzen können, überbaute Grundfläche.

Die derzeit vorhandenen Grundflächenzahlen liegen sowohl unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze (z. B. Flurstück 9302 mit GRZ 0,3; Flurstück 5918/8 mit GRZ 0,5 und das Baugrundstück VEM, welches sich aus mehreren einzelnen Flurstücken zusammensetzt) als auch über bzw. an der zulässigen Obergrenze nach § 17 BauNVO (z. B. Flurstück 9311 mit GRZ 0,89; Flurstück 5917/13 mit GRZ 0,8; Flurstück 5919/17 mit GRZ 0,95 und das Flurstück 9309 mit GRZ 0,97).

Aufgrund dieser im Plangebiet derzeit vorhandenen erheblichen Unterschiede bezüglich der Grundflächenzahlen und unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen Situation in Form der starken Überbauung bis Anfang der 90er Jahre erscheinen für das Maß der Beurteilung des Gebietes nach § 34 BauGB Grundflächenzahlen von 0,8 für alle gewerblich/industriell genutzten Teilgebiete als gerechtfertigt.

Für das einzelne Flurstück innerhalb des Quartiers Lutherstraße/Melanchthonstraße/Raguhner Straße wird von einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgegangen. Diese entspricht der Obergrenze für Mischgebiete nach §17 BauNVO und auch der gegenwärtig vorhandenen Grundflächenzahl.

4.2.2. Bebauungsform / Gebäudeform

Die im Plangebiet vorhandene gewerbliche/industrielle Nutzung spiegelt sich auch in den baulichen Strukturen wider. Ausdruck der Nutzung als Industrie-/Gewerbegebiet sind die vorhandenen großen Hallenbauten und größere miteinander verbundene Hallenkomplexe, teilweise auch in Kombination mit Nebengebäuden. Diese Strukturen sind insbesondere im Zentrum des Plangebietes mit Gebäudelängen bis zu 150 m anzutreffen. Neben diesen großen Hallenbauten gibt es jedoch auch einzelne kleinere Gebäude. Dabei handelt es sich um Gebäude, die ehemals als Büros genutzt wurden.

Die Randbereiche dagegen sind nicht so kompakt bebaut und erscheinen trotz vorhandener Gebäudelängen von bis zu 70 m wesentlich aufgelockerter. Ursache hierfür ist, dass die Gebäude zum öffentlichen Raum (Kabelweg) hin vorwiegend in Giebelstellung angeordnet sind und geringere Höhen aufweisen.

Die zwischenzeitlich beräumte Fläche im Norden des Plangebietes östlich der Daheimstraße war geprägt von aufgelockerter Bebauung bzw. der Giebelstellung zum öffentlichen Raum. Die beräumten Flächen westlich der Daheimstraße waren dagegen sehr kompakt bebaut.

Aufgrund der unterschiedlichen Bebauungsformen weist das Plangebiet insgesamt einen inhomogenen Charakter auf.

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine klaren Baufluchten zu den öffentlichen Straßenräumen ableitbar. Lediglich im Kabelweg ist ansatzweise eine Bauflucht erkennbar. Ursache für das Fehlen der Baufluchten in der Daheimstraße ist die nachträgliche öffentliche Erschließung des ehemals geschlossenen Betriebsgeländes, bei der zu erhaltende Gebäude und Leitungsbestände berücksichtigt werden mussten.

In der Thomas-Müntzer-Straße ist nur im südlichen Abschnitt eine Bauflucht ableitbar.

Ausgehend davon, dass für die Flächenpotenziale keine zwingenden Regelungen ableitbar sind, sollte die räumliche Führung durch Grünstrukturen, insbesondere durch Baumpflanzungen erfolgen. Ansätze sind in der Daheimstraße bereits vorhanden.

An einzelnen Stellen wurden Gebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet (Flurstücke 5917/13, 9311, 9309). Dies stellt jedoch bezogen auf das gesamte Plangebiet bis auf das Teilgebiet 11 eine Ausnahme dar.

Hintergrund für die Bebauung der seitlichen Grundstücksgrenzen im Teilgebiet 11 ist das schmale Grundstück von lediglich 12 m. Nur dadurch war eine effektive Flächennutzung möglich. Diese städtebauliche Situation setzt sich nach Nordwesten außerhalb des Plangebietes fort, so dass eine geschlossene Bebauung besteht. Insofern ist hier eine Betrachtung im Zusammenhang zwingend notwendig.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich für das Plangebiet wegen der Inhomogenität der Bebauungsform und der fehlenden klaren Baufluchten keine einheitliche Bauweise oder eine Bebauungslinie zum öffentlichen Straßenraum ableiten lässt. Aufgrund der vorhandenen und für Industrie- sowie Gewerbenutzungen typischen großen Gebäudelängen sollen diese festgesetzt werden.

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 Gebäudehöhen im Plangebiet und auch daran angrenzend sind recht unterschiedlich. Dies betrifft sowohl die Hallenbauten als auch die Büro- bzw. Verwaltungsgebäude. Die Verwaltungs- bzw. Bürogebäude weisen eine Geschossigkeit von ein- (ehemalige Baracken) bis dreigeschossig auf. Die Gebäudehöhen der größeren Hallenbauten betragen zwischen ca. 8 m und ca. 19 m über vorhandenem Gelände. Kleinere Hallen und verschiedene Nebengebäude weisen teilweise noch geringere Höhen über Gelände auf.

Charakteristisch für das Plangebiet ist, dass die höheren Gebäude im Zentrum des Plangebietes stehen, während die Bereiche zu den öffentlichen Straßenräumen Kabelweg und Thomas-Müntzer-Straße niedrigere Gebäudehöhen aufweisen.

Die Umgebung des Plangebietes wird geprägt durch bis zu 20 m hohe Hallenbauten im Süden, Gebäude für Gemeinbedarf (Schule) bis zu 15 m im Osten, Wohngebäude im Nordosten von bis zu ca. 18 m (Plattenbau Daheimstraße) und technische Anlagen im Norden bis zu 15 m (Melassetanks der Gärungschemie).

Der Wasserturm im Nordosten des Plangebietes ist mit seiner Höhe von fast 60 m ein städtebaulich prägendes Element innerhalb des Stadtgebietes von Dessau.

Bei der Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen ist neben den im Plangebiet vorhandenen Höhen auch die Höhenentwicklung in den angrenzenden Gebieten zu berücksichtigen. Weiterhin sollte auch die räumliche Situation innerhalb der öffentlichen Straßenräume nicht außer Acht gelassen werden. In Bezug auf die Höhenentwicklung entlang der Bahnlinie sind zwecks Abschirmwirkung höhere Gebäude sogar wünschenswert.

4.2.4. Anzahl der Wohnungen im Plangebiet

Im Plangebiet befindet sich lediglich ein Wohngebäude. Dabei handelt es sich um das Wohnhaus Lutherstraße 7. Hintergrund der Integration dieses Gebäudes in den Bebauungsplan Nr. 162 ist der geplante Straßenausbau der Thomas-Müntzer-Straße, wovon ein geringer Teil des Grundstückes betroffen ist. Der Fortbestand des Gebäudes ist jedoch ge-

sichert. Im Rahmen der Begehung wurde für das Erdgeschoss eine Nutzung für Bürozw-
ecke festgestellt, während die oberen Geschosse als Wohnungen genutzt werden.

Weitere Wohnhäuser befinden sich im Nordosten außerhalb des Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes. Die Nutzung für Wohnzwecke ist recht unterschiedlich. Während ver-
schiedene Wohnhäuser aufgrund ihres baulichen Zustandes leer stehen, gibt es auch auf-
wendig sanierte Gebäude, in denen die Wohnungen für Wohnzwecke vermietet sind. Teil-
weise sind aber auch Büroräume und nicht störendes Gewerbe (Tierarzt, Tierpension, Hun-
defriseur) vorhanden. Diese gewerbliche Nutzung der an das Plangebiet angrenzenden
Wohnungen ist u. a. auf den allgemein rückläufigen Bedarf an Wohnungen und der Lage
am Rand eines Industrie- und Gewerbegebietes geschuldet.

Ausgehend vom rückläufigen Bedarf an Wohnungen, dem Bauzustand der Gebäude ver-
bunden mit dem erforderlichen Sanierungsaufwand und der Lage der Wohngebäude wur-
den verschiedene Gebäude dieses Bereiches im Rahmen des Programms „Stadtumbau“
zum Abriss vorgesehen und teilweise schon zurückgebaut. Dies betrifft Gebäude in der Da-
heimstraße, am Lutherplatz und in der Lutherstraße. Ein anderer Teil der Wohnhäuser soll
nach dem Willen der Grundstücksbesitzer jedoch bestehen bleiben.

4.2.5. Gestaltelemente

Im Plangebiet sind die unterschiedlichsten Dachformen vorhanden. Die Palette reicht vom
Flachdach über das Pultdach, das Walmdach bis hin zum Satteldach unterschiedlichster
Dachneigung. Auch in der Umgebung des Plangebietes sind verschiedene Dachformen an-
zutreffen.

Bei den Fassaden herrschen geputzte Fassaden in hellen bis mittleren Farbtönen, sowie
Klinkerfassaden vor und bestimmen das äußere Erscheinungsbild des Gebietes. Vereinzelt
sind auch Fachwerk- und Metallkonstruktionen sowie Drahtglaskonstruktionen vorhanden.
Im Plangebiet überwiegen Grundstückseinfriedungen mittels Metallzäunen, diese jedoch in
unterschiedlichsten Ausprägungen, z. T. auch in Kombination mit Hecken.

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

4.2.6. Denkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich der Wasserturm Süd, der unter Denkmal-
schutz steht.

Archäologische Kulturdenkmale und andere Sachgüter sind nach dem derzeitigen Erkennt-
nisstand innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

4.3. Natur und Landschaft / natürliche Gegebenheiten

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

Das Plangebiet liegt am Rande der Innenstadt im Stadtteil Innenstadt Süd. Größere zu-
sammenhängende Grünbereiche sind im Geltungsbereich bzw. daran angrenzend nicht
vorhanden.

Das Plangebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Flächenmäßig dominierend sind Ruderalfluren bzw. ruderale Staudenfluren. Dabei handelt es sich häufig um ehemals versiegelte Flächen, die durch Sukzession heute bewachsen sind. Es sind kurzlebige Biotoptypen, die eine sehr geringe Artenausstattung besitzen und in einer nicht typischen Ausbildung vorkommen.

Innerhalb des Plangebietes sind auf kleineren Flächen Gehölzstrukturen vorhanden, die sowohl mit standortgerechten Arten als auch mit Ziersträuchern bestanden sind. Teilweise kommen lockere Gebüsche vor, die mit Staudenfluren durchsetzt sind. Darüber hinaus ist auf den Baumbestand zu verweisen.

Insgesamt wurden vom Amt für Umwelt- und Naturschutz / Grünplanung 242 Bäume kartiert.

Durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau wurden Bäume, Großsträucher und Hecken zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt (§ 23 NatSchG LSA). Die im Plangebiet vorhandenen Bäume, Großsträucher und Hecken sind somit geschützt.

Unter den Aspekten der FFH- Lebensraumtypen gem. Anhang I der FFH-Richtlinie können im Untersuchungsgebiet keine relevanten Lebensraumtypen nachgewiesen werden.

Im Rahmen der Bestandserfassungen wurde festgestellt, dass im Untersuchungsraum keine natürlichen Lebensräume nach Anhang I der FFH-Richtlinie auftreten. Des Weiteren wurden weder streng zu schützende Pflanzenarten (Anhang I der FFH-Richtlinie) noch Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang II der FFH-Richtlinie) festgestellt.

Ebenso konnten keine in den Anhängen der FFH-Richtlinie genannten Tierarten festgestellt werden.

In den Anhängen der FFH-Richtlinie fehlen die Vogelarten, für diese gilt weiter die EG-Vogelschutzrichtlinie. Von den im Anhang I der EG-Vogelschutzrichtlinie genannten Arten wurden keine Brutvögel im Plangebiet festgestellt.

4.4. Verkehrliche Erschließung

4.4.1. Straßen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den ehemals geschlossenen Betriebsstandort von ELMO. Dieser war im Osten über die Thomas-Müntzer-Straße und im Süden über den Kabelweg als äußere Erschließungsstraßen an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Die Daheimstraße endete als Stichstraße vor dem Werksgelände. Die innere Erschließung des Betriebsgrundstückes erfolgte über private Verkehrsflächen.

Mit der Auflösung des Großbetriebes Anfang der 90er Jahre war es zwecks Vermarktung von nicht mehr benötigten Flächen zwingend erforderlich, das Plangebiet öffentlich zu erschließen. Unter Berücksichtigung vorhandener Verkehrsflächen und zu erhaltender Gebäude erfolgte die Verlängerung der Daheimstraße nach Süden bis zum Kabelweg. Des Weiteren wurden zur kleinteiligeren Erschließung des Plangebietes zwei Stichstraßen von der Daheimstraße in westliche Richtung realisiert. Diese entsprechen jedoch nur bedingt den Anforderungen an öffentliche Verkehrsanlagen für Gewerbe-/Industriegebiete, da sie keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für Lastzüge und Sattelaufleger aufweisen.

Die Aufgabe der Straßen im Plangebiet ist jedoch die Erschließung eines Industrie- und Gewerbegebietes, wo diese Fahrzeuge regelmäßig auftreten. In der Praxis vor Ort zeigt sich die zu geringe Dimensionierung durch eindeutige Überfahrspuren auf den angrenzenden Flurstücken und Schäden an den Nebenanlagen (umgefahrenen Straßenbeleuchtung und Borde). Deshalb ist zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet die

Einordnung von Wendeanlagen für Lastzüge in beiden Stichstraßen Daheimstraße notwendig.

Bis zur Erarbeitung der Satzungsfassung befanden sich diese neu errichteten Verkehrsflächen noch in Privatbesitz, waren aber bereits öffentlich nutzbar. Die Übertragung der betroffenen Grundstücke an die Stadt Dessau ist inzwischen erfolgt.

Über die realisierte innere Verkehrserschließung ist das Plangebiet selbst ausreichend erschlossen. Mit der Anbindung der Daheimstraße an den Kabelweg als Hauptnetzstraße des städtischen Verkehrsnetzes sind gute Rahmenbedingungen vorhanden.

Der Ausbauzustand der Daheimstraße im südlichen Teil ist sehr gut, da dieser Abschnitt erst Ende der 90er-Jahre grundhaft erneuert worden ist. Die Fahrbahnbreite der Daheimstraße beträgt hier 6,5 m und entspricht den Anforderungen für Industrie- und Gewerbegebiete. Der nördliche Teil ist gepflastert und hat eine Fahrbahnbreite von 7,5 m. Dies ist mehr als das technische Regelwerk vorschreibt. Überdurchschnittliche Pflasterschäden sind nicht vorhanden. Straßenschäden werden im Rahmen der Instandhaltung der Straße ausgebessert. Beide Teilstücke können das derzeitige und künftige Verkehrsaufkommen aufnehmen.

Die Thomas-Müntzer-Straße besitzt zur Erschließung des Plangebietes zurzeit eine untergeordnete Bedeutung. Hauptsächlich wird sie von Beschäftigten der angrenzenden Betriebe genutzt, die ihre PKW auf den zurzeit provisorisch befestigten Parkplätzen abstellen. Gegenwärtig ist die Thomas-Müntzer-Straße zur Erschließung der angrenzenden Gewerbeflächen lediglich für das Unternehmen DABS notwendig. Die Anbindung von AEM erfolgt hauptsächlich über die Daheimstraße.

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau, Fortschreibung 2005, ist die Fortführung bzw. Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße zwischen Kabelweg und Raguhner Straße festgeschrieben. Dies soll langfristig nach 2015 realisiert werden. Nach der Fertigstellung übernimmt sie dann die Funktion einer Hauptnetzstraße. Die planungsrechtliche Sicherung soll im Bebauungsplan erfolgen. Basis hierfür bildet die Entwurfsplanung vom Juni 1998. Diesbezüglich ist die Straßenbegrenzungslinie aus den lediglich analog vorliegenden Plänen in die digitale Planzeichnung übernommen worden.

Über das vorhandene Straßensystem sind fast alle Grundstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, an die öffentliche Erschließung angebunden. Ausnahme hierbei bildet das Flurstück 8486 im Norden des Plangebietes, östlich der Daheimstraße. Dieses Flurstück ist Bestandteil eines kleineren Garagenkomplexes, der aufgrund der geschlossenen Wohnbebauung in der Daheimstraße zurzeit nur rückwärtig erschlossen werden kann. Im Rahmen der Umstrukturierung der angrenzenden Flächen ergeben sich weitere Möglichkeiten der Erschließung der Garagen. Deshalb wird für die zurzeit zur Überfahrt genutzten Flurstücke kein Fahrrecht festgesetzt.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Dessau sind für eine Reihe von Grundstücken im Zuge der Privatisierung Überfahrtsrechte eingetragen worden. Mit der Realisierung der Daheimstraße als öffentliche Verkehrsfläche sind diese Überfahrtsrechte hinfällig. Sie brauchen demzufolge im Bebauungsplan auch nicht festgesetzt zu werden.

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

Der Kabelweg direkt südlich des Plangebietes verbindet als örtliche Hauptnetzstraße das Plangebiet mit dem städtischen Tangentensystem. Damit ist eine sehr gute Anbindung des Gebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz gegeben, wodurch eine unproblematische Erreichbarkeit der Industrie- und Gewerbebetriebe möglich ist.

Bis auf die Thomas-Müntzer-Straße, für die langfristig ein Ausbau vorgesehen ist, sind die im Plangebiet vorhandenen Straßen für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

4.4.2. Fußwege / Radwege

Die Daheimstraße als innere Erschließung des Plangebietes ist mit einem beidseitigen Gehweg versehen. Die Breite dieser Fußwege beträgt 2,0 m bis 2,5 m. Damit sind diese ausreichend dimensioniert.

Entlang der Thomas-Müntzer-Straße sind beidseitig der Fahrbahn Flächen vorhanden, die von Fußgängern genutzt werden können. Der Zustand dieser „Fußwege“ ist jedoch recht unterschiedlich. Die Palette reicht hier von Gehwegplatten, über Betonplatten bis hin zu unbefestigtem, verdichtetem Gelände. Im Zuge des geplanten Straßenausbaus der Thomas-Müntzer-Straße ist beidseitig der Fahrbahn ein kombinierter Rad-Gehweg mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen.

Die im Einmündungsbereich Lutherstraße/Raguhnerstraße/Gutenbergstraße vorhandenen beidseitigen Fußwege sind ausreichend dimensioniert. Im Zuge des geplanten Ausbaus der Thomas-Müntzer-Straße erfolgt hier eine Anpassung bzw. Fortführung. Somit sind alle, das Plangebiet erschließende, Fußwege ausreichend bemessen.

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

Innerhalb des Plangebietes sind gegenwärtig keine gesonderten Radwege vorhanden.

Der ehemals vorhandene öffentliche Weg über die Friesenstraße (Teilgebiet 5 und 6) ist seit den 70er-Jahren gesperrt, da die Straße dem Betriebsgelände von ELMO zugeordnet worden ist. Derzeit wird durch Fußgänger und Radfahrer eine nicht dafür vorgesehene Fläche über Privatland genutzt. Eine zwingende Notwendigkeit zur Wiederöffnung der Verbindung besteht nicht, zumal keine besucherintensiven Nutzungen im Plangebiet vorhanden sind.

4.4.3. Anschlussgleise

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an die Bahnlinie Dessau - Leipzig. Von hier besteht ein Gleisanschluss in das Plangebiet. Dieser wird gegenwärtig nicht mehr benötigt.

4.4.4. Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkmöglichkeiten bestehen in den Erschließungsstraßen. Deren Ausbauzustand ist jedoch recht unterschiedlich. Die Parkplätze entlang des östlichen Fahrbahnrandes der Daheimstraße wurden im Zuge der Verlängerung der Daheimstraße bis zum Kabelweg neu errichtet. Hingegen ist der größte Teil der Parkplätze in der Thomas-Müntzer-Straße lediglich mit einer Schotterdecke versehen.

Zur Abdeckung der Stellplätze für Beschäftigte und Besucher sind zum Teil auf eigenen Grundstücken Flächen vorhanden. Die zwischen dem nördlichen und südlichen Stich der Daheimstraße vorhandenen Stellplätze auf privater Grundstücksfläche wurden erst vor wenigen Jahren für die Nutzer des Bürogebäudes östlich dieser Fläche neu errichtet. Infolge dessen, dass die Büroräume mittlerweile nur noch zu einem äußerst geringen Teil genutzt

werden, besteht auch für die Stellplätze auf diesem Grundstück kein Bedarf mehr. Daraus erklärt sich, dass ein Teil dieser Stellplatzfläche für Lagerzwecke genutzt wird.

Der Stellplatzbedarf der im Nordosten angrenzenden Wohnbebauung im Bereich Lutherstraße/Raguhner Straße/Gutenbergstraße/Lutherplatz wird sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den Privatgrundstücken abgedeckt. Auf den Privatgrundstücken stehen neben Stellplätzen auch Garagen in Form von Einzelstandorten und Garagenkomplexen unterschiedlichster Größenordnung zur Verfügung. Für das Plangebiet von Bedeutung sind die Garagen auf den hinteren Grundstücksflächen Daheimstraße 14, 15 und 16, Lutherstraße 32 und die Stellplätze auf dem Grundstück Lutherstraße 33. Bis auf wenige Ausnahmen sind diese Garagen und Stellplätze nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Zufahrt zu ihnen kann jedoch aufgrund der baulichen Gegebenheiten gegenwärtig nur rückwärtig über das Flurstück 8485, welches im Plangebiet liegt, erfolgen.

4.4.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Buslinien. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich im Kabelweg.

4.5. Stadttechnische Erschließung

Da das Plangebiet bebaut ist und der größte Teil einer Nutzung unterliegt, kann die stadttechnische Erschließung als gesichert gelten. Der Bestand der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, für die auf den Privatgrundstücken Leitungsrechte erforderlich waren, wurde nachrichtlich aus den analogen Zuarbeiten der Versorgungsträger in die digitale Planzeichnung übernommen.

4.5.1. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau versorgt. In allen öffentlichen Erschließungsstraßen befinden sich Trinkwasserleitungen DN 60 bis DN 150. Über diese Leitungen wird die Trinkwasserversorgung des Plangebietes gewährleistet. Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz, jedoch nur im Rahmen des Grundschatzes. Veränderungen am Anlagenbestand sind derzeit nicht vorgesehen.

4.5.2. Entwässerung

Mit Erschließung des ehemaligen Betriebsgeländes wurden in den öffentlichen Verkehrsflächen auch neue Mischwassersammler verlegt. Über diese Leitungen wird die Entwässerung des Plangebietes gesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft über den westlichen Teil des Plangebietes ein Mischwasserkanal. Dieser in Nord-Süd-Richtung verlaufende Mischwasserkanal muss erhalten bleiben und kann nicht überbaut werden. Hierfür ist im Bebauungsplan ein Leitungsrecht dargestellt.

Östlich der Fertigungshalle von AEM verläuft auf dem Privatgrundstück ein Mischwassersammler. Zwecks Bestandssicherung wurde für das über Privatland verlaufende Teilstück ein Leitungsrecht eingetragen.

Veränderungen am Anlagenbestand sind momentan nicht geplant.

4.5.3. Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet wird durch zwei Mittelspannungsleitungen erschlossen und durch mehrere Mittelspannungsleitungen durchlaufen. Diese Leitungen wurden größtenteils in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Teilweise liegen sie in Grundstücksrandbereichen. Die Leitungen wurden in den letzten 10 Jahren zur Stromversorgung der im Plangebiet ansässigen Unternehmen bzw. im Zusammenhang mit der Errichtung des Heizkraftwerkes (Energieausspeisung) nördlich des Plangebietes verlegt. Die Kabelausspeistrasse aus dem Heizkraftwerk tangiert das Gebiet im östlichen Bereich entlang der Raguhner Straße und der Thomas-Müntzer-Straße.

Derzeit sind im Gebiet noch drei Trafostationen in Betrieb. Davon dient nur die Station VEM südlich der südlichen Sticherschließung „Daheimstraße“ der öffentlichen Stromversorgung. Diese ist im Bebauungsplan als Versorgungsanlage zu kennzeichnen. Aus dieser Station wurde ein Niederspannungsnetz entwickelt, über das die Gewerbekunden im Plangebiet versorgt werden. Die Trafostationen Klinkhammer nördlich der südlichen Sticherschließung Daheimstraße und AEM östlich der Daheimstraße sind Abnehmerstationen. Für die Mittelspannungsleitungen, die über Privatgrundstücke verlaufen, wurde ein Leitungsrecht im Bebauungsplan eingetragen.

4.5.4. Gasversorgung

Im Bereich des Kabelweges befindet sich eine Gashochdruckleitung. Über diese erfolgt die Versorgung der anliegenden Industrie- und Gewerbekunden. Vom Kabelweg verläuft entlang der Bahnlinie am westlichen Rand des Geltungsbereiches eine Gasleitung zur Erschließung der großen VEM-Halle über ein Privatgrundstück. In der Lutherstraße und Daheimstraße befinden sich Niederdruckleitungen, die zur Versorgung einzelner Grundstücke dienen.

4.5.5. Fernwärme

Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist die Erschließung mit Fernwärme gegeben. Als Grenze wäre die Daheimstraße (nördlicher Stich) mit Verlängerung in nordöstliche Richtung bis zum Lutherplatz denkbar. Gute Voraussetzungen für die Erschließung bestehen aus der Versorgung des Hauptleitungsnetzes, Trasse G, östlich der Bahnlinie im Norden des Plangebietes und aus der Versorgung des Verteilerleitungsnetzes im Norden der Daheimstraße, welches bereits Anschlüsse für die Versorgung des Bürogeländes im Eingangsbereich des nördlichen Stiches der Daheimstraße in die Daheimstraße und weitere Anschlüsse bietet. Die Fernwärmeparameter des Hauptleitungsnetzes sind zusätzlich für Sonderzwecke im Produktionsbereich und bei der Kälteerzeugung einsetzbar. Für den Leitungsbestand, der über Privatgrundstücke verläuft, wurden Leitungsrechte im Bebauungsplan eingetragen.

4.5.6. Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

5. Planungskonzept

5.1. Städtebauliches Zielkonzept

- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Produktionsstandorten und damit auch Sicherung von Arbeitsplätzen, Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für die im Plangebiet vorhandenen Unternehmen
- Aufzeigen von Rahmenbedingungen für Nutzungsmöglichkeiten für leergefallene Flächen in der Randlage zur Wohnbebauung
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung von gesunden Wohnverhältnissen in der Umgebung
- Formulierung von notwendigen 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 Bereichen

5.2. Grünordnerisches Zielkonzept

- Überprüfung vorhandener Grünbereiche auf dauerhafte Sicherung
- Sicherung, Ergänzung und Entwicklung von Grünverbindungen entlang des Kabelweges, der Thomas-Müntzer-Straße und der Daheimstraße
- Entwicklung von Grünstrukturen auf den Bauflächen bei Erhaltung notwendiger Baufelder

5.3. Verkehrskonzept

- Fortführung der Thomas-Müntzer-Straße zwischen Kabelweg und Raguhner Straße
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken
- Neuordnung des Lieferverkehrs zur Entlastung der Wohngebiete
- Einordnung von Wendeanlagen für Lastzüge im Bereich der beiden Stichstraßen Daheimstraße

5.4. Planungsalternativen

Vorhabenbezogene Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung.
Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit historisch gewachsenen Strukturen. Dieser ist gekennzeichnet durch die unmittelbare Benachbarung von Gewerbe und Wohnen. Aufgrund dieser Gemengelage war die an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung schon immer durch deutlich höhere Immissionen belastet als andere Gebiete.

Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich um ein vorhandenes Industrie- und Gewerbeareal, welches in Teilbereichen nicht mehr genutzt wird. Die leer stehenden Flächen (ca. 18 %) sollen wiederbelebt werden, um Flächenversiegelung auf bislang baulich unbeanspruchten Flächen zu vermeiden. Aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen durch die bereits genutzten Industrie- und Gewerbeflächen sowohl im Plangebiet als auch daran angrenzend, sind aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung große Teile des Plangebietes für stark emittierende Nutzungen nicht geeignet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in Bezug auf die Lärmproblematik wird eine unzumutbare Belästigung der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen. Eine vollständige Verlagerung der vorhandenen Betriebe und anschließende Auflösung des Industrie- und Gewerbeareals ist aus Kostengründen und wegen fehlender Nachnutzungsalternativen für das Gebiet nicht möglich. Ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht in diesem Bereich nicht. Dies ist insbesondere daraus ersichtlich, dass trotz der spürbaren Verbesserungen der Immissionssituation seit Anfang der 90er-Jahre der Leerstand in der, an das Plangebiet angrenzenden, Wohnbebauung rapide zunahm. Dieser beschränkte sich nicht nur auf einzelne Wohnungen, sondern umfasst ganze Gebäude und Gebäudegruppen in erheblicher Anzahl.

Bereits im Stadtentwicklungskonzept 2001 wurde der Bereich der angrenzenden Wohnbebauung auch aufgrund der vorhandenen Vorbelastung durch das Plangebiet, weitere angrenzende Industrie- und Gewerbegebiete sowie der Bahntrasse als „umzustrukturierender Bereich mit hohem Grünanteil“ ausgewiesen.

Diese Ausweisung spiegelt sich in der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes 2004 und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wider.

Eine Ausweisung von Teilflächen des Plangebietes als Mischgebiet, insbesondere im Bereich der angrenzenden Wohnnutzungen, kommt nicht in Betracht, da hierfür kein Bedarf besteht. Gemäß Aussagen des Stadtentwicklungskonzeptes gibt es in der Stadt Dessau einen Wohnungsleerstand von ca. 8.000 Wohnungen. Außerdem sind nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Wohnbaulandreserven in Bebauungsplangebietes von ca. 540 Wohnungen vorhanden. Hinzu kommt, dass das Plangebiet für diese Nutzung nicht geeignet ist. Dies zeigt auch das Scheitern des Vorhaben- und Erschließungsplanes Lutherplatzarkaden mit seinen mischgebietsähnlichen Strukturen.

Einer Ausweisung der Teilgebiete 1, 3 und 7 als Gewerbegebiete steht die vorhandene Nutzung, verbunden mit dem Bestandsschutz, entgegen. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet könnte die Verletzung von Rechtsgütern für diese Grundstücksbesitzer zur Folge haben, da damit bestehende und genehmigte Nutzungen entzogen werden. Weiterhin ist auch der Streifen entlang der Bahntrasse sowohl historisch gewachsen als auch in seiner jetzigen Ausprägung ein Industriegebiet mit entsprechenden Betrieben.

Über die getroffenen Festsetzungen zum immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel wird sichergestellt, dass es nicht zu einer unzulässigen Überschreitung der Richtwerte an der vorhandenen Wohnbebauung kommt.

Neben der Wiederbelebung der leer stehenden Flächen sollen die am Standort vorhandenen Unternehmen langfristig planungsrechtlich gesichert werden. Dabei sind auch Möglichkeiten für notwendige Erweiterungen zu berücksichtigen. Insbesondere ist für das Unternehmen AEM eine mittelfristige Erweiterung vorgesehen. Diese kann aus technologischen Gründen nur im direkten Anschluss an den vorhandenen Standort erfolgen. Die hierfür benötigten Flächen stehen im Norden des derzeitigen Betriebsgeländes zur Verfügung. Eine Teilung der Produktion auf zwei räumlich getrennte Standorte würde zu erheblichen Produktionskostenerhöhungen führen und damit ein entscheidender Wettbewerbsnachteil für

das Unternehmen sein und wäre aufgrund des zur Verfügung stehenden Flächenpotentials auch nicht nachvollziehbar.

Mit der Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen treten keine neuen Industrie- und Gewerbeflächen zum vorhandenen gesamtstädtischen Bestand hinzu. Damit wird dem schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden gemäß § 1a BauGB in vollem Umfang Rechnung getragen.

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 gewerblicher bzw. industrieller Nutzung und Wohnen. Infolge dessen werden die laut Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt empfohlenen Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und der angrenzenden schutzwürdigen Nutzung (lt. Flächennutzungsplan als umzustrukturierende Mischbauflächen mit hohem Grünanteil ausgewiesen) 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 ist die planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für die im Plangebiet vorhandenen Unternehmen. Gleichzeitig sind die berechtigten Schutzansprüche der angrenzenden Wohnhäuser planungsrechtlich abzusichern.

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 Gerüche. Deshalb wurden eine Schallimmissionsschutzprognose (Acerplan, Phase 1, September 2004, Phase 2, September 2005) erstellt und Untersuchungen über produktionsbedingte Luft- und Geruchsemissionen der im Geltungsbereich angesiedelten Produktionsbetriebe (UMIT Dessau, September 2004) vorgenommen sowie ein lufthygienisches Gutachten - Geruchsim-

missionen - für eine geruchsrelevante Anlage im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162 (I-DU, September 2004) und ein Bericht über die Erarbeitung einer Geruchsprognose (UMIT Dessau, September 2005) erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen, die insbesondere unter dem Aspekt der vorhandenen Gemengelage, des Verbesserungsgebotes und einer sozial gerechten Bodennutzung erarbeitet wurden, sind in die vorliegende Planung eingeflossen.

Entsprechend der Zielstellung sind innerhalb des Plangebietes neben Verkehrs- und öffentlichen Grünflächen eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO, i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und eingeschränkte Industriegebiete nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung der einzelnen Baugebiete spiegelt auch die derzeit im Plangebiet vorhandene gewerbliche/ industrielle Nutzung wider.

Für das Wohnhaus Lutherstraße 7 im Norden des Plangebietes erfolgte eine Ausweisung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

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

Das Plangebiet grenzt direkt an die Bahnlinie Dessau - Leipzig an und ist Bestandteil eines historisch gewachsenen Industriegürtels, wie er vielfach in Dessau im Bereich von Bahntrassen anzutreffen ist. Eine wesentliche Ursache für die hier erfolgten Industrieansiedlungen waren die vorhandenen Gleisanschlüsse, über die fast ausschließlich das gesamte Transportaufkommen der Betriebe abgewickelt wurde.

Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO

Für das Teilgebiet 11 erfolgte eine Ausweisung als Mischgebiet. Hierbei handelt es sich um ein einzelnes Gebäude, welches Bestandteil einer Häuserzeile im Quartier Lutherstraße/Melanchthonstraße/Raguhnerstraße ist. Ursache für die Integration dieses einzelnen Gebäudes bzw. Flurstückes in den Bebauungsplan ist der geplante Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße, der aus Gründen der Linienführung im Knotenpunktbereich der Raguhner Straße/Lutherstraße/Gutenbergstraße nach derzeitigem Planungsstand einen geringen Teil des Flurstückes 5319 in Anspruch nimmt.

Bei der Beurteilung der Art der baulichen Nutzung muss neben der tatsächlichen vorhandenen Nutzung und der Ausweisung im Flächennutzungsplan die Zugehörigkeit zu o. g. Quartier bzw. der näheren Umgebung berücksichtigt werden.

Das Gebäude selbst wird für Wohn- und Büro Zwecke genutzt. In der näheren Umgebung befinden sich neben Wohnungen weitere gewerbliche Nutzungen (Tierarzt, Tierpension, Hundefriseur, Tierbedarf). Im Flächennutzungsplan der Stadt wurden die Flächen nordöstlich und östlich des Plangebietes als umzustrukturierende Mischbauflächen mit hohem Grünanteil ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung aller o. g. Aspekte erscheint die Ausweisung des Teilgebietes 11 als Mischgebiet als gerechtfertigt.

Gewerbegebiete (GE) nach § 8 BauNVO und eingeschränkte Gewerbegebiete (GE_e) nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Die Teilgebiete 4.2, 6, 8, sowie 9 werden als Gewerbegebiete und die Teilgebiete 2, 4.1, 5 sowie 10 als eingeschränkte Gewerbegebiete ausgewiesen.

Alle v. g. Gebiete umfassen gegenwärtig Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet zulässig sind.

Aus Gründen des Lärmschutzes für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen musste eine Kontingentierung der maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) für das gesamte Plangebiet vorgenommen werden. Grundlage für die Optimierungsrechnung war u. a. die Art der Nutzung der einzelnen Flächen mit ihren Schallquellen und die tatsächlichen Einwirkzeiten (Tag, Ruhezeiten, Nacht) der Emittenten. Hinzu kommt, dass für die zurzeit ungenutzten Flächen solche Kontingente festgesetzt werden sollen, die eine gewerbliche Nutzung noch ermöglichen (vgl. Pkt. 6.4.1.1 Gewerbe-lärm).

Somit ergaben sich aus der Schallimmissionsschutzprognose für die einzelnen Teilgebiete unterschiedliche IFSP. Daraus wiederum resultiert die Differenzierung in Gewerbe- und eingeschränkte Gewerbegebiete. Während die IFSP für den Zeitraum tags keine Einschränkung der gewerblichen Nutzung bedeuten, sind die Einschränkungen nachts mit maximal 35,0 dB(A) bis 47,0 dB(A) erheblich. Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass die derzeit im Plangebiet vorhandenen Nutzungen innerhalb der o. g. Teilgebiete auch künftig in gleichem Umfang möglich sind.

Eingeschränkte Industriegebiete (GI_e) nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Die Teilgebiete 1, 3 und 7 liegen direkt an der Bahnlinie und sind Bestandteil eines historisch gewachsenen Industriegürtels, wie er vielfach in Dessau im Bereich der Bahntrassen anzutreffen ist.

Die Teilgebiete 3 und 7 wurden deshalb, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und deren Lage zu schutzwürdigen Nutzungen, als eingeschränkte Industriegebiete ausgewiesen.

Mit der Umstrukturierung von ELMO Anfang der 90er-Jahre siedelte sich auch im Teilgebiet 3 ein neues Unternehmen an, welches Anlagen zur Behandlung von Abfällen betreibt. Die Ansiedlung erfolgte auf der Grundlage der umgebenden und ehemals vorhandenen industriellen Nutzung gemäß § 34 BauGB. Zum damaligen Zeitpunkt waren keine Immissionskonflikte erkennbar, zumal die Anlage auch noch nicht der Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz unterlag. Die Immissionskonflikte ergaben sich erst zu einem späteren Zeitpunkt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen diese Konflikte nunmehr gelöst werden.

Entsprechend dem Genehmigungsbescheid für solche Anlagen werden diese gemäß Anhang zur 4. BImSchV (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) nach Pkt. 8.11 b), 8.12 b) bzw. 8.15 b) beurteilt. In Anlehnung an die lfd. Nr. 128 der Abstandsliste des Abstandserlasses für das Land Sachsen-Anhalt liegt dieser Betrieb somit in der Abstandsklasse V. Daraus ergibt sich ein Abstand zur schutzwürdigen Wohnnutzung von 300 m. Dieser Abstand wird nicht eingehalten.

Im Punkt 2.2.2.1 des Abstandserlasses wird darauf verwiesen, dass bei der Planung in Gemengelage 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.

Im Ergebnis der Schallimmissionsschutzprognose mussten Einschränkungen bezüglich der maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel je m² Grundstücksfläche (IFSP) vorgenommen werden. Da die festgesetzten Nachtwerte unter den in Industriegebieten zulässigen Obergrenzen liegen, erfolgte eine Ausweisung dieser Gebiete als eingeschränkte Industriegebiete.

Im Teilgebiet 7 befindet sich mit einer Stanzerei eine weitere bedeutende Lärmquelle. In Anlehnung an die Lfd. Nr. 173 der Abstandsliste des Abstandserlasses entspricht dies der Abstandsklasse VI. Daraus resultiert ein Abstand zur schutzwürdigen Wohnnutzung von 200 m. Dieser Abstand wird eingehalten. Dennoch ergeben sich aus der Schallimmissionsschutzprognose Einschränkungen auch für dieses Teilgebiet.

Das Teilgebiet 1 wurde ebenfalls als *GI_e* ausgewiesen. Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine zurzeit nicht genutzte Fläche, die somit für Neuansiedlungen zur Verfügung steht. Hintergrund für die Ausweisung als Industriegebiet ist die Lage der Fläche innerhalb des Industriegürtels entlang der Bahnlinie. Die gegebene Möglichkeit des Bahnanschlusses stellt aus verkehrspolitischer Sicht einen Standortvorteil dar und bietet somit gute Voraussetzungen zur Ansiedlung solcher Unternehmen, die aufgrund ihres Produktionsprofils einen Bahnanschluss benötigen. Mit der Ausweisung als *GI_e*-Gebiet i. V. m. den festgesetzten maximalen IFSP wird ein breites Nutzungsspektrum für Ansiedlungen von Unternehmen ermöglicht.

Mit der Ausweisung der Teilgebiete 3 und 7 als eingeschränkte Industriegebiete werden die hier ansässigen Unternehmen planungsrechtlich gesichert. Die Einschränkung bezieht sich wie in den Gewerbegebieten ebenfalls auf die Kontingentierung des maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels. Die Kontingentierung des IFSP wurde so vorgenommen, dass diese einerseits nicht im Widerspruch zu den auf diesen Flächen derzeit vorhandenen Nutzungen stehen und andererseits die Einhaltung der zulässigen Beurteilungspegel an der zu schützenden benachbarten Wohnbebauung gewährleisten.

Neben der Problematik des Lärmschutzes sind auch die auftretenden Geruchsimmissionen von wesentlicher Bedeutung. Deshalb wurden neben der Schallimmissionsschutzprognose auch Untersuchungen zu Geruchsimmissionen erarbeitet (vgl. Pkt. 6.4.2.).

Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Südlich des südlichen Stiches „Daheimstraße“ befindet sich eine Trafostation. Eigentümer dieser Station, einschließlich des zugehörigen Grundstücks, sind die Stadtwerke Dessau. Der Erhalt dieser Trafostation soll langfristig gesichert werden. Entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB erfolgte hier eine Kennzeichnung als Versorgungsfläche.

Insgesamt wird mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 getroffenen Gebietsausweisungen, unter Berücksichtigung des Bestandes im Plangebiet und auch daran angrenzend, dem Gliederungsgedanken Rechnung getragen. Ausgehend von den Ausweisungen der Flächen im Flächennutzungsplan nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung erfolgte die Differenzierung nach der besonderen Art der baulichen Nutzung.

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

a) Textliche Festsetzung 1.1.1

Im MI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO - Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten - nicht zulässig.

Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben, die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, erfolgte aufgrund der vorhandenen Strukturen. Bei dem als Mischgebiet ausgewiesenen Teilgebiet handelt es sich im Wesentlichen um das Flurstück 5319, welches mit einem Wohngebäude bebaut ist. Dieses Wohnhaus ist Bestandteil der sich nach Nordwesten außerhalb des Plangebietes fortsetzenden Bebauung, die erhalten bleiben soll. Hinzu kommt, dass das Grundstück und auch die daran angrenzenden Grundstücke sehr klein sind, bereits schon dicht überbaut sind und unterschiedliche Eigentümer aufweisen. Diese Randbedingungen würden einer solchen Nutzung bereits entgegenstehen.

Zur Ansiedlung von Gartenbaubetrieben stehen am Stadtrand im Übergangsbereich zur offenen Landschaft geeignete Flächen zur Verfügung.

Die im Mischgebiet sonst allgemein zulässigen Tankstellen wurden ausgeschlossen, weil das Grundstück bereits bebaut ist und eine geringe Fläche aufweist. Die benötigte Fläche könnte nur durch Abriss von Gebäuden, einschließlich von nordwestlich an das Mischgebiet angrenzenden Bauten außerhalb des Plangebietes, geschaffen werden. Ein Abriss dieser geschlossenen Bebauung ist nicht vorgesehen, zumal sie überwiegend noch genutzt wird. Hinzu kommen die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse. Außerdem kommt es mit dem geplanten Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelastung zu höheren Emissionen in den angrenzenden Gebieten. Um diese Gebiete insbesondere in den Nachtstunden nicht noch weiter zu belasten, wurde diese verkehrsintensive Nutzung ausgeschlossen.

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. Hinzu kommt, dass es sich bei der als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche um einen Teil eines Mischgebietsquartiers handelt. Aufgrund der derzeitigen Bebauung und Nutzung dieser Fläche, die langfristig erhalten bleiben soll, kommt eine Nutzung als Vergnügungsstätte nicht in Betracht.

b) Textliche Festsetzung 1.1.2

Im MI-Teilgebiet 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 Teilen des Gebietes, die überwiegend nicht durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, erfolgte aus den gleichen oben bereits angeführten Gründen, insbesondere des Lärmschutzes.

c) Textliche Festsetzung 1.2.1

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

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. So befinden sich z. B. eine Sporthalle und ein Sportplatz unmittelbar am östlichen Rand des Plangebietes.

d) Textliche Festsetzung 1.2.2

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

Der Ausschluss von Wohnungen erfolgt, um ein Heranrücken von schutzwürdiger Nutzung an gewerblich-industriell nutzbare Flächen zu verhindern, da ein Heranrücken eine weitere Reduzierung der festgesetzten zulässigen Schallemissionen zur Folge haben würde.

In der Schallimmissionsschutzprognose wird aufgezeigt, dass in fast allen GE- und GE_e-Gebieten der zulässige Nachtwert von 50 dB(A) für diese Art von Wohnungen überschritten wird. Bei Einhaltung des v. g. Wertes würde die Nutzung der gewerblichen/industriellen Flächen weiter eingeschränkt, was dem Planungsziel - Förderung der Belange der Wirtschaft und der dauerhaften Sicherung von Arbeitsplätzen - entgegensteht.

Anlagen für kirchliche Zwecke wurden ausgeschlossen, weil diese Nutzung fast automatisch einen Schutzanspruch gegenüber der industriell/gewerblichen Nutzung auslöst.

e) Textliche Festsetzung 1.3.1

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

Der Ausschluss der nach § 9 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen erfolgte aus verschiedenen Gründen. Für alle Teilgebiete sind die entscheidenden Voraussetzungen der Lage an Haupterschließungsachsen im gesamtstädtischen Verkehrssystem nicht gegeben. Im Teilgebiet 1 stehen zwar ausreichend Flächen zur Verfügung, es ist jedoch nicht an das öffentliche Verkehrssystem angebunden. Somit fehlt hier eine der entscheidenden Voraussetzungen völlig.

Das Teilgebiet 3 unterliegt derzeit einer Nutzung, die langfristig erhalten bleiben soll. Demzufolge stehen hier auch kaum Flächenpotentiale zur Verfügung. Hinzu kommt, als Nachteil zur Ansiedlung von Tankstellen, die Lage der Fläche abseits von Haupterschließungsachsen und die Verkehrsanbindung über eine Stichstraße.

Das Teilgebiet 7 ist ebenfalls weitgehend bebaut. Die ggf. noch zur Verfügung stehenden Restflächen kommen zur Einordnung von Tankstellen nicht in Betracht, da auch diese nicht an einer Hauptnetzstraße liegen und hinter dem aus grünordnerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten festgesetzten Pflanzstreifen von 10 m liegen würden und somit nicht wie angestrebt weithin sichtbar sind.

Mit der allgemeinen Zulässigkeit von Tankstellen in den Gewerbegebieten des Plangebietes stehen entlang den Hauptnetzstraßen sowie im gesamten innenstadtnahen Bereich geeignete Flächen zur Ansiedlung von Tankstellen zur Verfügung.

f) Textliche Festsetzung 1.3.2

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

Der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind, erfolgte aus Gründen des Lärmschutzes.

Gegenwärtig sind in den industriell genutzten Bereichen auch keine Wohnungen vorhanden. Hinzu kommt, dass aus der Struktur der hier vorhandenen Unternehmen ein Bedarf nach Wohnungen der o. g. Art nicht erkennbar ist.

Ziel für die genutzten Gl_e-Teilgebiete ist es, die hier vorhandenen Unternehmen langfristig planungsrechtlich zu sichern und ihnen eine Entwicklungsperspektive im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten zu eröffnen. Deshalb wurden bewusst die o. g. Anlagen, die ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

Der Ausschluss erfolgte auch, um in den industriell genutzten Bereichen keine Nutzungen zuzulassen, die aufgrund ihrer eigenen Schutzansprüche (Immissionsschutz) Einschränkungen der industriellen Nutzung erfordern. Zielstellung für die zurzeit nicht genutzten Flächen ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben. Dem wurde u. a. mit dieser Festsetzung Rechnung getragen, zumal zur Ansiedlung der ausgeschlossenen Nutzungen innerhalb des Stadtgefüges geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

g) Textliche Festsetzung 1.3.3

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

Zu den Anlagen nach § 1 der Störfallverordnung gehören alle nach BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen, in denen Stoffe nach den Anhängen II, III oder IV der Verordnung im bestimmungsgemäßen Betrieb vorhanden sind oder entstehen können. Diese Anlagen werden hier grundsätzlich ausgeschlossen. Damit soll dem Schutzanspruch der angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Schule) entsprochen werden.

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

h) Textliche Festsetzung 1.4

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

Wegen der historisch gewachsenen Situation des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft von Industrie- und Gewerbebetrieben einerseits und vorhandener Wohnbebauung 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 an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen zu gewährleisten, den Bestand der im Plangebiet vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete zu sichern, sowie Möglichkeiten zur Erweiterung dieser Betriebe innerhalb des Plangebietes zu schaffen und auch auf den dann noch verbleibenden, derzeit nicht mehr genutzten, ehemaligen Gewerbeflächen wieder eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Insbesondere sollen für die an das Plangebiet angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, Verhältnisse ermöglicht werden, die eine dauerhafte Gesundheitsschädigung ausschließen. Zur Umsetzung dieser Planungsziele mussten in Bezug auf den Lärmschutz Lösungsmöglichkeiten untersucht und aufgezeigt werden.

Im Ergebnis der Abstimmung zur Anlaufberatung zwischen Fachbehörden und der Kommune wurde in Anlehnung an die TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom März 1998, Pkt. 6.7 und unter Zugrundelegung der tatsächlichen und planerischen Einzelheiten der konkreten Situation ein Grenzwert von 45,0 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 unmittelbar am Rand des Plangebietes ergeben sich für die festzusetzenden Tag- und Nachtwerte z. T. erhebliche Einschränkungen. Insbesondere die in den Teilgebieten 1, 2, 4.1, 5 und 10 für die Nachtwerte festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) haben zur Folge, dass im Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung dieser Teilgebiete möglich ist. Davon betroffen sind auch Lieferverkehr und Transporte außerhalb von Gebäuden. Diese Einschränkung ist erforderlich, damit die Richtwerte für Geräuschimmissionen an den schutzwürdigen Wohnnutzungen 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.

Wesentliche Ursache für die starken Beschränkungen ist die vorhandene Wohnbebauung Daheimstraße/Lutherstraße als maßgebliche Immissionspunkte. Dieser Bereich liegt gemäß Stadtentwicklungskonzept im Stadtumbaubereich südliche Innenstadt, für den eine deutliche Reduzierung der Wohnungsbestände angestrebt wird. Bei einem Wegfall dieser Bebauung könnten die o. g. Beschränkungen entfallen und ein wesentlich höherer IFSP ausgewiesen werden. Dieses würde erheblich größere Freiheitsgrade für die Wirtschaft bedeuten. Dem steht jedoch das Interesse der Grundstücksbesitzer am Erhalt der Wohnhäuser

entgegen. Ein Erwerb der Gebäude und der zugehörigen Grundstücksflächen durch die Stadt kommt wegen der Finanzsituation nicht in Frage.

Bei der Festsetzung der IFSP für die einzelnen Teilgebiete musste das zur Verfügung stehende Kontingent so verteilt werden, dass die derzeit im Plangebiet vorhandenen Nutzungen gesichert sind. Daraus ergeben sich u. a. die differenzierten Tag- und Nachtwerte für die einzelnen Teilgebiete. Dennoch kommt es an zwei ausgewählten Nachweisorten zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm (vgl. Pkt. 6.4.1.).

Infolge dessen, dass die aus dem Bestand resultierenden Lärmpegel die Orientierungswerte der DIN 18005 bereits schon überschreiten und erhebliche Schutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse an den Gebäuden erforderlich wären, erfolgte der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter in allen gewerblich/ industriell genutzten Teilgebieten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dazu gegriffen, auf der Grundlage der Schallimmissionschutzprognose für alle gewerblichen und industriellen Teilgebiete maximal zulässige Schallimmissionspegel, bezogen auf Quadratmeter Grundstücksfläche, festzulegen. Dabei wird ein so genannter „immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel“ festgesetzt, der das logarithmische Maß für das Mittel je Quadratmeter abgestrahlte Schallleistung ist. Vertiefende und detaillierte 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 allen Teilgebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden und in unmittelbarem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und Gewerbebetrieben stehen, nur bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche von insgesamt 200 m² zulässig. In den Teilgebieten 8, 9 und 10 sind außerdem Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugteilehandel, die aufgrund ihres Warenangebotes einen größeren Flächenbedarf haben, zulässig.

Diese Festsetzung bezieht sich ausdrücklich sowohl auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben als auch auf Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die immer an die Ansiedlung von Handwerks- oder Gewerbebetrieben gebunden sind. Damit soll bewusst vorrangig auf die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe orientiert werden.

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. Mit der Zulässigkeit von Kraftfahrzeughandel und Kraftfahrzeugteilehandel in den Teilgebieten 8, 9 und 10 sollen die bereits vorhandenen Betriebe gesichert werden.

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

6.1.2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

Grundflächenzahl

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

Teilgebiete 1, 2, 3, 4.1, 4.2 und 6 bis 10 (0,8)

Für die Teilgebiete 1, 2, 3, 6 - 8 und 10 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Industrie- und Gewerbebetriebe voll ausgeschöpft. Dies basiert auf dem derzeit vorhandenen bzw. dem ursprünglich vorhandenen hohen Überbauungsgrad.

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 Gewerbestandort entgegen.

Auch für die Teilgebiete 4.1, 4.2 und 9 wurde die nach § 17 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl ausgewiesen. Der gegenwärtige Überbauungsgrad liegt jedoch bezogen auf das jeweilige Teilgebiet darüber, so dass es im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes im Falle einer teilgebietsbezogenen Betrachtung langfristig zu einer Reduzierung der Grundflächenzahl für diese Teilgebiete kommen wird.

Teilgebiet 5 (0,7)

Das Teilgebiet 5 liegt unmittelbar an der Grenze zu vorhandener Wohnnutzung.

Zielstellung ist es, eine deutliche Zäsur zwischen beiden Gebieten zu schaffen. Dies soll über einen 10 m breiten Pflanzstreifen südlich des vorhandenen Garagenkomplexes erfolgen. Somit ist die Festsetzung der Obergrenze bezüglich der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Gewerbegebiete in der Umsetzung für dieses Teilgebiet nicht möglich. Demzufolge wurde eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt.

Teilgebiet 11 (0,6)

Im Teilgebiet 11 wird die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Mischgebiete voll ausgeschöpft. Basis dieser Festsetzung ist der vorhandene Überbauungsgrad.

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

Basis für die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung bildet u. a. die historisch gewachsene Situation. Das gesamte Plangebiet war bis Anfang der 90er-Jahre stark überbaut. Erst durch Rückbaumaßnahmen entstanden Freiflächen, auf denen sich eine Spon-

tanvegetation herausgebildet hat. Diese Freiflächen sind im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Gebietes entstanden und dienen der Vorbereitung von Neuansiedlungen.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 für die GI- und GE-Teilflächen bzw. im Teilgebiet 5 von 0,7 und 0,6 für das Mischgebiet werden einerseits die historisch gewachsene Situation reflektiert und andererseits die Obergrenzen nach § 17 BauNVO auch nicht überschritten. Somit werden die Bedingungen nach § 34 BauGB eingehalten.

Baumassenzahl

Teilgebiete 1 bis 10

Die Festsetzung der Baumassenzahl von 10,0 in allen GE- und GI-Teilgebieten stellt die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO dar. Grund dieser Festsetzung der Obergrenze ist eine effektive Nutzung der Flächen im Plangebiet.

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 (Daheimstraße, Kabelweg, Thomas-Müntzer-Straße) wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Die in den Teilgebieten 2, 4.1, 4.2, 5, 6, 8, 9, 10 und 11 festgesetzte Höhe von 15 m entlang der öffentlichen Straßen leitet sich zum einen aus dem vorhandenen Gebäudebestand und zum anderen aus der umgebenden Bebauung ab. Außerdem soll damit ein Verhältnis von Straßenraumbreite zu Gebäudehöhen gesichert werden, welches für den Nutzer noch erlebbar ist.

Besonders bedeutsam sind aus städtebaulicher Sicht die Höhen baulicher Anlagen im Norden des Plangebietes, insbesondere im Bereich zur angrenzenden Wohnbebauung und zum Wasserturm als eines der stadtbildprägenden Elemente. Dieser Situation wurde insofern Rechnung getragen, dass die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in den daran angrenzenden Teilgebieten 2, 5 und 6 des Bebauungsplanes in Anlehnung an den, den Wasserturm umgebenden Gebäudebestand auf eine Höhe von 15 m begrenzt wurde.

Für die Teilgebiete 1 und 3 wurden bewusst keine Festsetzungen zu Höhen baulicher Anlagen getroffen, da sich diese Gebiete entlang der Bahnlinie erstrecken und für die öffentlichen Hauptschließungsräume eine geringere Bedeutung besitzen. Hinzu kommt, dass es sich bei diesen Teilgebieten um Industriegebiete handelt, in denen ein möglichst großer Spielraum für Ansiedlungen geschaffen werden soll.

Innerhalb des Teilgebietes 7 wurde für den östlichen Teil eine Oberkante baulicher Anlagen von 15 m, für den westlichen Teil von 20 m festgesetzt. Mit diesen unterschiedlichen Höhen wird unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes eine Höhenstaffelung nördlich des Kabelweges und westlich der Daheimstraße erreicht.

Textliche Festsetzung 2.1.1

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

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

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

Anzahl der Vollgeschosse

Für das MI-Teilgebiet 11 wurde anhand des vorhandenen Gebäudestandes die Zahl der Vollgeschosse auf 3 festgesetzt.

Geschossflächenzahl

Korrespondierend zur Zahl der Vollgeschosse wurde im Teilgebiet 11 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

In den GE- und GI-Teilgebieten wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Damit wird einerseits der bestehenden Situation Rechnung getragen und andererseits die für Industrie- und Gewerbegebiete typischen großen Gebäudelängen ermöglicht.

Diesbezüglich wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

a) Textliche Festsetzung 3.1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt:

„a“ - abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Für das Mischgebiet (Teilgebiet 11) wurde eine geschlossene Bauweise festgesetzt, d. h. die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze errichtet. Basis dieser Festsetzung sind die vorhandene Bebauung und die geringe Grundstücksbreite.

6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Basis für die Festsetzung der Baugrenze entlang der öffentlichen Straßenräume bilden sowohl der vorhandene Gebäudestand, erhaltenswerte Baumpflanzungen, als auch das Zielkonzept hinsichtlich der Entwicklung von Grünstrukturen.

Ausgehend von den ansatzweise im Bereich der Erschließungsstraßen vorhandenen Baumpflanzungen und Grünflächen ist es sowohl aus städtebaulicher Sicht als auch aus gestalterischen Gründen sinnvoll, diese zu ergänzen und somit Grünachsen entlang der Straßen zu schaffen. Neben der Ergänzung der Baumpflanzungen wird die Entwicklung von Gehölzstreifen entlang der Straßenräume angestrebt. Diese entstehenden Grünachsen stellen ein wichtiges Vernetzungselement im Biotopverbund dar. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bebauung war die Ausweisung von Pflanzflächen an den Erschließungsstraßen jedoch nicht durchgängig möglich.

Die Baugrenzen entlang der Daheimstraße verlaufen recht unterschiedlich. Unter Berücksichtigung der v. g. Zielstellung, der Entwicklung von Gehölzstreifen wurden die Baugrenzen grundsätzlich hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Die unterschiedlichen Breiten ergeben sich zum einen aus dem Bestand der baulichen Anlagen, die erhalten bleiben sollen und zum anderen aus dem zu erhaltenden Grünbestand (insbesondere Bäume) entlang der Straßen. Hinzu kommt, dass aus ökologischer Sicht ein möglichst breites Band entstehen soll, um somit die mikroklimatischen Verhältnisse zu verbessern. Dabei musste jedoch auch berücksichtigt werden, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Industrie-/Gewerbestandort handelt, in dem eine effektive Nutzung der Gewerbeflächen möglich sein soll.

Die östliche Baugrenze im Teilgebiet 2 wurde um 10,0 m zurückgesetzt. Damit wird der vorhandene Baumbestand gesichert und ein dichter Pflanzstreifen als abschirmende Wirkung zur gegenüberliegenden Wohnbebauung geschaffen. Somit kann zumindest eine optisch wirksame Trennung von den Wohnbereichen im Osten und den Gewerbeflächen im Westen der Daheimstraße erreicht werden. Die Reduzierung der südlichen Baugrenze im Teilgebiet 2 auf 8,0 bzw. 5,0 m erfolgte aus Gründen einer effektiven Flächennutzung. Hier grenzt keine Wohnbebauung an, so dass eine optische Trennung nicht notwendig ist.

Die ausgewiesenen Baugrenzen der Teilgebiete 4.1 und 4.2 ergeben sich aus dem Bestand der baulichen Anlagen (Stellplätze, Gebäude) bzw. der Fortsetzung vorhandener Baufluchten.

Im Teilgebiet 7 wurden die nördliche und östliche Baugrenze 10 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt. Hintergrund hierfür ist die Erhaltung und Ergänzung der hier vorhandenen Grünflächen unter dem Aspekt der o. g. Entwicklung von Grünstrukturen entlang der Erschließungsstraßen.

Die südliche Baugrenze im Teilgebiet 8 basiert auf den Baufluchten der vorhandenen Gebäude. Die östliche Baugrenze im Teilgebiet 8 wurde 6 m hinter der Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen. Dabei wurde die vorhandene Baracke überplant. Ziel ist die Schaffung einer durchgängigen Grünverbindung und die Aufwertung des Bereichs der Hauptzufahrt zum Plangebiet mittels Baumpflanzungen. Die gewählte Breite von 6,0 m resultiert zum einen aus städtebaulich-räumlichen Gesichtspunkten in Bezug auf den Abstand der vorhandenen gegenüberliegenden Bebauung im Teilgebiet 9 und zum anderen daraus, dass genügend Flächenpotential zur Ausbildung der Baumkronen vorhanden sein muss.

Die ausgewiesenen Baugrenzen östlich der Daheimstraße begründen sich aus der vorhandenen Bebauung (Teilgebiet 9) bzw. aus der Zielstellung einer effektiven Flächennutzung. Der Abstand von 6 m ist zur Kronenausbildung der festgesetzten Baumpflanzungen notwendig.

Die nördliche Baugrenze des Teilgebietes 5 verläuft im Abstand von 10 m südlich des Garagenstandortes einschließlich seiner Zufahrt. Zwecks Abschirmung des Gewerbestandortes soll hier ein 10 m breiter, dichter Pflanzstreifen angelegt werden.

Die ausgewiesenen Baugrenzen an der Thomas-Müntzer-Straße orientieren sich im südlichen Teil an der in den Teilgebieten 6 und 10 vorhandenen Bebauung. Im nördlichen Abschnitt wurde die Baugrenze lediglich um 5 m zurückgesetzt. Hintergrund für die Breite von 5 m ist, dass in diesem Bereich keine Baumpflanzungen erfolgen sollen, da diese im Rahmen des Straßenausbaus realisiert werden. Dennoch sollen hier Anpflanzungen in Form von Sträuchern zwecks Abschirmung vorgenommen werden. Zur Entwicklung des Gehölzstreifens ist eine Breite von 5 m ausreichend. Gleichzeitig wird der effektiven Nutzung der Grundstücke Rechnung getragen.

Die festgesetzte Baugrenze im Mischgebiet (TG 11) basiert auf dem derzeit vorhandenen Gebäudebestand.

Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde folgende Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 3.2

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, sowie Hinweisschilder für unmittelbar angrenzende Betriebe und Einrichtungen.

Ziel dieser Festsetzung ist es, dass alle baulichen Anlagen bis auf Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO deutlich hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, um somit ein ausgewogenes Verhältnis von Straßenraumbreite zu möglichen Gebäudehöhen zu sichern. Hinzu kommt, dass in diesen Bereichen grünordnerische Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen getroffen worden sind. Um diese Festsetzungen wirksam umsetzen zu können und nicht durch bauliche (Neben-)anlagen zu verhindern, wurden diese in diesen Bereichen ausgeschlossen. 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. Der Kabelweg stellt eine vorrangig zu sichernde und zu ergänzende Grünverbindung als charakteristisches Merkmal der Dessau - Wörlitzer Kulturlandschaft sowie ein wichtiges

Element des Freiraumsystems dar. Die Thomas-Müntzer-Straße wurde als eine zu sichernde und zu entwickelnde Grünverbindung als Ergänzung zu den Schwerpunktbereichen vorgesehen.

Das Plangebiet selbst wird auch zukünftig zu den stark überbauten sowie gewerblich und industriell genutzten Bereichen der Stadt Dessau gehören. Es soll den Charakter eines Gewerbegebietes beibehalten, in dem auch Industrieteilgebiete integriert sind. Das gesamte Gebiet soll sich perspektivisch als Industrie- und Gewerbegebiet entwickeln, welches im Rahmen verträglicher und zulässiger Nutzungen die angrenzenden Bereiche nicht beeinträchtigt.

Zwecks Gewährleistung einer effektiven Flächennutzung wurden Grundflächenzahlen festgesetzt, die an der Obergrenze nach § 17 BauNVO liegen. Damit wird ein hoher Überbauungsgrad der Grundstücke ermöglicht und der Zustand vor Nutzungsaufgabe und Rückbaumaßnahmen wieder erreicht. Mit der Wiedernutzbarmachung von ehemals gewerblich genutzten Flächen, verbunden mit Nachverdichtungen wird dem schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a BauGB Rechnung getragen, indem einerseits wertvolle Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen werden und andererseits die Möglichkeit eröffnet wird, die Brachflächen im Stadtgebiet wieder einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Gleichzeitig wird damit u. a. auch dem Grundsatz nach § 1 Abs. 5 BauGB in Bezug auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, entsprochen.

Ziel der Grünplanung für das Gebiet ist die Schaffung von Grünverbindungen, die in das gesamtstädtische System integriert sind. Neben den Möglichkeiten, die sich im öffentlichen Raum bieten, sollen auch auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen Grünflächen geschaffen werden, die sowohl funktionell miteinander im Zusammenhang als auch in Verbindung mit dem öffentlichen Grünsystem stehen. Ausgangspunkt zur Entwicklung des Grünsystems im Plangebiet sind die vorhandenen Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen, einschließlich deren Fortführung, sowie die wenigen vorhandenen, wertvollen Grünflächen im Plangebiet selbst. Diese sollen durch neu zu schaffende Grünflächen ergänzt werden, wobei der funktionelle Zusammenhang im Sinne des Biotopverbundes gesichert werden soll. So wurden außer der Festsetzung zur Erhaltung von Einzelbäumen Maßnahmen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie zum Anpflanzen von Einzelbäumen festgeschrieben.

Neben der Ausweisung von öffentlichen Grünflächen (P 6 und P 7) westlich der geplanten Thomas-Müntzer-Straße erfolgte die Ausweisung in Form von privaten Grünflächen (P 5 im Teilgebiet 6) bzw. über die Festsetzung von Pflanzgeboten auf Privatland (P 1 bis P 4).

Ein weiteres Ziel der Planung ist es, über das Grünsystem eine deutliche Zäsur zwischen der Wohnnutzung und der gewerblich/industriellen Nutzung zu erreichen.

Neben dem Schutz der Wohnbedingungen der Anwohner in der direkten Umgebung soll gleichzeitig der Naturhaushalt stärker geschützt und entwickelt werden.

Aus grünplanerischer Sicht ergibt sich für das Plangebiet folgendes Leitbild:

- Mit der geplanten Versiegelung wird zwar die maximal mögliche Grundflächenzahl erreicht, eine Neuversiegelung von Freiflächen oder eine extensive Erweiterung von Gewerbeflächen im Außenbereich jedoch vermieden. Mit der Planung wird dem Anspruch auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen. Die Revitalisierung von Altbestand ist als wesentliches Ziel der Stadtentwicklung zu betrachten. Mit den geplanten Grundflächenzahlen für die Teilgebiete 4.1, 4.2 und 9, die unter dem jetzigen Versiegelungsgrad liegen, kann es langfristig zu einer Entsiegelung kommen. Auf entsiegelten Flächen kann sich der Boden wieder regenerieren und seine Funktion wieder wahrnehmen.

- Ausreichende Grünflächen mit Baumbestand sollen das Mikroklima verbessern. Insgesamt sollen die mikroklimatischen Verhältnisse aufgewertet werden. Besonders die über das Plangebiet hinausgehenden Wirkungen, so lokale Luftleitbahnen, können entwickelt werden. Dazu dienen die Linien entlang der Daheimstraße und der geplanten Trasse der Thomas-Müntzer-Straße. Diese weiter zu entwickelnden Grünachsen dienen der Verbesserung des Mikroklimas. Sie stellen Nord-Süd gerichtete Achsen dar, die zur Belüftung des Gebietes beitragen können. In Verbindung mit flächenhaften Grünflächen im Gebiet können sie zur Entlastung der lufthygienischen Situation beitragen.
- Vorhandene Grünflächen innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen sollen dauerhaft gesichert werden. Weiteres Ziel ist die Sicherung, Ergänzung und Entwicklung von Grünverbindungen entlang des Kabelweges, der Daheimstraße und der Thomas-Müntzer-Straße. Während die Funktion der Thomas-Müntzer-Straße als regional bedeutsame Grünverbindung stärker hervorgehoben werden soll, wird die Daheimstraße als weitere Achse die Funktion einer regional bedeutsamen Grünverbindung erlangen. Weiterhin sollen im Plangebiet flächenhafte Grünstrukturen entwickelt werden, die wiederum zum regionalen Biotopverbund beitragen.
- Das Landschaftsbild soll durch eine stärkere Begrünung und durch die städtebaulich klare Gliederung des Gebietes aufgewertet werden. Das ungeordnete Erscheinungsbild soll nicht nur durch die stärkere Flächengliederung verbessert werden, sondern auch die Qualität der Grünflächen soll aufgewertet werden. Statt ökologisch weniger wertvoller Ruderalfluren sollen wertvollere Grünland-, Staudenfluren und Gehölzbiotope entstehen. Die Alleen entlang der Straßen bereichern das Stadtbild und werden städtebaulich bedeutsam.
- Für Arten- und Lebensgemeinschaften wird das Planungsgebiet auch weiterhin keine wesentliche Bedeutung besitzen. In den vorhandenen Bäumen und auf den Grünflächen können verschiedene Vögel Nahrungs- und Lebensgrundlage finden. Vorhandene Brutplätze sind zu erhalten.
- Bei Neubauten oder Sanierung von Gebäuden können Nistplatzangebote für gebäudebrütende Vogelarten verbessert werden. Abhängig von Gebäudehöhe und Gebäudetyp können Nisthilfen für Mauersegler, Haussperling und Haurotschwanz geschaffen 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 Artenschutzprogramme gefördert werden.

Auf dem Leitbild aufbauend ergibt sich für die einzelnen 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, die u. a. als Baumhecken gestaltet werden sollen
 - Entwicklung von Grünachsen entlang der Erschließungsstraßen als lineare Verbindungselemente im regionalen Biotopverbund
 - Erhalt, Aufwertung und Schaffung von Grünbestandteilen innerhalb der gewerblich genutzten Bereiche, diese Flächen fungieren als Trittsteine innerhalb des Biotopsystems

- Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie Erholungsvorsorge
 - Entwicklung von Landschaftselementen zur Bereicherung des Landschaftsbildes
 - Gestaltung und Gliederung des Plangebietes in Abstimmung mit der städtebaulichen Zielkonzeption
 - Abschirmung der gewerblichen Bauflächen zur Wohnbebauung
- Schutzgut Boden, Wasser, Klima/Luft
 - Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für weniger belastete Flächen
 - Förderung der Grundwasserneubildungsrate durch Versickerungsmöglichkeiten
 - Vermeidung von Bodenverunreinigungen
 - Anlegen ausreichend großer Baumscheiben zwecks Regenerierung des Bodens
 - Anpflanzen von Bäumen und Anlegen von Gehölz- bzw. Grünflächen 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 0,6 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. Der Abflussbeiwert von 0,6 entspricht gängigen eingesetzten Materialien (Rasengittersteinen, breittufiges Pflaster o. ä.) und sichert noch eine problemlose Befahr- und Begehbarkeit.

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 ist der historisch gewachsene Industrie- und Gewerbestandort, der weitgehend genutzt wird. Dieser Standort ist bereits hochgradig versiegelt. Nur in Teilbereichen ist die zulässige Grundflächenzahl noch nicht ausgeschöpft.

Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes als Gewerbe- und Industrieflächen sind nur wenige Frei- und Grünflächen vorhanden.

Über grünordnerische Maßnahmen sollen die o. g. Ziele des Leitbildes umgesetzt werden, eine Aufwertung des Standortes erfolgen, die Wohnbedingungen der Anwohner in den angrenzenden Bereichen verbessert und der Naturhaushalt geschützt und entwickelt werden. Bei der Neupflanzung von Bäumen ist zu Kabeltrassen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Maßes sind wirksame, mit der DSV abgestimmte Schutzmaßnahmen, zu Lasten desjenigen, der den Baum pflanzt, erforderlich.

a) Textliche Festsetzung 6.1.1

*Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 1 ist mit einer Baumreihe aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) in Sorten zu versehen, die im Abstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen ist. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 12 m.*

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm.

Die bestehende Baumreihe ist zu integrieren. Die verbleibenden Flächen sind mittels folgender Arten zu bepflanzen:

Artenwahl: siehe Text Teil B

Der Pflanzstreifen darf für Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 8 m unterbrochen werden.

Die Pflanzfläche P 1 ist Bestandteil des entlang der Daheimstraße zur Entwicklung vorgesehenen Gehölzstreifens. Dazu sollen in einer Reihe Großbäume gepflanzt und durch Sträucher und Bodendecker ergänzt werden. Diese Maßnahme dient vor allem der klaren landschaftlichen und städtebaulichen Gliederung des Gebietes. Die in der Pflanzfläche festgesetzten Einzelbäume sind die Weiterführung der von Norden über das Bebauungsplan-Gebiet Nr. 130 „Gärungschemie“ vorgesehenen Baumpflanzungen nach Süden. Diese konnten jedoch aus Platzgründen nicht, wie im Bebauungsplan Nr. 130 festgesetzt, in den öffentlichen Straßenraum integriert werden. Zwecks Umsetzung der Zielstellung zur Schaffung eines Alleecharakters entlang der Haupteerschließungsachsen wurden die Baumpflanzungen deshalb auf privatem Grund und Boden festgesetzt. Diesem Pflanzziel wird außerdem mittels der Artenwahl und dem festgeschriebenen Pflanzabstand Rechnung getragen. Mit der geplanten Maßnahme wird eine deutliche Zäsur zwischen der Wohnnutzung im Osten und der gewerblichen Nutzung im Westen geschaffen. Weiterhin erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes, da der Straßenraum durch das Grün deutlich strukturiert wird und die Vielfalt der Pflanzen, in Blüten und Blättern farbige Abwechselungen im Gebiet erzeugen. Neben der ästhetischen Aufwertung wird auch ein Ausgleich für Eingriffe in Arten und Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren erbracht.

In den flächigen Pflanzungen finden u. a. Gebüschbrüter ihren Lebensraum oder andere Tiere Nahrung.

Mit der Maßnahme wird ein im Plangebiet bisher wenig vorhandener Biotoptyp vermehrt. Gleichzeitig können die Flächen innerhalb des regionalen Biotopverbundes eine Bedeutung erlangen, wenn zusätzliche Vernetzungsstrukturen entwickelt werden.

Auch hinsichtlich des Bodenschutzes ist die Entwicklung flächiger Gehölze hervorzuheben, da sich Bodenschichten regenerieren können und Bodenfunktionen optimaler ausgeübt werden.

Die straßenparallele Anordnung der Pflanzenflächen bewirkt auch einen mikroklimatischen Effekt. Die Grünflächen verbessern die Durchlüftung entlang der Trasse der Daheimstraße, sie wirken temperatenausgleichend und staubbindend.

b) Textliche Festsetzung 6.1.2

*Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 2 ist mit einer Baumreihe aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) in Sorten zu versehen, die in einem Abstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen ist. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 12 m. Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 14 - 16 cm.*

Die verbleibenden Flächen sind mittels folgender Arten zu bepflanzen:

Artenwahl: siehe Text Teil B

Der Pflanzstreifen darf für Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 8 m unterbrochen werden.

Die Pflanzfläche P 2 ist wie auch die Pflanzfläche P 1 Bestandteil des entlang der Daheimstraße zur Entwicklung vorgesehenen Gehölzstreifens. Neben der Pflanzung von Großbäumen sollen auch Sträucher und Bodendecker gepflanzt werden. Die auf diesen Flächen zum Teil vorhandenen wertvollen Biotopstrukturen sollen dabei integriert werden. Die in Nord-Süd-Richtung der Pflanzfläche P 2 auf privatem Grund festgesetzten Baumpflanzungen werden nach Norden und Süden fortgeführt und sind Bestandteil des zu entwickelnden „Alleecharakters“ der Daheimstraße. Aus diesem Grund wurde auch nur eine Baumart zugelassen und ein einheitlicher Pflanzabstand festgeschrieben.

Auch im Bereich der Pflanzfläche P 2 entlang der südlichen Sticherschließung „Daheimstraße“ wurden gesonderte Baumpflanzungen unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume vorgesehen. Ziel ist die Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes mittels Großgrün. Insgesamt soll neben der städtebaulichen Gliederung des Gebietes auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht werden. Weitere positive Aspekte ergeben sich in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Klima, sowie Tiere und Pflanzen.

c) Textliche Festsetzung 6.1.3

*Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 3 ist mit einer Baumreihe aus Winter-Linde (*Tilia cordata*) in Sorten und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in Sorten zu versehen, die gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zu pflanzen sind.*

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 12 - 14 cm.

Die verbleibenden Flächen sind mittels folgender Arten zu bepflanzen:

Artenwahl: siehe Text Teil B

Im Norden des Plangebietes soll in Richtung der vorhandenen Wohnbebauung eine flächige Bepflanzung entwickelt werden. Die Festsetzung der 10 m breiten Pflanzung dient der Abschirmung des Gewerbegebietes gegen die Wohnbebauung an der Daheimstraße. Die Grünfläche, die als dichte, hochwachsende Strauchpflanzung mit Einzelbäumen entstehen soll, wird eine optische Trennung von Wohnen und Gewerbe und somit eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes und des Wohnumfeldes mit sich bringen. Primär ist mit dieser Maßnahme der Ausgleich von Eingriffen in das Landschaftsbild zu sehen.

Darüber hinaus werden auch Verbesserungen in bezug auf die Schutzgüter Boden und Mikroklima erbracht und die Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen verbessert, bzw. neue Lebensräume geschaffen. In den Gebüsch und Bäumen können sich verschiedene Singvögel ansiedeln, Insekten oder auch Fledermäuse finden ihren Nahrungsraum, selbst für Kleinsäuger, wie z. B. Igel werden die Lebensräume verbessert.

Die staubbindenden Eigenschaften der Gehölze verbessern die mikroklimatischen Verhältnisse und damit gleichzeitig die Wohnumfeldsituation.

d) Textliche Festsetzung 6.1.4

Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 4 ist flächig mit nachfolgend genannten Arten zu bepflanzen:

Artenwahl: siehe Text Teil B

Der Pflanzenstreifen darf für Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 8 m unterbrochen werden.

Mit der Festsetzung der Pflanzfläche P 4 in Form einer 5 m breiten Pflanzung soll eine Zäsur zwischen dem Gewerbegebiet und der geplanten Thomas-Müntzer-Straße erfolgen. Entsprechend erfolgte die Auswahl der zu pflanzenden Gehölze. So sollen überwiegend Gebüsch gepflanzt werden, welche die gewerblichen Flächen von der Straße bzw. den dahinterliegenden Wohngebäuden trennen. Insgesamt wird die Maßnahme eine Aufwertung des Landschaftsbildes und des Wohnumfeldes bewirken, selbst wenn die Straße noch nicht realisiert ist.

e) Textliche Festsetzung 6.1.5

*In der Pflanzfläche P 5 ist eine Lindenreihe (*Tilia europaea* `Pallida`) gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zu pflanzen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 12 m.*

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm.

Die verbleibenden Flächen sind flächig mit nachfolgenden Arten zu bepflanzen:

Artenwahl: siehe Text Teil B

Bei der festgesetzten Pflanzfläche P 5 handelt es sich um eine private Grünfläche, die sich im Besitz von VEM befindet. Für diese Fläche gibt es gegenwärtig kein Interesse an einer privaten gewerblichen Nutzung. Aufgrund der Lage der Fläche an der geplanten Thomas-Müntzer-Straße war es ohnehin Zielstellung, die gewerblichen Flächen entlang des Straßenraumes über die Entwicklung von Grünflächen optisch abzuschirmen. Somit wären für eine gewerbliche Nutzung nur noch geringe Restflächen verfügbar. Deshalb wurde diese Fläche bis zur im Norden angrenzenden Zufahrt als private Grünfläche ausgewiesen. Dabei spielten auch die im Plangebiet vorhandenen Eigentumsverhältnisse insofern eine Rolle, dass sich innerhalb des Plangebietes noch weitere Grundstücke im Eigentum von VEM befinden und aufgrund der möglichen Bebaubarkeit dieser weiteren Grundstücke Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind. Hierfür bietet sich die Fläche im Osten des Teilgebietes 6 an. Der Aspekt des Ausgleiches wurde im Rahmen der Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den einzelnen Teilgebieten berücksichtigt (vgl. Pkt. 11.4.7.). Probleme sind hier nicht zu erwarten, da es sich bei den Grundstücken um einen Besitzer handelt.

Die Pflanzfläche P 5 ist eine ca. 85 m lange Fläche, die ca. 10 - 14 m breit ist. Hier sind besonders gestalterische Aspekte zu berücksichtigen, um den Übergang vom Gewerbegebiet zur Freiflächennutzung der Schule optimal zu gestalten. In Anlehnung an die geplante Stra-

ßenbepflanzung der Thomas-Müntzer-Straße soll eine Linden-Reihe gepflanzt werden, die parallel zur Trasse verläuft. Die übrigen Flächen sollen mit Sträuchern bepflanzt werden, so dass insgesamt eine flächig gestaltete Pflanzung entsteht.

Die festgesetzte Pflanzfläche trennt die gewerblich genutzten Flächen von der Straße bzw. der dahinterliegenden Bebauung. Eine Verbesserung des Landschaftsbildes wird erreicht. Das große Gebäude der AEM wird durch die Pflanzung verblendet.

Besonders positiv wirkt sich die Maßnahme auf das Schutzgut Boden aus. Bisher sind diese Flächen überwiegend teilversiegelt, die Böden sind anthropogen überformt. Mit der Entsiegelung und der Aufbringung von Mutterboden kann sich der Boden regenerieren und Bodenfunktionen können wieder ausgeübt werden.

In Verbindung mit der geplanten Straßenbaumaßnahme „Thomas-Müntzer-Straße“ wird durch die flächige Pflanzung das Mikroklima zufolge der Anreicherung der Luft mit Sauerstoff, der möglichen Produktion von Kaltluft und der Staubbildung positiv beeinflusst.

Hinzu kommt die Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere, die in diesem Bereich des Plangebietes bisher wenige Möglichkeiten fanden.

Mit der Entwicklung der Pflanzfläche P 5 insbesondere auch in Zusammenhang mit der Pflanzfläche P 4 kann eine regionale Biotopvernetzung erfolgen, die naturschutzfachlich positiv zu bewerten ist.

f) Textliche Festsetzung 6.2.1

Die Pflanzfläche P 6 ist als naturnahe Wiese und/oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.

Die Pflanzfläche P 6 ist Bestandteil des zu schaffenden Grünzuges im Rahmen des Umstrukturierungsgebietes „Heidestraße Süd“. Die Gestaltung dieser öffentlichen Grünfläche soll überwiegend unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten erfolgen.

Die Bepflanzung dieser Fläche sollte im Rahmen einer entsprechenden gesamträumlichen Gestaltung für den Grünzug vorgenommen werden. Prinzipiell ist eine Pflanzung von Bäumen zwischen der vorhandenen Trinkwasserleitung DN 450 und der Elektrokabeltrasse möglich, wenn ein Kabel verlegt wird. Die übrigen Flächen sollen mit krautiger Vegetation, also Ruderalflur, Staudenflur oder Grünland bestanden sein.

Die Fläche entsteht erst als Freifläche, wenn der Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße erfolgt. Derzeitig wird sie überwiegend als vollversiegelte Fläche, Raguhner Straße, genutzt.

Mit der Gestaltung der Fläche wird eine deutliche Verbesserung der Bodenverhältnisse bewirkt. Jede Entsiegelung von Flächen ist positiv zu bewerten, da unversiegelte Böden ihre Funktionen im Naturhaushalt wieder ausüben können.

Weiterhin wird das Landschaftsbild aufgewertet. In diesem Gebiet befindet sich keine größere Grünfläche, so dass ihre Entwicklung eine Bereicherung in der Stadtlandschaft darstellt.

Die Fläche wird mikroklimatisch als Kaltluftentstehungsfläche wirken, so dass mit ihr wiederum ein Trittsteinelement in der regionalen Vernetzung klimatisch wirksamer Flächen des Gebietes entsteht.

In Verbindung mit anderen flächigen Pflanzungen kann ein weiteres Biotopverbundelement geschaffen werden.

g) Textliche Festsetzung 6.2.2

*In der Pflanzfläche P 7.1 sind Linden (*Tilia europaea* ‚Pallida‘) gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zu pflanzen.*

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm.

Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, artenreiche Stauden- und Ruderalflur oder Scherrasen zu entwickeln.

Der Pflanzstreifen darf für Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 8 m sowie von Durchwegungen mit einer maximalen Breite von 3 m unterbrochen werden.

Die Pflanzfläche P 7.2 ist flächig mit folgenden Arten zu bepflanzen:

Artenwahl: siehe Text Teil B

Der Pflanzstreifen darf für Grundstückszufahrten mit einer maximalen Breite von 8 m sowie von Durchwegungen mit einer maximalen Breite von 3 m unterbrochen werden.

Die Pflanzfläche P 7 gliedert sich in zwei Einzelflächen auf. Die Pflanzfläche P 7.1 soll stärker gestalterische Anforderungen erfüllen, während die Fläche P 7.2 einen Abschirmungscharakter trägt.

Die Pflanzfläche P 7.1 liegt in unmittelbarer Nähe zum Wasserturm, der als denkmalgeschütztes Objekt besondere Schutzbedürftigkeit besitzt und seine Dominanz für den Straßenraum behalten soll. Deshalb ist keine „dichte“ Bepflanzung vorgesehen. In Fortsetzung der Straßenraumbepflanzung Thomas-Müntzer-Straße soll auf der Fläche eine Linden-Reihe gepflanzt werden.

Die übrigen Flächen sollen als krautige Vegetation entwickelt werden, so dass ein offener Charakter entsteht. Dementsprechend erfolgte auch die Auswahl der zu pflanzenden Arten.

Die Pflanzfläche P 7.2 soll als flächige Gebüschpflanzung entwickelt werden und schirmt die angrenzende Bebauung von der Straße und dem Plangebiet ab. Dazu sollen überwiegend niedrig und höher wachsende Sträucher verwendet werden. Die Pflanzung von Großbäumen ist aufgrund der geringen Breite der Fläche nicht möglich.

Beide Maßnahmen sollen überwiegend Eingriffe in das Landschaftsbild ausgleichen. Darüber hinaus verstärken die Pflanzungen den Grünzugscharakter der neuen Trasse der Thomas-Müntzer-Straße und wirken mikroklimatisch.

h) Textliche Festsetzung 6.3

Entlang der Daheimstraße einschließlich ihrer Stichstraßen sind entsprechend der Planzeichnung außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen P 1 und P 2 Baumreihen zu pflanzen. Der Abstand von der Straßenbegrenzungslinie beträgt mindestens 2 m, maximal jedoch 3 m. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt 12 m. Dabei können folgende Arten verwendet werden:

Spitz-Ahorn (Acer platanoides) in Sorten Hochstamm, 3 x v., Stammumfang 16 - 18 cm

Die Mindestabmessung der Baumscheibe in versiegeltem Umfeld beträgt 9 m². Der lichte Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe muss mindestens 2 m betragen. Eine Verschiebung der Bäume um 2 m im Bereich von Grundstückszufahrten ist möglich.

Mit der festgesetzten Pflanzung von Einzelbäumen sollen die entlang der Daheimstraße vorhandenen Baumpflanzungen ergänzt werden. Dadurch kann ein alleeartiger Charakter geschaffen werden, wie er typisch für die Dessauer Kulturlandschaft ist. Weiterhin dient die Maßnahme der deutlichen Gliederung des Straßenraumes sowie der Erhöhung des Grünanteils im Plangebiet und wertet es ästhetisch auf. Die volle Wirkung der Allee wird in ca.

15 Jahren sehr deutlich hervortreten, da die Bäume dann bereits eine entsprechende Höhe und Kronenausbildung erreicht haben.

Zusammen mit den flächigen Pflanzstreifen verstärken sie die mikroklimatische Bedeutung der Straßenachsen. Werden die Bäume älter und größer, bieten sie auch Vögeln und Insekten Lebensraum. Sie sind ebenfalls kleine Elemente des Biotopverbundes innerhalb des Gebietes.

i) Textliche Festsetzung 6.4

*In der Daheimstraße sind entsprechend der Planzeichnung außerhalb der Pflanzflächen Einzelbäume zu pflanzen. Dabei handelt es sich um 2 Nachpflanzungen eingegangener Bäume, deren Pflanzfläche bereits feststeht. Es ist Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*, Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16 - 18 cm) zu pflanzen.*

*Außerdem sind mit dem Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße innerhalb der straßenbegleitenden Grünflächen mindestens 30 Bäume in Reihe zu pflanzen. Als Baumart ist Linde (*Tilia europaea*, 'Pallida') zu pflanzen (Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16 - 18 cm).*

Die festgesetzten Baumpflanzungen sind Bestandteil des Zielkonzeptes zur Schaffung eines Alleecharakters entlang der öffentlichen Straßenräume. Weitere positive Aspekte wurden unter Pkt. h) bereits aufgeführt.

j) Textliche Festsetzung 6.5

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 Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, artenreiche Stauden- und Ruderalflur oder Scherrasen zu entwickeln. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abgangs durch gleichartige zu ersetzen. In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zum Anpflanzen sowie zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzflächen 1 - 4) können angerechnet werden:

Artenwahl: siehe Text Teil B

Die Mindestabmessungen der Baumscheibe in versiegeltem Umfeld betragen 9 m². Der lichte Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe muss mindestens 2 m betragen.

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

Durch das Anlegen bzw. Erhalten von artenreichen Stauden- und Ruderalfluren auf der nicht überbaubaren Fläche wird die ökologische Wertigkeit weiterhin erhöht. Eine besondere Ausweisung von 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.

Um Eigentümer von Grundstücken, auf denen Pflanzgebote festgesetzt worden sind, nicht zu benachteiligen, wurde die Festsetzung zur Anrechenbarkeit dieser Flächen (P 1 bis P 4) aufgenommen.

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

k) Textliche Festsetzung 6.6

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

Artenwahl: siehe Text Teil B

Die Mindestabmessung der Baumscheibe in versiegeltem Umfeld betragen 9 m². Der lichte Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe muss mindestens 2 m betragen.

Auf selbstständigen Baumscheiben und Pflanzstreifen sind nachfolgende Arten flächig zu pflanzen:

Artenwahl: siehe Text Teil B

Die Bepflanzung bezieht sich ausdrücklich nicht auf Flächen hinter Stellplätze, da diese i. d. R. anderweitig begrünt werden.

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

Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Mikroklima 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 2,5 m überschattet werden. Wird der Bezug auf 4 Stellplätze reduziert, wachsen die Bäume ineinander und konkurrieren, bei 6 Stellplätzen kann der Kronenschluss nicht mehr erzielt werden, da der Kronendurchmesser nicht ausreicht.

Eine Baumscheibe von 9 m² und ein lichter Abstand der Pflanzfläche innerhalb der Baumscheibe von 2 m sind notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen. Ziel ist der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen.

l) Textliche Festsetzung 6.7

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang am gleichen Standort mit der gleichen Art zu ersetzen. Für die nicht gekennzeichneten Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau.

Diese Festsetzung bildet mit den textlichen Festsetzungen 6.3 und 6.4 zum Anpflanzen von Bäumen eine Einheit. Damit wird der für die Dessauer Kulturlandschaft typische Alleecharakter der Straßen erhalten und der Straßenraum gegliedert.

6.3. Verkehrserschließung

6.3.1. Straßen

Das Plangebiet wird im Süden durch den Kabelweg als Hauptnetzstraße des städtischen Verkehrsnetzes erschlossen. Die Anbindung nach Norden erfolgt über die Daheimstraße Richtung Raguhner Straße.

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Daheimstraße, die im Norden des Plangebietes ehemals als Stichstraße endete.

Ende der 90er-Jahre erfolgte die Fortführung nach Süden bis zur Anbindung an den Kabelweg als öffentliche Erschließung. Gleichzeitig wurden zur kleinteiligeren Erschließung des ehemaligen Betriebsgeländes von ELMO zwei Stichstraßen von der Daheimstraße in westliche Richtung gebaut. Diese Stichstraßen weisen gegenwärtig keine ausreichenden Wendemöglichkeiten für Lastzüge und Sattelaufleger auf. Die Aufgabe der Straßen im Plangebiet ist jedoch die Erschließung eines Industrie- und Gewerbegebietes, wo diese Fahrzeuge regelmäßig auftreten. In der Praxis vor Ort zeigt sich die geringe Dimensionierung durch eindeutige Überfahrspuren auf den angrenzenden Flurstücken und Schäden an den Nebenanlagen. Deshalb wurden im Rahmen der Planung für das Gebiet zwecks Sicherung der öffentlichen Verkehrserschließung Wendeanlagen für Lastzüge (Wendeanlagentyp 7) gemäß EAE 85/95 eingeordnet. Dabei musste auf Flächen zurückgegriffen werden, die sich gegenwärtig im Besitz von VEM befinden.

Im Rahmen der Einordnung dieser Wendeanlagen mussten auch vorhandene bauliche Anlagen berücksichtigt werden.

Die Wendeanlage für die südliche Stichstraße konnte linksseitig eingeordnet werden, da die benötigten Flächen frei von baulichen Anlagen sind. Dies entspricht auch den fahrdynamischen Anforderungen. Eine Ausweisung der Wendeanlage auf dem Flurstück 5919/18 widerspricht den erwähnten fahrdynamischen Anforderungen. Des Weiteren befinden sich in dem dann benötigten Bereich bauliche Anlagen (Waage), deren Beseitigung und Neueinrichtung sehr kostenintensiv wäre.

Für die nördliche Stichstraße musste die Wendeanlage asymmetrisch rechtsseitig eingeordnet werden, woraus sich lenktechnische Nachteile ergeben. Hintergrund für diese Ausweisung sind die im Süden der nördlichen Stichstraße gelegenen Stellplätze. Diese befinden sich auf Privatland und wurden erst in den 90er-Jahren in Verbindung mit der damaligen Nutzung des Verwaltungsgebäudes an der Daheimstraße errichtet. Gegenwärtig steht das Verwaltungsgebäude weitgehend leer. Demzufolge werden die Stellplätze ebenfalls zurzeit nicht mehr genutzt. Dieser Aspekt rechtfertigt jedoch nicht den zwanghaften Rückbau der Stellplätze, nur um lenktechnische Nachteile auszugleichen, zumal im Norden der Stichstraße ausreichendes unbebautes Flächenpotenzial vorhanden ist und die Möglichkeit einer Wiedernutzung des Bürogebäudes einschließlich der zugehörigen Stellplätze langfristig nicht ausgeschlossen werden kann.

Ein Verzicht auf die Einordnung der Wendeanlagen ist nicht möglich. Aufgabe des Bebauungsplanes ist u. a. auch die Sicherung der Verkehrserschließung. Dazu gehört neben der ausreichenden Dimensionierung der Verkehrsflächen auch das Vorhandensein ausreichender Flächen zum Wenden von Lkw und Lastzügen, insbesondere in einem Gewerbe- und Industriegebiet, da ein Rückwärtsfahren dieser Fahrzeuge über längere Strecken aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen werden muss. Auch in Anbetracht einer zukunftsfähigen Vermarktung der noch nicht belegten Flächen an verschiedene Unternehmen sind die Wendemöglichkeiten in ausreichender Dimensionierung gemäß den Anforderungen des technischen Regelwerkes, der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen „EAE 85/95“ unbedingt erforderlich.

Der Ausbauzustand des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils der Daheimstraße ist im südlichen Abschnitt sehr gut, da dieser erst Ende der 90er-Jahre grundhaft erneuert worden ist. Die Fahrbahnbreite beträgt hier 6,5 m und entspricht den Anforderungen für Industrie- und Gewerbegebiete.

Der nördliche Teil ist gepflastert und hat eine Fahrbahnbreite von 7,5 m. Überdurchschnittliche Pflasterschäden sind nicht vorhanden. Straßenschäden werden im Rahmen der Instandhaltung der Straße ausgebessert.

Aufgrund der vorhandenen Netzstruktur und der Quellen/Ziele orientiert sich der überwiegende Teil des Lkw-Verkehrs aus dem Plangebiet nach Süden, da dort der Kabelweg als hochleistungsfähige Trasse den Anschluss an das Tangentensystem der Stadt vermittelt (über Kochstedter Kreisstraße/Seelmannstraße zur Argenteuiler Straße/Südtangente nach Westen, Osten und Norden und weiter über die Südanbindung zur A 9, über Heidestraße/Wasserwerkstraße zur Ludwigshafener Straße/Osttangente nach Norden und Osten).

Aus einer am 28.06.2005 von der Stadt durchgeführten Verkehrszählung in der Daheimstraße geht hervor, dass die Daheimstraße keiner überdurchschnittlichen Verkehrsbelegung unterliegt. Der gezählte mittlere Lkw-Anteil von tags 7,7 % zeigt, dass der generelle Ansatz für Gemeindestraßen gemäß RLS 90 für den Lkw-Anteil auch für die Daheimstraße zutrifft. Durchgeführte Lärmpegelberechnungen unter Zugrundelegung eines Lkw-Anteils von tags 10 % und nachts 3 % ergaben nur marginale Überschreitungen der Grenzwerte von maximal 0,3 dB(A).

Damit sind derzeit keine Veränderungen, weder an der Verkehrserschließung des Plangebietes noch am Fahrbahnelast (Pflasteroberfläche), im nördlichen Teil der Daheimstraße notwendig. Sollte es im Rahmen weiterer Ansiedlungen zu einer unerwarteten Erhöhung des Lkw-Anteils und damit zur Überschreitung der Grenzwerte kommen, besteht die Möglichkeit, verkehrsorganisatorische Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmbelastung einzuleiten (z. B. Verringerung der Fahrgeschwindigkeit, Ersatz des vorhandenen Pflasters durch Asphalt). Im Rahmen der Umweltüberwachung (Pkt. 11.6.2.) wird der Lkw-Anteil beobachtet. Ausführliche Aussagen sind im Pkt. 6.4.1.2. enthalten.

Am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich die Thomas-Müntzer-Straße. Sie besitzt, nicht zuletzt auch wegen ihres schlechten Ausbauzustandes, gegenwärtig eine untergeordnete Rolle, sowohl als städtische Erschließungsstraße, als auch für die Erschließung des Plangebietes. Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau ist die Fortführung bzw. der Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße zwischen Kabelweg und Raguhner Straße festgeschrieben. Dies ist jedoch keine vordringliche Aufgabe im Straßenbau, so dass die Realisierung langfristig, laut Verkehrsentwicklungsplan, Fortschreibung 2005, erst nach 2015 erfolgen soll.

Dennoch soll die planungsrechtliche Sicherung der benötigten Flächen im Bebauungsplan erfolgen. Grundlage für die Übernahme der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen der neuen Thomas-Müntzer-Straße einschließlich dem Knotenpunkt Lutherstraße/Raguhner Straße/Gutenbergstraße und Lutherplatz bildete die in analoger Form vorliegende Entwurfsplanung vom Juni 1998, aus der die Straßenbegrenzungslinie in die digitale Planzeichnung zu übernehmen war.

Zur Umsetzung der Maßnahme ist ein Flächenerwerb durch die Stadt notwendig, da sich ein Teil der Flächen noch in Privatbesitz befindet. Betroffen hiervon sind Teile der Flurstücke 5919/9, 5307/3 und 5319 sowie fast das gesamte Flurstück 5321.

Die künftige Thomas-Müntzer-Straße soll nach ihrer Fertigstellung die Funktion einer Hauptnetzstraße übernehmen. Dementsprechend ist eine Fahrbahnbreite von 6,5 m vorgesehen. Im Kreuzungsbereich zum Kabelweg wurden eine Links- und eine Rechtsabbiegespur eingeordnet. Damit ist die Trasse für den künftig zu erwartenden Fahrzeugverkehr ausreichend dimensioniert.

Insgesamt ist das Plangebiet über die vorhandenen Straßen und den geplanten Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße, in Verbindung mit dem Kabelweg als örtliche Hauptnetzstraße, sehr gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Damit ist auch die unproblematische Erreichbarkeit der Industrie- und Gewerbebetriebe im Plangebiet für Lkw gegeben.

Weitere öffentliche Verkehrsflächen zur Erschließung des Standortes sind nicht erforderlich, zumal gegenwärtig bis auf das Flurstück 8486 im Norden des Plangebietes alle Grundstücke, die einem Eigentümer zugeordnet werden können, an die öffentliche Erschließung angebunden sind.

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.

Für das o. g. Flurstück 8486 wurde im vorliegenden Bebauungsplan kein Fahrrecht für die zurzeit zur Überfahrt genutzten Flurstücke festgesetzt. Dieses Flurstück ist Bestandteil eines kleineren Garagenkomplexes, der wegen der bisher geschlossenen Wohnbebauung entlang der Daheimstraße nur rückwärtig erschlossen werden kann. Im Zuge der Umstrukturierung in den angrenzenden Flächen ergeben sich jetzt weitere Möglichkeiten zur Erschließung der Garagen.

Im Kreuzungsbereich Raguhner Straße/Lutherstraße befindet sich der AP-Punkt Nr. 170 des Lagefestpunktfeldes des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation.

Gemäß §§ 5 und 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 handelt Derjenige ordnungswidrig, der unbefugt Grenz- und Vermessungsmarken einbringt, verändert oder beseitigt. Da der Lagefestpunkt in der zukünftigen Ausbaufäche für die Thomas-Müntzer-Straße liegt, ist bei den anstehenden Baumaßnahmen das Vermessungsamt der Stadt Dessau zwecks Entscheidung zum weiteren Umgang zu informieren.

Im Bereich der nördlichen Stichstraße „Daheimstraße“ befindet sich die Straßenbeleuchtung nicht innerhalb der künftigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Da der Leitungsbestand für die Straßenbeleuchtung der Stadt nicht bekannt ist, konnte in der Planzeichnung kein Leitungsrecht ausgewiesen werden. Deshalb ist im Rahmen der geplanten Übernahme der Straßenbeleuchtung durch die Stadt dieser Aspekt unbedingt zu berücksichtigen und die Leitungsrechte sowie die Lampenstandorte über entsprechende Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt festzuschreiben.

6.3.2. Fußwege/Radwege

Innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen sind die notwendigen Fußwege enthalten.

Die Daheimstraße als innere Erschließungsstraße ist mit einem beidseitigen Fußweg versehen.

Entlang der Thomas-Müntzer-Straße sind beidseitig der Fahrbahn Flächen vorhanden, die von Fußgängern genutzt werden können. Breite und Ausbauzustand dieser „Fußwege“ sind jedoch sehr unterschiedlich. Im Zuge des geplanten Ausbaus der Thomas-Müntzer-Straße ist beidseitig der Fahrbahn ein kombinierter Rad-/Gehweg mit einer Gesamtbreite von 2,5 m vorgesehen. Für die im Einmündungsbereich Lutherstraße/Raguhner Straße/Gutenbergstraße vorhandenen Fußwege erfolgt mit dem Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße eine Anpassung bzw. Fortführung. Danach ist das Plangebiet fußwegeseitig ausreichend erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes sind keine gesonderten Radwege vorhanden. Im Zuge des Ausbaus der Thomas-Müntzer-Straße sind beidseitig der Fahrbahn gesonderte Flächen für den

Radverkehr als Kombination von Geh- und Radwegen mit einer Breite von 2,5 m vorgesehen. Anhand der zu erwartenden künftigen Belegung ist diese Doppelnutzung gerechtfertigt und die geplante Breite von 2,5 m ausreichend dimensioniert.

Die für den Straßenbau vorgesehene Gesamtfläche (Fahrbahn, Grünstreifen, Geh- und Radwege) wurde im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Um eine möglichst große Flexibilität bei der weiteren konkreten Entwurfsplanung beizubehalten, wurde lediglich die Straßenbegrenzungslinie dargestellt. Damit wird der Sicherung der zum Ausbau benötigten Flächen Rechnung getragen.

Weitere Radwege innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht vorgesehen. Für die Daheimstraße ist aufgrund der zu erwartenden Verkehrsbelegung und der ausreichend dimensionierten Fahrbahnbreite eine Mitnutzung der Fahrbahn durch den Radverkehr problemlos möglich.

6.3.3. Ruhender Verkehr

Entsprechend § 48 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.

Entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils der Daheimstraße sind auf der Ostseite öffentliche Parkplätze vorhanden. Diese wurden im Zuge der Verlängerung der Daheimstraße bis zum Kabelweg neu errichtet. Sie sind Bestandteil der im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen und wurden nicht gesondert dargestellt. Die gegenwärtig in der Thomas-Müntzer-Straße vorhandenen „Parkplätze“, die im Wesentlichen von den Beschäftigten und Besuchern der angrenzenden Betriebe genutzt werden, werden mit dem Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße wegfallen, ein Ersatz ist im Rahmen der Neubaumaßnahme nicht vorgesehen.

Die am nördlichen Rand des Geltungsbereiches vorhandenen Garagen sollen nach derzeitigem Kenntnisstand erhalten bleiben und wurden demzufolge planungsrechtlich über die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen gesichert. Damit stehen sie auch künftig zur Abdeckung des ruhenden Verkehrs, der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung der Daheimstraße zur Verfügung. Das setzt jedoch voraus, dass die Zufahrt zu den Garagen gesichert ist. Möglichkeiten hierfür bestehen sowohl in der bisherigen Lösung über das städtische Flurstück 8485 als auch über „freiwerdende“ Flächen im Zuge der geplanten Umstrukturierung für diesen Teilbereich.

6.3.4. Bahnanlagen / Anschlussgleise

Der von der Bahnlinie Dessau - Leipzig abgehende Gleisanschluss wird gegenwärtig nicht mehr benötigt. Der Anschlussbahnvertrag wurde im Jahr 2000 beendet. Demzufolge erfolgte auch keine gesonderte Festsetzung der Anschlussgleise im Bebauungsplan.

Aufgrund des unmittelbaren Angrenzens der Bahnanlagen an die gewerblichen Flächen wird darauf verwiesen, dass die DB Netz AG nicht für Schäden durch Lärm, Erschütterungen usw. haftet, die durch den gegenwärtigen oder einen geänderten Eisenbahnbetrieb innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgelöst werden. In unmittelbarer Nähe zu elektrifizierten Bahnanlagen ist mit der Beeinflussung von Monitoren und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

6.3.5. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über Buslinien. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich im Kabelweg. Damit ist eine Anbindung an den ÖPNV gegeben.

6.4. Immissionsschutz

6.4.1. Lärm

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 bereits zum Vorentwurf, 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 zu ermöglichen. Das Ergebnis der Schallimmissionsschutzprognose vom September 2004 wurde in den Vorentwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Mit dem Vorentwurf erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Im Ergebnis dieser Beteiligung äußerte die zuständige Behörde Bedenken hinsichtlich der Überschreitung des Gemengelagenrichtwertes am Nachweisort Daheimstraße 16 Westfassade. Um diesem Hinweis Rechnung zu tragen, wurde die Schallimmissionsschutzprognose im Rahmen der Bearbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes überarbeitet. Gleichzeitig erfolgte die Überarbeitung der Aussagen zum Verkehrslärm in Bezug auf die Thomas-Müntzer-Straße. Hier wurden die inzwischen vorliegenden aktuellen Belegungswerte aus der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes in die Berechnung eingestellt.

Zusätzlich wurde in der Phase 2 der Schallimmissionsschutzprognose der Verkehrslärm in der Daheimstraße betrachtet. Die Ergebnisse des überarbeiteten Gutachtens vom September 2005 wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

In Vorbereitung der Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf wurde das Schallschutzgutachten um die in der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde gegebenen Hinweise zu Differenzen präzisiert (Index B vom 11.1.2006). Einen Einfluss auf das Ergebnis der Prognose haben diese geringfügigen Differenzen nicht.

6.4.1.1. Gewerbelärm

Ausgangspunkt der Schallimmissionsschutzprognose war die Erfassung aller Emittenten. Berücksichtigt wurde die Vorbelastung des Bebauungsplan-Gebietes unter Einbeziehung

- der benachbarten Plangebiete,
- der vorhandenen Genehmigungsbescheide im Bereich Industriestraße
- der im Bebauungsplan-Gebiet bereits vorhandenen Unternehmen (VEM, MRR, WAD, Unicon Inc. Erlebnisastronomie, AEM, DABS, WHM sowie diverse weitere Gewerbe - z. B. Automarkt etc.).

Die Schallquellen der Firmen wurden auf der Grundlage von vorangegangenen abschätzenden Untersuchungen und durchgeführten Messungen einschließlich des Werksverkehrs berücksichtigt.

Im Plangebiet befindet sich in der Daheimstraße 34 ein Jugendklub. Aufgrund der Öffnungszeiten (Montag - Freitag bis max. 21:30 Uhr, im Winterhalbjahr Freitag bis 23:00 Uhr, am Wochenende geschlossen) und des Angebotes an Freizeitmöglichkeiten (keine Musikveranstaltungen bis auf 1- bis 2× jährlich Open Air-Konzerte über Sondergenehmigung für seltene Ereignisse) geht von dem Jugendklub keinerlei Störwirkung auf die angrenzende Wohnnutzung aus. Diesbezüglich liegen dem Umweltamt auch keinerlei Beschwerden vor. Demzufolge musste der Jugendklub im Rahmen der Schallimmissionsschutzprognose auch nicht gesondert berücksichtigt werden.

In Zusammenarbeit mit den genehmigenden Behörden und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen der TA Lärm wurden insgesamt 8 Immissionspunkte in der jeweils ungünstigsten Höhe am Rand des Geltungsbereiches festgelegt.

Immissionspunkt		Immissionshöhe	Baugebiet
A: IP 130-14	Kleingarten „Westend“	1,5 m	60,0 dB(A) tags
B: IP 130-13	Whs. Daheimstraße 16	15,0 m	WA
C: IP 130-20	Whs. Lutherplatz 12	9,0 m	MI
D: IP 162-01	Whs. Lutherstraße 33	12,0 m	WA
E: IP 162-02	Whs. Gutenbergstraße 1	11,0 m	WA
F: IP 162-03	Lutherstraße 5	12,0 m	WA
G: IP 162-04	Schule Lutherstraße 28	12,0 m	wie WA (tags)
H: IP 141-01	Whs. Thomas-Müntzer-Straße 37	8,0 m	WA

Zunächst erfolgte eine Berechnung und Beurteilung der Vorbelastung. Grundlage bildeten die in der DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte 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.

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 Gemeindegärten, 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 und der Umgebung 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.

Das wird auch in Abstimmung mit den Fachbehörden als hinnehmbar angesehen, da die Nachweisorde sich schon seit Jahrzehnten in direkter Nachbarschaft zu Industrie/Gewerbe befinden und daher unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme durchaus verträglich verpflichtet werden können, ein Mehr an Belastung, aber auch nicht mehr als für Misch-

gebiete zulässig, zu akzeptieren. Dauerhafte gesundheitliche Schäden sind bei Einhaltung der Orientierungswerte für Mischgebiete auszuschließen.

Außerdem muss berücksichtigt werden, dass alle Nachweisorde mit Wohngebäuden entsprechend der Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dessau in gemischten Bauflächen liegen, so dass die Heranziehung der Gemengelagenregelung gerechtfertigt erscheint und somit die Werte für Mischgebiete zur Beurteilung herangezogen werden können.

Orientierungswerte nach DIN 18005 und Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm:

		DIN 18005, Teil 1 Beibl. 1 Orientierungswerte		TA-Lärm Immissions- richtwerte
Gewerbegebiete (GE):		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)

Aus der Berechnung infolge der Vorbelastung geht hervor, dass die gegenwärtig vorhandenen Vorbelastungen bereits zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an mehreren Immissionspunkten führen. Die maximalen Überschreitungen ergeben sich am Wohnhaus Thomas-Müntzer-Straße 37 (H: IP 141-01) mit 5,2 dB nachts und 3,3 dB tags. Ursache für die Überschreitung der Orientierungswerte ist die historisch gewachsene direkte Benachbarung von Industrie-/Gewerbenutzung und Wohnbebauung.

Bei der Beurteilung der Ergebnisse aus der Vorbelastung mit den daraus resultierenden Überschreitungen ist zu berücksichtigen, dass hier noch kein Entwicklungsspielraum für künftige gewerbliche Nutzungen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 162 enthalten ist. Deshalb wurde bei der weiteren Optimierungsrechnung auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm zurückgegriffen. Diese lässt einen Immissionsrichtwert für die Allgemeinen Wohngebiete von max. 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu.

Diese Verfahrensweise wird auch in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden als hinnehmbar angesehen (s. o.).

Ziel der Optimierungsrechnungen war auch eine gerechte Verteilung der zur Verfügung stehenden Kontingente auf die Flächen des Plangebietes, da ohne diese Festsetzungen eine Art „Windhundrennen“ eröffnet werden würde. Diese fände so statt, dass vorhandene bzw. sich als nächste ansiedelnde Unternehmen den Rahmen, der noch zur Verfügung steht, soweit 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. Bei Neuansiedlungen könnten sich die ersten Betriebe u. U. noch ansiedeln, ohne im Wesentlichen bei ihrem Emissionsverhalten auf die Belange künftig ihnen nachfolgender Nutzungen Rücksicht nehmen zu müssen. Das würde dazu führen, dass schnell eine absolute Obergrenze erreicht ist und sich die Bedingungen für Neuansiedlungen extrem verschlechtern würden. Daraus wiederum ergäbe sich, dass freie Flächen innerhalb des Plangebietes zur Ansiedlung neuer Unternehmen möglicherweise nicht mehr

genutzt werden könnten, weil die bestehenden Möglichkeiten, Geräusche zu verursachen, durch die Erstansiedler und schon vorhandenen Anlagen in vollem Umfang ausgeschöpft sind.

Diese Situation soll vermieden werden. Stattdessen sollen die im Plangebiet vorhandenen Industrie- und Gewerbeflächen optimal und bestmöglich für alle genutzt werden können.

Gleichfalls muss aber auch die Wohnnutzung im o. a. Umfang geschützt werden, d. h. die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sind einzuhalten. Daraus folgt aber auch, dass die im Rahmen der Gebietsausweisung als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet 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 wird nochmals darauf verwiesen, dass es sich bei dem Plangebiet schon immer um eine historisch gewachsene Gemeindeganlage mit entsprechender Vorbelastung aus den damaligen Betrieben (Elektromotorenwerk, Gärungschemie, Kraftwerk) handelt. Die Immissionsbelastung war damit nicht geringer als heute. Insofern erfolgt mit der Planung auch keine einseitige Veränderung zu Gunsten des Gewerbes im Plangebiet.

Diese o. g. Grundsätze wurden bei der Optimierungsrechnung berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der Gesamtbelastung unter Zugrundelegung der in der Phase 1 festgelegten IFSP kam es zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der Wohnbebauung Daheimstraße 16 und der Schule Lutherstraße 28. Hinsichtlich der Überschreitung in der Daheimstraße bestehen seitens der oberen Immissionsschutzbehörde Bedenken. Deshalb erfolgte im Rahmen der Bearbeitung der Phase 2 der Schallimmissionsschutzprognose eine Reduzierung der IFSP in den Teilgebieten 2 und 3. Diese reduzierten Werte haben keine negativen Auswirkungen auf die in den Teilgebieten vorhandenen Unternehmen in Bezug auf ihre jetzige Produktion.

Anhand der nunmehr festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (vgl. Planzeichnung) ergeben sich unter Berücksichtigung aller Emittenten (Vor- und Zusatzbelastung) folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung Immissionspunkt	Pegel Lr ^{*)}		Richtwert nach TA Lärm		Höhe (m)
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	
A: IP 130-14	59.4	48,3	60.0	0.0	1.50
B: IP 130-13/W	60.5	45.8	60.0	45.0	15.00
B: IP 130-13/O	57.9	45.1	60.0	45.0	15.00
C: IP 130-20/N	52.8	40.5	60.0	45.0	9.00
C: IP 130-20/S	55.7	44.5	60.0	45.0	9.00
D: IP 162-01 SW	58.8	45.3	60.0	45.0	12.00
D: IP 162-01 NO	51.9	37.3	60.0	45.0	12.00
E: IP 162-02 W	56.0	43.6	60.0	45.0	11.00
F: IP 162-03 SW	54.0	42.2	55.0	45.0	12.00
G: IP 162-04 NW	56.0	44.8	55.0	0.0	12.00
G: IP 162-04 SW	56,0	44.5	55.0	0.0	12.00
H: IP 162-01	58.3	45.1	60.0	45.0	8.00

^{*)} Überschreitungen (über 0,5 dB) sind hervorgehoben

Die Ergebnisse der Optimierung aus der Phase 2 zeigen, dass eine ausgewogene Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallemissionen (Vorbelastung) und den zusätzlich optimierten Flächenquellen des Bebauungsplanes Nr. 162 sowie unter Zugrundelegung der Gemengelagenregelung der TA Lärm nur mit einer geringen Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 0,8 dB(A) nachts am IP B: Wohnhaus Daheimstraße 16 Westseite erreicht werden kann.

Hauptverursacher dieser Überschreitung sind die Firma Readymix im Bebauungsplan D/D1, das Teilgebiet 6.1 im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 130 und das genehmigte Nachtkontingent der Stellplatzfläche im Teilgebiet 4.2 des vorliegenden Bebauungsplanes. Eine Reduzierung des Nachtkontingentes für das Teilgebiet 4.2 würde nicht zu einer bestimmten Pegelminderung beitragen, da die o. g. beiden anderen Verursacher bestimmend bleiben. Deshalb und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass es auf der Ostseite des Gebäudes zu keiner Überschreitung der Richtwerte kommt und Überschreitungen von bis zu 1 dB in den nicht wahrnehmbaren Bereich fallen, erscheint die Überschreitung vertretbar.

Die Überschreitung des Tagwertes für den IP G: Schule Lutherstraße 28 in Höhe von 1,0 dB ist unter Würdigung des Gemengelagenbonus akzeptabel.

Für die einzelnen Teilgebiete werden somit folgende IFSP festgesetzt:

Teilgebiet	Gebietsnutzung	maximal zulässiger IFSP je m ² Grundstücksfläche in dB(A)	
		tags	nachts
TG 1	Gl _e	65,0	44,0
TG 2	GE _e	57,0	35,0
TG 3	Gl _e	65,0	48,0
TG 4.1	GE _e	60,0	38,0
TG 4.2	GE	61,0	50,0
TG 5	GE _e	59,0	40,0
TG 6	GE	60,0	50,0
TG 7	Gl _e	64,0	50,0
TG 8	GE	62,0	50,0
TG 9	GE	63,0	52,0
TG 10	GE _e	60,0	47,0

Im Rahmen der Schallimmissionsschutzprognose wird der Nachweis erbracht, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162 zukünftige Betriebserweiterungen der vorhandenen Firmen und/oder Neuansiedlungen unter Berücksichtigung der festgesetzten maximalen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) in den einzelnen Teilgebieten möglich sind. Jedoch ergeben sich insbesondere nachts für die Teilgebiete 1, 2, 4.1, 5 und 7 z. T. erhebliche Einschränkungen für die industriell/gewerbliche Nutzung. Ursache dafür ist die vorhandene Wohnbebauung im Bereich Daheimstraße/Lutherstraße.

6.4.1.2. Verkehrslärm

Bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms, die mit dem geplanten Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße zu erwarten sind, betrachtet. Im Ergebnis wurden Lärmschutzmaßnahmen für schutzwürdige Nutzungen festgesetzt.

Mit der Fortschreibung 2005 des Verkehrsentwicklungsplanes liegen nunmehr neue Prognosewerte für das Jahr 2015 vor. Da die Prognosewerte von 2015 deutlich unter den An-

nahmen der früheren Berechnungen liegen, war eine Überarbeitung der Schallimmissionschutzprognose notwendig. Ziel dieser Überarbeitung war es, die im Vorentwurf des Bebauungsplanes festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen auf ihre weitere Notwendigkeit zu überprüfen.

Zusätzlich wurden in der Phase 2 der Schallimmissionsschutzprognose die Auswirkungen des Verkehrslärms, ausgehend von der Daheimstraße, betrachtet werden.

Daheimstraße

Basis der gegenwärtig vorhandenen Immissionsbelastungen für den nahegelegensten Immissionspunkt, Wohnhaus Daheimstraße 16, bildet eine Verkehrszählung, die am 28.06.2005 von der Stadt durchgeführt wurde. Die Zählung erfolgte an 2 Zählstellen; Daheimstraße in Höhe Lutherstraße und Daheimstraße in Höhe Kabelweg.

Anhand der Zählergebnisse wurde eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 866 Kfz/24 h ermittelt. Der Lkw-Anteil beträgt auf der Grundlage der Zählung tags 7,7 %. In der Berechnung wurden tags 10 % und nachts 3 % angesetzt.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt derzeit 30 km/h. Das resultiert daher, dass der Teil der Straße innerhalb des Plangebietes bis vor Kurzem eine Privatstraße war. Im Bebauungsplan ist die Straße als öffentliche Straße ausgewiesen. Nach Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung ist die Ausweisung von 30 km/h in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zulässig. Erst wenn andere Gründe dies erfordern, kann eine Geschwindigkeitsbeschränkung erfolgen. Deshalb wurde die Berechnung mit 50 km/h im Sinne des „schlimmsten Falles“ durchgeführt.

Der Straßenbelag innerhalb des Plangebietes ist Asphalt, ab der Bebauungsgrenze, Richtung Norden, Pflaster. Die vorhandene städtebauliche Situation wurde durch einen Zuschlag für Mehrfachreflexionen berücksichtigt.

Die Einstufung des Gebäudes in ein Mischgebiet erfolgte auf der Grundlage des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Dessau.

Unter Zugrundelegung der v. g. Randbedingungen ergeben sich aus den Berechnungen nur marginale Überschreitungen der Grenzwerte von maximal 0,3 dB(A) für die gegenwärtige Situation. Somit sind derzeit keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aus den Prognosewerten für 2015 ist ersichtlich, dass die Belegungszahlen unter dem Ist-Zustand liegen. Ursache hierfür ist im Wesentlichen die Entlastung durch den Neubau der Thomas-Müntzer-Straße und sich aufzeigende Auswirkungen aus dem Stadtumbau sowie die rückläufige Bevölkerungsentwicklung mit der damit verbundenen Reduzierung der Verkehrsbelegung insgesamt. Bei Berücksichtigung der Prognosewerte von 2015 käme es somit auch zu einer anteiligen Verringerung des Lkw-Anteils. Infolge weiterer Ansiedlungen im Plangebiet ist jedoch eher von einer absoluten Erhöhung des Lkw-Anteils auszugehen. Deshalb werden nicht die Prognosewerte von 2015 für die Beurteilung herangezogen, sondern der Ist-Zustand. Da die Grenzwerte am Nachweisort Wohnhaus Daheimstraße 16 bereits ausgeschöpft sind, stehen keine Reserven für die Erhöhung des Lkw-Anteils zur Verfügung. Sollte es im Rahmen der Ansiedlungen im Plangebiet zur Erhöhung des Lkw-Anteils und damit zur Überschreitung der Grenzwerte kommen, sei darauf verwiesen, dass die Möglichkeit besteht, verkehrsorganisatorische Maßnahmen einzuleiten. Im Rahmen der Umweltüberwachung wird der Lkw-Anteil beobachtet.

Beispielsweise reduziert sich der Lärmpegel um 5,0 dB(A) für den Tag- und Nachtwert, wenn die zulässige Höchstgeschwindigkeit von derzeit 50 km/h auf 30 km/h herabgesetzt wird. Der gleiche Effekt ist durch den Ersatz des vorhandenen Pflasters durch eine Asphaltdecke zu erzielen. Das bedeutet, dass sich bei Umsetzung verkehrsorganisatorischer Maßnahmen der Lkw-Anteil verdoppeln könnte und die Grenzwerte weiter eingehalten wer-

den. Diese verkehrsorganisatorischen und baulichen Maßnahmen lassen sich aber wegen fehlender Rechtsgrundlagen nicht im Bebauungsplan festsetzen.

Thomas-Müntzer-Straße

Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Dessau ist die Fortführung bzw. der Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße zwischen Kabelweg und Raguhner Straße festgeschrieben. Nach dem Ausbau soll diese Straße die Funktion einer Hauptnetzstraße übernehmen. Mit der damit verbundenen Verkehrsbelegung wird es zu höheren Belastungen durch Straßenverkehrslärm an der angrenzenden Bebauung kommen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen wurden in einem „Schalltechnischen Gutachten zur Lärmvorsorge für den Ausbau Thomas-Müntzer-Straße, Dessau“, welches von der „Interaktive Grafik Milde GmbH“ im Jahr 1998 erarbeitet wurde sowie im Rahmen der Erstellung der Schallimmissionsschutzprognose zum Bebauungsplan von „Acerplan“ Phase 1, betrachtet. Basis beider Untersuchungen bildeten Prognosewerte für das Jahr 2010.

Zwischenzeitlich liegen neue Prognosewerte für das Jahr 2015 vor. Auf der Basis der neuen Belegungszahlen aus der Fortschreibung 2005 des Verkehrsentwicklungsplanes wurden die vorliegenden Berechnungen überprüft. Weiterhin sind die ehemals vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen für die schutzwürdigen Nutzungen auf deren Notwendigkeit zu überprüfen.

Gemäß den neuen Belegungszahlen für das Jahr 2015 hat sich die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) gegenüber dem Prognosewert für das Jahr 2010 deutlich reduziert (Thomas-Müntzer-Straße von 10.821 auf 3.746 und Raguhner Straße von 12.207 auf 5.878). Ursachen dafür sind der Stadtumbau, der vor allem in den angrenzenden Wohngebieten erfolgen soll und der allgemeine Einwohnerrückgang.

Die künftig zulässige Höchstgeschwindigkeit wurde mit 50 km/h angesetzt. Der Fahrbahnelast ist Asphalt. Auch hier wurde die städtebauliche Situation durch den Zuschlag für die Mehrfachreflexion berücksichtigt.

Entsprechend der Ausweisung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt liegen die Nachweissorte innerhalb von gemischten Bauflächen (M). Das entspricht weitestgehend der Realsituation. Deshalb werden hier die Grenzwerte für ein Mischgebiet angesetzt.

Aus dem Ergebnis der Berechnung ist ersichtlich, dass sowohl innerhalb des Plangebietes als auch außerhalb punktuell die Grenzwerte für Mischgebiete überschritten werden. Aufgrund der geänderten Prognosewerte nach der 3. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes und einer Gebietseinstufung, die die aktuelle Situation berücksichtigt, ergeben sich andere Schutzansprüche als im „Schalltechnischen Gutachten zur Lärmvorsorge für den Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße“ von 1998.

Zur Minderung der Überschreitungen sind zuerst aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Gutachten von 1998 wurde zum Schutz der Schule infolge Straßenverkehrslärms eine Lärmschutzwand empfohlen. Diese wurde im Vorentwurf des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt. Aus der Überarbeitung der „Schallimmissionsschutzprognose, Phase 2“ auf der Grundlage der Belegungszahlen für das Jahr 2015 ist zur Einhaltung des Grenzwertes an der Schule auch weiterhin eine Lärmschutzwand notwendig.

Neben der Kennzeichnung der Fläche in der Planzeichnung wurde zur planungsrechtlichen Sicherung folgende textliche Festsetzung getroffen:

Textliche Festsetzung 5.1:

In dem mit LSW1 gekennzeichneten Bereich ist Zwecks akustischer Abschirmung eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 2,5 m und einer Länge von 48 m zu errichten.

Mit der Errichtung dieser Wand werden sowohl die Immissionsgrenzwerte von 57 dB(A) an der Westseite des Gebäudes als auch im Außenbereich (u. a. Schulhof) eingehalten.

Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass auf der Grundlage der mittelfristigen Schulentwicklungsplanung die Sekundarschule, die sich im westlichen Gebäudekomplex befindet, zum 31. Juli 2007 geschlossen werden soll. Nachnutzungsvorstellungen liegen derzeit noch nicht vor.

Die Nutzung der Grundschule im östlichen Gebäudekomplex hat auch mittel- und langfristig weiter Bestand. Aufgrund der Lage der Grundschule im östlichen Teil des Gebäudes und des Schulhofes auf der lärmabgewandten Ostseite wäre der Bau dieser Lärmschutzwand nicht notwendig.

Der Schulgarten hingegen unterliegt noch den Grenzwertüberschreitungen, jedoch erscheint die Errichtung einer Lärmschutzwand allein aufgrund der lediglich zeitweisen Nutzung dieser Fläche und des kurzzeitigen Aufenthaltes der Schüler als fraglich. Dennoch wurde die Lärmschutzwand im Bebauungsplan festgesetzt. Diese Festsetzung ist im Sinne der Vorsorge zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu verstehen, zumal die künftige Nutzung der Fläche der heutigen Sekundarschule noch nicht bekannt ist. Deshalb ist zum Zeitpunkt der Realisierung der Straße zu prüfen, ob in diesem Bereich schutzwürdige Nutzungen vorhanden sind, welche den Bau der Lärmschutzwand erforderlich machen.

Für das Wohnhaus Lutherstraße 7 liegen die Beurteilungspegel mit tags 68,0 dB(A) und nachts 57 dB(A) deutlich über dem zulässigen Grenzwert von tags 64,0 dB(A) und nachts 54,0 dB(A). Demzufolge muss die im Vorentwurf bereits enthaltene Lärmschutzwand bestehen bleiben.

Zwecks planungsrechtlicher Sicherung dieser Maßnahme wurde neben der Kennzeichnung in der Planzeichnung nachfolgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung 5.2:

In dem mit LSW 2 gekennzeichneten Bereich ist zwecks akustischer Abschirmung eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 2,25 m und einer Länge von 16,5 m zu errichten.

Die geplante Trasse der Straße verläuft sehr nahe an der Gebäudeecke Lutherstraße 7. Zwecks Bau von Rad- und Gehweg muss ein Teil des Grundstückes mit erworben werden.

Der Rad-/Gehweg ist im Bereich der Gebäudepassage bereits stark eingeschnürt.

Der Bau einer Lärmschutzwand könnte nur an der neuen Grundstücksgrenze im öffentlichen Raum erfolgen, was aus Platzgründen jedoch nur schwer realisierbar sein wird. Hinzu kommt, dass sich die Lärmschutzwand dann im direkten Sichtbereich der Erdgeschossfenster Lutherstraße 7 befindet. Unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen wird im schalltechnischen Gutachten der Bau einer lichtdurchlässigen Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,25 m vorgeschlagen, wodurch eine akzeptable Pegelminderung nur im Erdgeschoss der Lutherstraße 7 und 8 erreicht wird. Demzufolge wären weitere zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen nötig, da diese Wandhöhe nicht ausreichend ist, die Immissionsgrenzwerte in den Obergeschossen einzuhalten.

Anspruch auf passiven Lärmschutz dem Grunde nach haben:

Lutherstraße 7 Nord- und Südwestseite

Lutherstraße 8 Nordostseite.

Dieser ist vor Beginn der Bauarbeiten zur Thomas-Müntzer-Straße erneut zu prüfen und dann detailliert raumbezogen festzulegen.

Der Wohnblock Raguhner Straße 51 - 65, der gegebenenfalls auch einen Anspruch dem Grunde nach haben könnte, ist im Rahmen des Stadtumbaus vom Grundstücksbesitzer zum Rückbau vorgesehen.

Im Schalltechnischen Gutachten von 1998 war zum Schutz des Wohnhauses Lutherplatz 12 und 13, Südseite, eine Lärmschutzwand vorgeschlagen. Diese wurde im Vorentwurf entsprechend festgesetzt. Auf der Grundlage der Berechnung in der Schallimmissionsschutzprognose mit den Belegungszahlen für das Jahr 2015 kann diese Schallschutzwand nunmehr entfallen, da für diese Nachweisorte die Grenzwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden.

Neben dem Schutz der Wohnnutzung besitzen auch andere Nutzungen, wie Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. ä. in Bezug auf Straßenverkehrslärm einen Schutzanspruch. Gemäß den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung in den einzelnen Teilgebieten sind neben der Wohnnutzung im Teilgebiet 11, welches als Mischgebiet ausgewiesen ist, auch o. g. Nutzungen zulässig.

Auch in den Gewerbegebieten sind Büronutzungen zulässig. Der hier zutreffende Lärmpegelbereich IV liegt aber außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Da nach textlicher Festsetzung I, 3.2 keine Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen, entfällt die Notwendigkeit der Kennzeichnung dieses Lärmpegelbereiches für die Teilgebiete 5, 6 und 10 im Bebauungsplan.

Um dem Schutzanspruch dieser Nutzungen Rechnung zu tragen wurde in den Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung aufgenommen:

Textliche Festsetzung 5.3:

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm, ausgehend vom Neubau der Thomas-Müntzer-Straße sind in den mit SLPB gekennzeichneten Bereichen für Wohnungen, Büros u. a. 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:

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

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.

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

Die entsprechenden Lärmpegelbereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Es wird darauf verwiesen, dass diese Festsetzung im unmittelbaren Zusammenhang mit der Realisierung des Ausbaus der Thomas-Müntzer-Straße steht und sich auch nur auf Neubauten oder bauliche Veränderungen bezieht und nur dann die Pflicht zur Umsetzung auslöst.

6.4.1.3. Zusammenfassung und Bewertung der Schallimmissionsschutzprognose

Zielstellung der Schallimmissionsschutzprognose war die Optimierung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für das B-Plangebiet unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung aus dem Gebiet selbst und umliegenden Gebieten sowie der Zusatzbelastung aus dem Plangebiet infolge Erweiterung der vorhandenen Betriebe und/oder Neuansiedlungen. Grundsatz hierbei war die Einhaltung der Schallimmissionsrichtwerte der TA Lärm für die zu schützende Wohnbebauung.

Ziel der Planung ist es, die im Plangebiet vorhandenen industriellen/gewerblichen Nutzungen zu sichern und ggf. Erweiterungsmöglichkeiten für diese Betriebe aufzuzeigen. Das bedeutet, dass die Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel so erfolgen musste, dass einerseits eine industrielle/gewerbliche Nutzung der Teilgebiete noch möglich ist und andererseits auch der Schutzanspruch der schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung gewährleistet ist. Des Weiteren mussten die tatsächlich vorhandenen Lärmemissionen berücksichtigt werden, um somit bestehende Anlagen zu sichern.

Aus dem Ergebnis der Schallimmissionsschutzprognose geht hervor, dass die jetzt schon vorhandenen Vorbelastungen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an mehreren Immissionspunkten führen. Ursache für die Überschreitungen ist die historisch gewachsene Gemengelage, d. h. die direkte Benachbarung von Industrie- bzw. Gewerbeflächen und Wohnnutzung.

Mit den im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 162 festgesetzten maximalen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird das Ziel der Sicherung der industriellen/gewerblichen Nutzung im Plangebiet unter Berücksichtigung der Schutzansprüche der angrenzenden Wohnnutzung erreicht. Weiterhin sind evtl. Betriebserweiterungen der vorhandenen Firmen und/oder Neuansiedlungen innerhalb des Plangebietes möglich.

Im Rahmen der Schallimmissionsschutzprognose wird nachgewiesen, dass bei Heranziehen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und des Gemengelagenbonus die Immissionsrichtwerte für den Tagwert an allen Nachweisorten eingehalten werden.

Für den Nachtwert ergibt sich am Immissionspunkt Wohnhaus Daheimstraße 16 (Westseite) eine geringe Überschreitung des Immissionsrichtwertes von 0,8 dB(A). Von den 3 Hauptverursachern für diese Überschreitung liegen zwei außerhalb des Plangebietes. Die dritte Hauptlärmquelle umfasst die Stellplatzfläche im Teilgebiet 4.2, für die ein genehmigtes Nachtkontingent vorliegt. Eine Reduzierung des Nachtkontingentes würde auch nicht zu einer bestimmenden Pegelminderung am Immissionsort Daheimstraße 16 führen, da die beiden Hauptverursacher, die außerhalb des Plangebietes liegen, bestimmend bleiben. Unter Berücksichtigung der v. g. Ausführungen erscheint diese Überschreitung des Richtwertes nachts von 0,8 dB(A) vertretbar, da es auf der Ostseite des Gebäudes zu keiner Überschreitung der Richtwerte kommt.

Die Überschreitung des Tagwertes für die Schule in Höhe von 1,0 dB(A) ist unter Würdigung des Gemengelagenbonus akzeptabel. Hinzu kommt, dass die Sekundarschule, die sich im westlichen Teil des Gebäudes befindet, Ende Juli 2007 geschlossen werden soll, so dass hier lediglich nur noch ein Schutzbedürfnis für den Schulgarten der Grundschule, der sich westlich der Schule befindet, besteht.

Neben den Untersuchungen zum Gewerbelärm wurde auch der Straßenverkehrslärm, der im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße entstehen wird, prognostiziert. Grundlage für die Aussagen im vorliegenden Entwurf bildete die „Schallimmissionsschutzprognose - Phase 2“ von Acerplan vom August 2005. Ziel dieser Untersuchung war es, die im Vorentwurf des Bebauungsplanes ausgewiesenen Lärmschutzmaßnahmen auf der Grundlage der jetzt vorliegenden Prognosewerte zur Verkehrsentwicklung für das Jahr 2015 entsprechend der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes zu überprüfen. Hintergrund hierfür ist eine deutliche Reduzierung der Belegungszahlen gegenüber den Prognosewerten für das Jahr 2010, die der Berechnung im „Schalltechnischen Gutachten“ von Interaktive Grafik Milde GmbH vom Dezember 1998 und der „Schallimmissionsschutzprognose“ von Acerplan vom September 2004 zugrunde gelegt waren.

Aus der Phase 2 der Schallimmissionsschutzprognose geht hervor, dass auch mit den Prognosewerten für das Jahr 2015 Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenlärm notwendig sind.

Neben aktiven Lärmschutzmaßnahmen, die in Form von zwei Lärmschutzwänden im Bebauungsplan festgesetzt wurden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand insbesondere an zwei Wohnhäusern zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Hinsichtlich der festgesetzten Lärmschutzwand LSW 1, westlich der Schule, sei darauf verwiesen, dass die Schule laut Schulentwicklungsplan geschlossen werden soll und derzeit noch keine Nachnutzungsvorstellungen bekannt sind. Deshalb ist zum Zeitpunkt der Realisierung der Straße zu prüfen, ob eine schutzwürdige Nutzung in diesem Bereich vorhanden ist, welche die Realisierung der Lärmschutzwand erforderlich macht.

Im Rahmen der Beurteilung der Immissionen infolge des Verkehrslärms auf der Daheimstraße geht aus der Schallimmissionsschutzprognose hervor, dass die Beurteilungspegel an der nahegelegendsten Wohnbebauung derzeit nur marginale Überschreitungen aufweisen. Aufgrund der sich künftig verändernden Rahmenbedingungen (Verkehrsströme, Verkehrsbelegung, Lkw-Anteil) kann es auch zu Veränderungen hinsichtlich der Immissionen kommen. Sollten die Grenzwerte an der schutzwürdigen Nutzung infolge weiterer Ansiedlungen im Plangebiet überschritten werden, besteht die Möglichkeit, verkehrsorganisatorische Maßnahmen (z. B. Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit, Wechsel des Fahrbahnbelauges) zur Reduzierung der Pegel einzuleiten.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass mit den im Entwurf getroffenen Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen infolge von Lärmemissionen dem Schutz-

anspruch der bestehenden Nutzungen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch daran angrenzend in vollem Umfang Rechnung getragen wird.

6.4.2. Luft / Gerüche

6.4.2.1. Luft

Aus vorliegenden Messungen und Untersuchungen im Auftrag der Stadt Dessau und auch des Umweltministeriums (Landesamt für Umweltschutz) ist deutlich erkennbar, dass im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 162 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 2003 mit $87 \text{ mg/m}^2\cdot\text{d}$ angegeben; der entsprechende Richtwert der TA Luft liegt bei $350 \text{ mg/m}^2\cdot\text{d}$. Für weitere immissionsrelevante Schadstoffe, wie SO_2 , CO, NO_2 , Schwebstaub und Ozon, liegen die Messwerte am Messcontainer Heidestraße (Entfernung ca. 600 m) ebenfalls weit unter den gesetzlichen Richtwerten. 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 Bundesstraße liegt.

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 162 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 lag mit $1,9 \text{ µg/m}^3$ bei nur 19 % des derzeit gültigen Immissionsgrenzwertes der 22. BImSchV.

6.4.2.2. Gerüche

Aufgrund der Beschwerden von Anwohnern der angrenzenden Gebiete über Geruchsimmissionen wurde bereits zum Vorentwurf des Bebauungsplanes eine „Untersuchung über mögliche, produktionsbedingte, gas- und staubförmige Schadstoffemissionen der im räumlichen Geltungsbereich Daheimstraße angesiedelten Produktionsbetriebe“ in Auftrag gegeben. Diese wurden von UMIT Dessau durchgeführt. Das Ergebnis wurde in einem Informationsbericht wie folgt dargelegt:

Im Rahmen einer Begehung wurden im Plangebiet Emissionen aus Heizungs- und Produktionsanlagen ermittelt. Die Emissionen aus Heizungsanlagen betreffen die dezentralen Heizungsanlagen der einzelnen Firmen. Soweit dies von außen zu beurteilen ist, handelt es sich zum Teil um moderne Öl- oder Gasheizungen. Diese Anlagen stehen unter ständiger Kontrolle entsprechend der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) bzw. der Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen (1. BImSchV). Man kann davon ausgehen, dass diese Kontrollen einen ordnungsgemäßen Betrieb garantieren.

Die auffälligsten Emissionen im Plangebiet erfolgen durch die beiden produzierenden Betriebe AEM und WAD, die näher betrachtet wurden.

- AEM: Tränk- und Trocknungsanlage:

Bei dieser Anlage handelt es sich um eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des BImSchG. Sie besteht aus zwei Unterflur-Tränkkesseln sowie zwei Trocknungsöfen. Dem Ofen nachgeschaltet ist eine thermische Nachverbrennung als Abgasreinigungsanlage.

Elektromotorenteile werden in einem Tränkbehälter mit einem styrenhaltigen Harz getränkt (teilweise unter Druck). Nach der Trängung werden die Teile in Trocknungsöfen bei 150 bis 160° C nachbehandelt. Die Abgase der Öfen werden erfasst und einer thermischen Nachverbrennung zugeführt. Die Arbeitszeit der Öfen ist nicht kontinuierlich, es kann aber während der Zeit von 14 Uhr bis 6 Uhr von Montag bis Freitag mit einem Betrieb gerechnet werden.

Für diese Anlagen sind entsprechend TA-Luft folgende Emissions-Grenzwerte vorgegeben und einzuhalten:

Organische Stoffe, angegeben als Gesamt-Kohlenstoff:	20 mg/m ³ und
Styrol:	100 mg/m ³ .

Nach den vorliegenden Emissions-Messberichten betrug in den zurückliegenden Jahren die Gesamt-C-Emission im Durchschnitt 5 mg/m³ und die Styrol-Emission 2 mg/m³. Verfahrenstechnisch bedingte Spitzen bis 13 mg/m³ traten nur kurz auf. Beide Emissionswerte liegen damit unter den Grenzwerten nach TA-Luft, bedeuten aber für das Territorium eine geringe Geruchs-Vor-/Grundbelastung.

Die Betriebsleitung hat auf Anfrage erklärt, dass keine Veränderungen (Verlagerungen) der Emissionsquellen und keine Steigerung der Emissionen geplant sind.

- WAD Dessau: Wertstoffaufbereitung - Abfall-Zerkleinerungsanlage

In einer ca. 100 × 30 × 19 m großen Werkhalle wird angelieferter, vorsortierter Müll in eine für den Einsatz in Verbrennungsanlagen geeigneten Größe geschreddert. Je nach Müllsortiment und dessen Gutfeuchte ist durch die hochtourige Zerkleinerung eine Geruchsemission gegeben. Dies ergibt sich aus den thermischen Bedingungen beim Zerkleinerungsprozess. Weder Anlage noch Halle verfügen über eine Zwangslüftung. Die Be- und Entlüftung erfolgt ausschließlich über geöffnete Tore an der West- und Südseite der Halle und über fehlende Fensterscheiben in den Stirnseiten des Sheddaches. Damit ist die Emission durch die Auslüftung (Luftaustausch-/Luftwechsel pro Zeit) der Halle in einem mehr oder minder weiten windabhängigen Umkreis wahrnehmbar. Ihre Konzentrationen verursachen territorial eine, in Abhängigkeit unterschiedlicher meteorologischer Bedingungen, oft kritische Belastung.

In Bezug auf Geruchsimmissionen sind in der Bundesrepublik Deutschland keine allgemein gültigen Regeln für Grenzwerte der Geruchsbelastung definiert. Im Sinne des BImSchG werden Nachteile und Belästigungen nur dann als schädliche Umwelteinwirkungen gewertet und müssen vermieden werden, wenn sie erheblich sind.

Bloße Belästigungen und Nachteile müssen dagegen von der Nachbarschaft und Allgemeinheit in Kauf genommen werden.

Die TA-Luft äußert sich zu den Gerüchen, dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen nur pauschal. Nach TA Luft darf es durch den Betrieb von Anlagen nicht zu erheblichen Belästigungen kommen. Weiterhin dürfen die Belästigungen nicht ekelerregend oder gesundheitsgefährdend sein.

In Sachsen-Anhalt regelt die GIRL - Geruchsimmissions-Richtlinie die Beurteilung der Belästigung. Mit dieser Richtlinie wird der Empfehlung des LAI - Länderausschuss für Immissionsschutz Rechnung getragen, dass bis zum Erlass entsprechend bundeseinheitliche Ver-

waltungsvorschriften sicherzustellen sind, dass bei der Beurteilung von Geruchsimmissionen einheitliche Maßstäbe und Beurteilungsverfahren angewandt werden.

Somit kann die GIRL auch nicht für Festsetzungen zu Geruchsimmissionen oder -emissionen herangezogen werden, da Richtlinien keine unmittelbare Bindungswirkung für Bürger und Gerichte besitzen und erhebliche Bedenken gegen die dort aufgeführten Bewertungskriterien bestehen. In der Neufassung der TA Luft vom 01.10.2002, als bindende Norm, sind keine Richtwerte zum Schutz vor belästigenden Gerüchen und zur Ermittlung von Geruchsimmissionen enthalten. Für diesen Bebauungsplan werden die Werte aus der GIRL als Orientierung zugrunde gelegt.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung werden in Abhängigkeit von verschiedenen Gebieten Immissionswerte als Maßstab für höchstzulässige Geruchsimmissionen festgelegt. Die Immissionswerte sind in Form von Jahresstunden, in denen Geruchsimmissionen auftreten dürfen, als relative Häufigkeit definiert:

Wohn- und Mischgebiet IW = 0,1 (10 %)

Gewerbe- und Industriegebiet IW = 0,15 (15 %)

Die im betrachteten, territorialen Bereich „Daheimstraße“ insgesamt auftretenden und oben dargestellten, produktionsbedingten, gasförmigen Emissionen lassen als Schwerpunkt die Emission geruchsintensiver Schadstoffe erkennen. Staubförmige Emissionen treten nicht auf.

Die Ansiedlung von WAD erfolgte nach § 34 BauGB auf der Grundlage einer gültigen, rechtmäßigen Baugenehmigung schon vor dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Zum Zeitpunkt der Anlagenzulassung war die Anlage noch nicht immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftig. Anhaltspunkte für eine unzulässige Geruchsbelastung durch die Anlage bestanden zum Zeitpunkt der Zulassung nicht.

Aufgrund der zahlreichen Beschwerden von Bewohnern über hohe Geruchsbelastungen wurde durch die obere Immissionsschutzbehörde eine nachträgliche Anordnung nach § 17 BImSchG erlassen. Damit soll der Schutz der Nachbarschaft vor erheblichen Geruchsbelästigungen sichergestellt werden. Ein Großteil der Maßnahmen aus der Anordnung ist inzwischen realisiert.

Um die Geruchsimmissionen bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes umfassend beurteilen zu können, wurde im Ergebnis zu dem v. g. Informationsbericht zusätzlich ein „Luft-hygienisches Gutachten - Geruchsimmissionen“ für die von WAD Wertstoffaufbereitung Duisburg betriebene Abfallbehandlungsanlage beauftragt. Dieses wurde von IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz mbH, September 2004 erstellt.

Gegenstand der Untersuchung war die Berechnung und Bewertung der durch die Emissionen der Abfallbehandlungsanlage in der Umgebung hervorgerufenen Geruchsimmissionen für den derzeitigen Anlagenzustand. Das Ergebnis wurde in die Begründung des Vorentwurfes eingearbeitet.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es zu den im Gutachten bzw. im Vorentwurf getroffenen Aussagen wesentliche Hinweise, die eine Überarbeitung des Gutachtens erforderlich machten. Dies erfolgte durch UMIT Dessau im „Bericht über die Erarbeitung einer Geruchsprognose“. Die Ergebnisse dieser Überarbeitung sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Für die Ermittlung der Emissionsstärke wurden Probennahmen der Hallenluft und eine olfaktometrische Analyse durchgeführt, welche folgende mittlere Geruchskonzentrationen ergaben:

Probe 1 18. 05. 2004	Probe 2 30. 08. 2004	Probe 3 02. 08. 2005	Probe 4 04. 08. 2005	
ohne Desodorierung	ohne Desodorierung	ohne Desodorierung	ohne Desodorierung	mit Desodorierung
496 GE/m ³	148 GE/m ³	36 GE/m ³	85 GE/m ³	60 GE/m ³

Ein Vergleich der Werte zwischen den Jahren 2004 und 2005 zeigt eine deutliche Reduzierung der Geruchskonzentrationen.

Erkennbare Einflussfaktoren auf die Geruchsintensität bei der Abfallbehandlung sind:

- die Abfallzusammensetzung
- das Abfallalter (Zeit der Lagerung vor der Behandlung)
- die Belüftung in der Halle (natürliche Luftwechselzahl durch meteorologische Bedingungen)

Bei der Probennahme wurde festgestellt, dass sich die Abfallzusammensetzung im Hinblick auf die Geruchsemissionen deutlich gebessert hat. Wurden im Mai 2004 noch große Anteile verschmutzter abgelagerter Folien- und Plastmaterialien verarbeitet, sind es gegenwärtig relativ saubere Produktionsabfälle aus der Kunststoffindustrie und aussortiertes Folienmaterial aus dem „Dualen System“.

Die deutliche Reduzierung der Geruchskonzentration ist nicht zuletzt auch auf die Umsetzung der Maßnahmen zurückzuführen, die im Rahmen der nachträglichen Anordnung nach § 17 BImSchG von der oberen Immissionsschutzbehörde gefordert worden sind.

Anhand der Messergebnisse wird deutlich, dass die neu installierte und im Einsatz befindliche Anlagen-Desodorierung bei Dauerbetrieb zu einer Verbesserung der Luftqualität beiträgt. Es wird ein Bio-Absorber-Geruchsbindemittel im Bereich des Nachschredders versprüht. Die Aerosole werden dann mittels Ventilator in der Hallenluft verteilt.

Für die erfolgten Ausbreitungsrechnungen wurden die Messwerte vom 04.08.2005 zugrunde gelegt. Sie beschreiben die zurzeit ungünstigeren (im Vergleich zu den Messwerten vom 02.08.2005) aber wirklichkeitsnahen Betriebsbedingungen ohne bzw. bei Einsatz der Desodorierung.

Für die Berechnung der emittierenden Geruchsmenge pro Zeiteinheit ist der Abluftvolumenstrom aus der Halle erforderlich. Dieser ist abhängig von der Be- und Entlüftung. Da die Halle keine Zwangslüftung aufweist und die Be- und Entlüftung ausschließlich über geöffnete Fenster und Tore erfolgt, kann der Abluftvolumenstrom nur über den Luftaustauschgrad ermittelt werden. Dieser hängt von zahlreichen Einflussfaktoren ab und kann demnach stark schwanken. Der Luftaustauschgrad für die Halle wurde anhand der Messung von Strömungsgeschwindigkeiten an den Öffnungen des Gebäudes ermittelt. Da dieser Wert mit dem in der Literatur unter gleichen Bedingungen enthaltenen Luftaustauschgrad übereinstimmt, wurde dieser der Berechnung zugrunde gelegt.

Die Abfallbehandlungsanlage weist entsprechend dem Genehmigungsbescheid eine Betriebszeit von Montag bis Freitag in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr auf. Bei etwa 260 Arbeitstagen pro Jahr ergeben sich insgesamt 4.160 h/a. Das entspricht einer prozentualen Einwirkzeit von etwa 47 % bezogen auf das gesamte Kalenderjahr.

Die Berechnung erfolgte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung für das Wohnhaus Daheimstraße 16 und die Schule Bernburger Straße 28 am Rand des östlichen Geltungsbereiches. Als meteorologische Daten wurden zehnjährige Mittelwerte für die Berechnung der Geruchsausbreitung verwendet.

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung werden in Abhängigkeit von verschiedenen Baugebieten Immissionswerte als Maßstab für höchstzulässige Geruchsimmissionen festgelegt. Die Immissionswerte (IW) sind in Form von Jahresstunden, in denen Geruchsimmissionen auftreten dürfen, als relative Häufigkeiten definiert:

- Wohn- und Mischgebiet: IW = 0,10 (10 %)
- Gewerbe- und Industriegebiet: IW = 0,15 (15 %)

Mit diesen Immissionswerten ist die Kenngröße der Gesamtbelastung (IG) zu vergleichen, die sich durch Addition der Kenngrößen für die vorhandene Belastung (IV) und die zu erwartende Zusatzbelastung (IZ) ergibt.

Die geruchsrelevante Vorbelastung des Gebietes kann gegenwärtig nicht exakt eingeschätzt werden. Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung des Plangebietes sowie weiterer im Norden und Süden angrenzenden gewerblichen Nutzungen, die ebenfalls über Jahrzehnte bestehen, handelt es sich auch in Bezug auf die Gerüche um eine historisch gewachsene Gemengelage. Jedoch haben sich auch hier in den vergangenen 10 Jahren deutliche Veränderungen ergeben. Insbesondere wird hier auf die ehemals vorhandenen, wesentlich höheren Geruchsbelastungen der Gärungschemie verwiesen. Durch Aufgabe der Produktion innerhalb der Gärungschemie sind hier kaum noch Geruchsbelästigungen zu verzeichnen. Dafür sind neue Emittenten (z. B. AEM) im Plangebiet sowie weitere aus der Umgebung, z. B. Pauly Biskuit AG, Kompostierwerk, hinzugekommen. Deshalb erfolgte im Rahmen der Erstellung des „Berichtes über die Erarbeitung einer Geruchsprognose“ lediglich eine Ermittlung der durch das Unternehmen WAD verursachten Zusatzbelastung IZ für zwei nächstgelegene schutzbedürftige Nachweisorte. Diese stellt sich wie folgt dar:

Nachweisort	Kenngröße der Geruchsimmissionen für die Zusatzbelastung IZ			
	ohne Desodorierung		mit Desodorierung	
Wohnhaus Daheimstraße 16	0,08	8 %	0,06	6 %
Schulgebäude Bernburger Str. 28	0,03	3 %	0,02	2 %

Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung zeigen, dass die anlagenbezogenen Geruchswahrnehmungshäufigkeiten im Bereich der Wohnbebauung Daheimstraße in beiden Betriebszuständen unterhalb des Immissionswertes für ein Wohngebiet von 0,10 (10 %) liegen.

Im Bereich der Schule treten die Wahrnehmungshäufigkeiten bei beiden untersuchten Fällen in einem nur sehr geringen Maße auf.

Bei der Beurteilung der Gesamtproblematik Geruchsimmissionen muss jedoch berücksichtigt werden, dass es sich bei den o. g. Werten lediglich nur um die Zusatzbelastung handelt. Dem sind noch Anteile aus der Vorbelastung hinzuzurechnen.

Wie bereits oben ausgeführt, kann die Vorbelastung nicht exakt eingeschätzt werden. Deshalb soll gemäß der Stellungnahme der zuständigen Behörde für die Vorbelastung von einer Kenngröße der Geruchsimmissionen von IV 0,05 ausgegangen werden. Legt man diese zugrunde, so ergibt sich die Gesamtbelastung wie folgt:

$$IV\ 0,05 + IZ\ 0,06 = IG\ 0,11$$

Damit wird der Immissionswert für Wohngebiete um 0,01 (1 %) überschritten. Diese geringfügige Überschreitung ist in Würdigung der Gemengelagensituation tolerabel.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass infolge der Zusatzbelastung durch das Unternehmen WAD die in der GIRL aufgeführten Immissionswerte für die Gesamtbelastung unter Annahme einer Vorbelastung von weniger als der Hälfte der hier genannten Immissionswerte im Wesentlichen gewährleistet werden. Anhand der Untersuchungen wird deutlich, dass sich die Geruchsbelastungen u. a. durch den Einsatz desodorierender Mittel und Versprühen eines Geruchsbindemittels wesentlich verringert haben.

Des Weiteren geht aus den Untersuchungen hervor, dass unter den gegenwärtigen Randbedingungen theoretisch kein Spielraum zur Erweiterung der vorhandenen Anlagen oder gar zur Ansiedlung neuer Unternehmen mit Geruchsemissionen vorhanden ist. Praktisch bestehen durchaus noch Möglichkeiten für evtl. Kapazitätserhöhungen, die durch das Unternehmen WAD bereits beantragt worden sind. Eine Kapazitätserhöhung ist aufgrund der Nähe zur angrenzenden Wohnbebauung und der Lage direkt in der Hauptwindrichtung nur möglich, wenn weitere umfassende geruchsmindernde Maßnahmen zur Vorsorge gegen erhebliche Geruchsbelästigungen am Standort realisiert werden. Die Anforderungen haben sich an der TA Luft zu orientieren und gehen deutlich über das hinaus, was bisher gefordert wurde.

Als Mindestanforderungen werden gesehen:

- Lagerung, Umschlag und Behandlung in geschlossener Halle (Unterdruck)
- Abluftabsaugung
- Abluftführung senkrecht über Dach mit der freien Luftströmung mindestens 3 m über Firsthöhe
- Geruchsstoffkonzentration in der Abluft maximal 500 GE/m³, ggf. Abluftreinigung.

Insgesamt darf die, von dem Unternehmen WAD zu erwartende, Belastung den Wert von 0,06 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden) auf der Beurteilungsfläche maximaler Beaufschlagung nicht überschreiten. Des Weiteren dürfen außerhalb des Betriebsgrundstückes zu keiner Zeit ekelerregende oder Übelkeit auslösende Gerüche auftreten.

Diesbezüglich können jedoch im Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage keine Festsetzungen getroffen werden. Die Überwachung der Einhaltung dieser Werte obliegt der zuständigen Behörde.

6.5. Örtliche Bauvorschriften

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

Die getroffenen Festsetzungen beschränken sich auf die Sicherung eines Mindestgestaltungsstandards entlang der öffentlichen Räume. Dies wird durch die Pflicht zur Schaffung

eines mindestens 2,5 m breiten Pflanzstreifens entlang des öffentlichen Straßenraumes, wenn an diesem Stellplätze angeordnet werden sollen, gesichert.

a) Textliche Festsetzung 1.0

Stellplätze, die vom öffentlichen Straßenraum einen Abstand bis zu 5 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Kombination von Baum- und Strauchpflanzungen auszuführen. Die Baumpflanzungen können auf I Punkt 6.3, 6.5 und 6.6 angerechnet werden.

Artenauswahl: siehe Planzeichnung.

Mittels dieser Festsetzung kann der für das Gebiet typische Eindruck eines geschlossenen Straßenraumes optisch erzeugt werden, ohne dass eine geschlossene Bebauung oder eine Baulinie festgesetzt wird, die für Industrie- und Gewerbegebiete aufgrund der Nutzungsspezifik hinderlich ist.

b) Textliche Festsetzung 2.0

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

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

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

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

6.6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.6.1. Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das ehemalige Betriebsgelände des VEB Elektromotorenwerk Dessau (ELMO). Neben einer Beizerei, einer Verzinnelei und diversen Produktionsstätten befanden sich auf dem Gebiet ein Zwischendeponielager für betriebliche Abfälle, ein Schrottplatz und diverse Lager für wassergefährdende Stoffe (Tränklacke, Spezialverdünnung, Gießharze etc.).

Somit konnte der Verdacht einer schädlichen Kontamination des Bodens innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden.

Im Amt für Umwelt- und Naturschutz liegen zu den Flächen im Geltungsbereich folgende Unterlagen vor:

- Baugrundgutachten für das Bauvorhaben Lutherplatzarkaden vom 10.10.1995
- Gutachten zur schwerpunktmäßigen Altlastenerkundung und Gefährdungsabschätzung auf dem Gelände der VEM Antriebstechnik AG vom September 1992
- diverse Grundwasseruntersuchungen aus den Jahren 1996 - 1998
- Untersuchungen zur Beurteilung/ Entsorgung von Bauabfällen im Rahmen von Abrissmaßnahmen auf dem VEM-Gelände aus den Jahren 1995 und 1996

Im Rahmen der bisher durchgeführten schwerpunktmäßigen Untersuchungen wurden keine eindeutigen Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers festgestellt, die eine Kennzeichnung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Folge haben.

Es muss aber darauf hingewiesen werden, dass im Gutachten zum Teil widersprüchliche Ergebnisse der Grundwasser- und Bodenanalytik und der Schadstoffverteilung in der ungesättigten Bodenzone vorliegen und somit eine detaillierte Aussage nicht möglich ist. Aus diesem Grund wurde das Gelände in das AAÜSA (Altlastenüberwachungsprogramm Sachsen-Anhalt) aufgenommen.

Die Analyseergebnisse der im Juni 2003 durchgeführten Grundwasseruntersuchungen zeigen weiterhin einen konstant hohen Wert für Leitfähigkeit im nördlichen Bereich des Plangebietes an der Grenze zum B-Plan Nr. 130. Die Konzentration für LHKW und Kohlenwasserstoffe haben eine fallende Tendenz. Für Chrom, Arsen, BTEX, speziell Benzen sind die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser überschritten. In Abhängigkeit von den Ergebnissen im nächsten Untersuchungszyklus können weitere detaillierte Untersuchungen erforderlich werden. Erst dann können gesicherte Aussagen zur Kennzeichnung von Flächen im Geltungsbereich getroffen werden.

Das Plangebiet war Ziel massiver Luftangriffe und wurde 1945 zu 90% zerstört. Die Schichtenverzeichnisse der bisher durchgeführten Rammkernsondierungen zeigen Aufschüttungen bis ca. 2 m unter Geländeoberkante an. Es muss somit mit flächenhaften Aufschüttungen innerhalb des ehemaligen Kernbereiches des VEB ELMO gerechnet werden. Daher ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. bei Erd- und Tiefbauarbeiten mit Nebenbestimmungen, wie zusätzliche Untersuchungen und Entsorgung des Auffüllmaterials, zu rechnen.

Mit Datum vom 16.07.2003 wurde die VEM Vermögensverwaltung GmbH von der Haftung für Umweltschäden gem. Artikel 1 § 4 Abs. 3 UmwRG freigestellt, d. h. für diejenigen Schäden des Bodens und Grundwassers, die durch die Nutzung des Grundstückes oder durch den Betrieb von Anlagen vor dem 01. Juli 1990 verursacht worden sind.

6.6.2. Fundmunition

Das Plangebiet war im 2. Weltkrieg Ziel massiver Luftangriffe und wurde zu 90 % zerstört. Daher muss bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen.

6.6.3. Denkmalschutz

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.

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich unmittelbar am östlichen Rand des Plangebietes der Wasserturm Süd, der unter Denkmalschutz steht.

7. Stadttechnische Erschließung

Grundlage der nachfolgenden Aussagen bildet die Zuarbeit der DVV-Stadtwerke Dessau vom 17. Dezember 2003 einschließlich dem übergebenen Leitungsbestand.

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.

7.1. Wasserversorgung

7.1.1. Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau über die vorhandenen Leitungen DN 60 bis DN 150, die in allen öffentlichen Erschließungsstraßen vorhanden sind.

Da das gesamte Plangebiet ehemals fast vollständig genutzt wurde, wird es infolge der möglichen Erweiterungen vorhandener Nutzungen bzw. Neuansiedlungen 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.

7.1.2. 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).

Über die in den Erschließungsstraßen vorhandenen Trinkwasserleitungen kann 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.

7.2. Entwässerung

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

Für die Entwässerung des gesamten Stadtgebietes gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau vom 12.07.1997 mit der 1. Änderung vom 16.01.2002.

7.2.1. Schmutzwasser

Das Plangebiet ist insgesamt schmutzwasserseitig entwässerbar. Dies erfolgt über die vorhandenen Mischwasserleitungen in den öffentlichen Straßenräumen, die z. T. neu verlegt wurden (Bereich Daheimstraße).

In den Teilgebieten 2, 3, 7 und 8 verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Mischwasserkanal. Dieser muss erhalten bleiben und kann nicht überbaut werden. Hierfür wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht ausgewiesen.

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche P 5 verläuft auf dem Privatgrundstück ein Mischwassersammler. Dieser befindet sich nach Angabe der DVV nicht in ihrem Besitz. Zwecks Bestandssicherung wurde für das über Privatland verlaufende Teilstück ein Leitungsrecht eingetragen.

Gegenwärtig sind keine Veränderungen am Anlagenbestand vorgesehen.

Im Fall von Teilverkäufen von Grundstücken muss die Entwässerung gesichert werden. Ggf. ist das Verlegen neuer Leitungen einschließlich ihrer Sicherung über Leitungsrechte notwendig. Technologisch verschmutztes Abwasser ist am Anfallort zu behandeln, ehe es entsprechend den Einleitbedingungen in das Mischwassernetz eingeleitet werden darf.

Geschätzter Schmutzwasseranfall:	$13 \text{ ha} \times 0,5 \text{ l/s} \times \text{ha} = 6,5 \text{ l/s}$
Fremdwasser + 20%	$= 1,5 \text{ l/s}$
Danach beträgt der Schmutzwasseranfall überschlägig	$= 8,0 \text{ l/s}$

7.2.2. Regenwasser

Die Regenentwässerung erfolgt gegenwärtig über die in den öffentlichen Erschließungsstraßen vorhandenen Mischwassersammler. Das Regenwasser soll im Zuge der Durchsetzung des qualifizierten Trennsystems gemäß § 3 der Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Dessau (Abwassersatzung) vom 12. Juli 1997 auf den Grundstücken beseitigt, genutzt bzw. zurückgehalten werden, wenn dies ordnungsgemäß möglich ist.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet eine Versickerung möglich ist. Dennoch ist bei vorgesehener Versickerung der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen.

Wegen der derzeitigen Belastung des Grundwassers (siehe Pkt. 6.6.1) muss ggf. eine Versickerung ausgeschlossen werden, um das Eindringen von Schadstoffen durch Auswaschungen nicht noch zu forcieren. Erst nach Vorliegen der Grundwasserergebnisse im nächsten Untersuchungszyklus können diesbezüglich weitere Aussagen getroffen werden.

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

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

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

Überschlägig ergibt sich folgender Regenwasserabfluss:

Geschätztes Einzugsgebiet:	ca. 16,1 ha
Regenspende:	100 l/s x ha
Abflusswert geschätzt:	0,45
Regenwasseranfall:	725 l/s

7.3. Energieversorgung

7.3.1. 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 Zuarbeit der DVV wurden in der Planzeichnung für die Mittelspannungsleitungen, die nicht im öffentlichen Bereich liegen Leitungsrechte zwecks Sicherung festgesetzt.

Die im Teilgebiet 7 vorhandene Trafostation VEM dient der öffentlichen Stromversorgung und wurde im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt und entsprechend als Versorgungsanlage gekennzeichnet.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie auch künftig gewährleistet ist. Über die vorhandenen Mittelspannungsleitungen können im Bedarfsfall Kunden über neu zu errichtende Abnehmer-Trafostationen versorgt werden. Ebenso ist die Stromversorgung über weitere, neu zu errichtende Trafostationen der DVV mit entsprechenden NS-Anschlussnetzen entlang der Daheimstraße im Plangebiet möglich. Die Einordnung dieser Stationen kann entsprechend §14 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

Im Bereich der Pflanzfläche P 6 liegen mehrere Hauptleitungen. Neben Trinkwasser- und Abwasserleitungen ist auch eine Stromkabeltrasse vorhanden.

Aufgrund der derzeitigen Lage dieser Leitungen sind Baumpflanzungen nicht möglich. Langfristig ist neben dem Rückbau des Wohnblocks Raguhner Straße 51 - 65 auch der Umbau des Verkehrsknotens Thomas-Müntzer-Straße/Raguhner Straße vorgesehen. Mit dem Wegfall des Wohnblocks ist aus städtebaulicher Sicht die Schaffung neuer Raumkanten zwingend erforderlich. Dies soll über Baumpflanzungen erfolgen. Dazu soll das vorhandene Niederspannungskabel östlich der jetzigen Raguhner Straße verlegt werden. Damit ist die Pflanzung von Bäumen zwischen der Trinkwasserleitung DN 450 und der Elektrokabeltrasse möglich. Der Abstand der Leitungstrassen beträgt 6,0 m, so dass die Bäume unter Einhaltung der beiderseitigen Schutzabstände eingeordnet werden können.

Eine Verlegung von hochdimensionierten Mittelspannungskabeln ist nicht geplant.

7.3.2. Gasversorgung

Am westlichen Rand der Teilgebiete 7 und 8 verläuft eine Gasleitung über Privatgrundstücke. Zwecks Sicherung dieser wurde ein Leitungsrecht in die Planzeichnung eingetragen.

Im Bereich des Kabelweges befindet sich eine Gashochdruckleitung, im nördlichen Bereich der Daheimstraße und der Lutherstraße liegen Niederdruckleitungen, die zur Versorgung der anliegenden Grundstücke dienen.

Im Jahr 2006 ist innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Daheimstraße die Verlegung einer Gashochdruckleitung DN 100 vorgesehen. Damit ist in diesem Bereich auch die Versorgung der angrenzenden Gewerbe- und Industriekunden möglich.

7.3.3. Fernwärmeversorgung

Die Erschließung mit Fernwärme für den nördlichen Bereich des Plangebietes ist gegeben. Als Grenze wäre die Daheimstraße mit Verlängerung in nordöstliche Richtung bis zum Lutherplatz denkbar.

Gute Voraussetzungen für die Erschließung bestehen aus der Versorgung des Hauptleitungsnetzes, Trasse G, östlich der Bahnlinie Dessau - Leipzig und aus der Versorgung des Verteilerleitungsnetzes im Norden der Daheimstraße, welches bereits Anschlüsse für die Versorgung des Bürogebäudes im Teilgebiet 4.1/4.2 und weitere Anschlüsse bietet. Weiterhin besteht die Möglichkeit, durch Heranführung einer Verteilerleitung, von der Lutherstraße her, das Gebiet zu erschließen.

Die Fernwärmeparameter des Hauptleitungsnetzes sind zusätzlich für Sonderzwecke im Produktionsbereich und bei der Kälteerzeugung einsetzbar.

Für die entlang der Bahnlinie im Teilgebiet 1 vorhandene Fernwärmeleitung wurde im Bebauungsplan ein Leitungsrecht eingetragen.

7.4. Fernmeldeversorgung

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

Im Bereich der Grundstücke Kabelweg 34 und 36 verlaufen Telekommunikationskabel über Privatland. Diese sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet und mit einem Leitungsrecht versehen.

7.5. 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 öffentlichen 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.

8. Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 umfasst eine Fläche von 16,14 ha, wovon im Einzelnen ausmachen:

8.1. Bauflächen

8.1.1. Mischgebiete

Mischgebiete gesamt 0,02 ha

8.1.2. Gewerbegebiete

Gewerbegebiete gesamt 8,14 ha

davon Fläche für Pflanzgebot

davon	Teilgebiet 2	0,94 ha	0,088 ha
	Teilgebiet 4.1	0,48 ha	
	Teilgebiet 4.2	0,70 ha	
	Teilgebiet 5	0,38 ha	0,139 ha
	Teilgebiet 6	2,53 ha	0,058 ha
	Teilgebiet 8	2,07 ha	
	Teilgebiet 9	0,54 ha	
	Teilgebiet 10	0,50 ha	

8.1.3. Industriegebiete

Industriegebiete gesamt 5,83 ha

davon	Teilgebiet 1	0,84 ha	
	Teilgebiet 3	2,12 ha	
	Teilgebiet 7	2,87 ha	0,226 ha

8.2. Grünflächen

Grünflächen gesamt 0,34 ha

davon	privat	0,11 ha
	öffentlich	0,23 ha

8.3. Verkehrsflächen

Verkehrsflächen gesamt 1,80 ha

davon	Neubau Thomas-Müntzer-Straße	0,90 ha
	Daheimstraße	0,90 ha

8.4. Flächen für Versorgungsanlagen

Trafostation TG7 0,01 ha

9. Planverwirklichung

9.1. Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Auch für den geplanten Straßenbau Thomas-Müntzer-Straße ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Bodenordnung erforderlich. Die Daheimstraße ist inzwischen von der Stadt Dessau übernommen worden.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Dessau sind für eine Reihe von Grundstücken im Zuge der Privatisierung Baulasten eingetragen worden. Dabei handelt es sich um mehrere Überfahrtsrechte, eine Regelung zu Abstandsflächen, zur Nutzung von Stellplätzen und der baurechtlichen Beurteilung mehrerer Flurstücke, die als ein Baugrundstück zu betrachten sind. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen sind die Überfahrtsrechte und die Regelung zur Übernahme der Abstandsfläche hinfällig. Gleiches gilt für die Baulast zur Bereitstellung von 60 Stellplätzen (vgl. Pkt. 4.1.). Demzufolge erfolgte auch keine Übernahme in den Bebauungsplan. Die Baulast zur baurechtlichen Beurteilung mehrerer Flurstücke, die als ein Baugrundstück zu betrachten sind, wurde ebenfalls nicht übernommen, da die Notwendigkeit einer solchen Festsetzung im Bebauungsplan nicht besteht.

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

Im Bereich der nördlichen Stichstraße „Daheimstraße“ befindet sich die Straßenbeleuchtung nicht innerhalb der künftigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Da der Leitungsbestand für die Straßenbeleuchtung der Stadt nicht bekannt ist, konnte in der Planzeichnung kein Leitungsrecht ausgewiesen werden. Deshalb ist im Rahmen der, durch die Stadt geplanten, Übernahme der Straßenbeleuchtung diese Problematik unbedingt zu berücksichtigen und die Leitungsrechte sowie die Lampenstandorte über entsprechende Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt festzuschreiben.

Infolge der vorhandenen Größen zurzeit nicht genutzter Grundstücke sind Grundstücksverkäufe vorgesehen. Beim 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.

9.2. Kostenschätzung / Kostentragung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes fallen folgende Kosten für die öffentlichen Maßnahmen an:

1. Realisierung der beiden Wendeeinrichtungen Daheimstraße

ca. 870 m ² x 70,00 €/m ²	=	ca. 60.900,00 €
+ 15 % Baunebenkosten (BauNK)	=	ca. 9.100,00 €
+ 16 % Mehrwertsteuer (MwSt.)	=	11.200,00 €
		ca. 81.200,00 €
		=====

2. Nachpflanzen von 2 Bäumen in der Daheimstraße am östlichen Fahrbahnrand

ca. 600,- €

3. Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße

Die Kosten wurden aus der Kostenberechnung vom Juni 1998 für die Gesamtmaßnahme anteilig für das Plangebiet aus den Längenverhältnissen ermittelt.

ca. 900.000,- €
inkl. BauNK und MwSt.

4. Lärmschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße

Die vorgenommene Kostenschätzung basiert auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand zu den notwendigen aktiven Schallschutzmaßnahmen, die im Schallschutzgutachten zum Straßenausbau vorgeschlagen worden sind und im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt wurden.

Die nachfolgend aufgeführten Kosten wurden dem Schallschutzgutachten zum Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße (erstellt durch Interaktive Grafik Milde) entnommen.

Die Kosten für passiven Lärmschutz sind nicht enthalten.
Diese werden erst nach einer Untersuchung nach 24. BImSchV exakt festgelegt.

Kosten für Lärmschutzwände LSW 1 und 2:

	Länge m	Höhe m	Fläche m ²	Kosten/ m ² €	Gesamtkosten €
LSW 1	48	2,5	120	250	30.000,-
LSW 2	17	2,25	38,25	500	19.000,-

ca. 49.000,- €
inkl. BauNK und MwSt.

5. Anlegen der öffentlichen Grünflächen P6 und P7 sowie Pflanzmaßnahmen im Rahmen des Ausbaus Thomas-Müntzer-Straße im Plangebiet

ca. 150.000 €
inkl. BauNK und MwSt.

Gesamtkosten 1.180.800,- €
=====

10. Wesentliche Auswirkungen der Planung

10.1. Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dessau, das, wie bereits ausgeführt nördlich, südlich und westlich von gewerblicher Nutzung sowie nordöstlich und östlich von Wohn- bzw. Mischbebauung umgeben wird.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altindustriestandort, der bis Anfang der 90er Jahre noch hochgradig versiegelt war. Bedingt durch die industrielle/ gewerbliche Nutzung waren nur sehr wenige Grün- und Freiflächen vorhanden.

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

Mit der Planung wird ein Altindustriestandort revitalisiert, der auch künftig wieder industriell/ gewerblich genutzt werden wird.

Um eine effektive Flächennutzung des Industriestandortes zu gewährleisten, wurden Grundflächenzahlen festgesetzt, die an den Obergrenzen nach § 17 BauNVO liegen. Damit sind die nicht überbaubaren Flächen auf das Mindestmaß eingeschränkt.

Bei der Beurteilung der Eingriffe müssen jedoch o. g. Belange berücksichtigt werden. Hinzu kommt, dass mit der Überplanung des Standortes im Stadtgebiet Rahmenbedingungen zur Ansiedlung von Unternehmen geschaffen werden und wertvolle Flächen im Außenbereich nicht in Anspruch genommen werden müssen. Damit wird dem im § 1a Abs. 2 BauGB geforderten schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Ziel der Grünplanung war es, die wenigen Möglichkeiten zur Einordnung von Grünflächen so umzusetzen, dass ein größtmöglicher Effekt im Sinne einer positiven Entwicklung von Natur und Landschaft erzielt wird. Unter diesem Aspekt erfolgte die Festsetzung von Baumpflanzungen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der öffentlichen Straßenräume sowie der Erhalt bestehender Baumpflanzungen. Damit entstehen wertvolle Grünverbindungen, die sich positiv auf Natur und Landschaft auswirken und auch gestalterisch von Bedeutung sind.

Diese zu entwickelnden Grünachsen dienen der Verbesserung des Mikroklimas. Sie stellen Nord-Süd gerichtete Achsen dar, die zur Belüftung des Plangebietes beitragen und im Rahmen des Biotopverbundes auch über das Gebiet hinaus bedeutsam sind.

Mittels der festgesetzten Maßnahmen innerhalb der einzelnen Pflanzgebote sollen die neuen Grünflächen als Baumhecke o. ä. gestaltet werden. Dadurch finden Gebüschbrüter, Insekten und andere Tierarten neuen Lebensraum.

Empfindliche Landschaftsbereiche oder Flächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit sind durch die Umsetzung der Planung nicht betroffen. Der Versiegelungsgrad, der bereits vor Nutzungsaufgabe einzelner Teilflächen vorhanden war, bleibt erhalten. Somit werden keine Bodenflächen dem Naturhaushalt zugeführt.

Hinsichtlich des Grundwassers und der Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der weiterhin hohen Versiegelung keine zusätzlichen Regenwasserversickerungen zu verzeichnen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Umsetzung der Planung keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind, da der Standort weitgehend bebaut ist, die noch möglichen Eingriffe von geringer Wertigkeit sind und die Eingriffe über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen vermindert, minimiert bzw. ausgeglichen werden. Der Nachweis wird im Rahmen der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zum Vorhaben“, im „Grünordnungsplan“ und im Umweltbericht (siehe Pkt. 11.) erbracht.

10.2. Städtebauliche Entwicklung

Basis zur Aufstellung des Bebauungsplanes bildet der genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, der diese Fläche auch künftig zur Nutzung als gewerbliche Fläche vorsieht.

Mit der Weiternutzung und insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen im innerstädtischen Bereich wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet. Gleichzeitig wird den Belangen des Umweltschutzes Rechnung getragen, da keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzungen, insbesondere im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

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 sind 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 Schallemission gesunde Wohnverhältnisse für die Bewohner der angrenzenden Gebiete gesichert. Gleichzeitig können aber auch Betriebserweiterungen und/ oder Neuansiedlungen im Plangebiet erfolgen.

Die Errichtung der Lärmschutzwände LSW 1 und 2 im Zusammenhang mit dem Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße, die im vorliegenden Entwurf vorerst planungsrechtlich gesichert wurden, sind Bestandteil der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vor Straßenverkehrslärm. Neben diesen aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind für 2 Wohngebäude zusätzlich noch passive Schallschutzmaßnahmen zu realisieren.

Nach dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001 wurde entsprechend Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht durchgeführt. Diese wurde mit Datum von Oktober 2004 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. Dies wurde durch die zuständige Behörde bestätigt. Somit ist die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie nicht zwingend erforderlich.

Im Vorfeld der Erarbeitung des Entwurfes hat sich die Stadt Dessau entschieden, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 nach den Regelungen des „neuen“ Baugesetzbuches fortzuführen. Damit war es nach § 2 BauGB zwingend erforderlich, einen Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung zu erstellen. Dieser ist unter Pkt. 11. enthalten.

10.3. Ortsbild

Mit den Festsetzungen zur 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.

Über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die Baum- und Gehölzpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen erfolgt eine gestalterische Aufwertung des industriell-gewerblich genutzten Standortes. Über die festgesetzten Pflanzgebote P1 und P3 wird eine deutliche Zäsur zwischen der Wohnbebauung Daheimstraße (außerhalb des Plangebietes) und den Industrie-/Gewerbebetrieben geschaffen. Diese Grünfläche wird neben der abschirmenden Wirkung eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes und des Wohnumfeldes mit sich bringen.

Insgesamt wird das Ortsbild im Plangebiet durch die grünordnerischen Maßnahmen eine erhebliche Aufwertung erfahren.

10.4. Verkehr

Im Plangebiet sind, insbesondere im nördlichen Teil, noch relativ große zusammenhängende Flächen für Neuansiedlungen vorhanden. Hier besteht somit die Möglichkeit zur Ansiedlung von Unternehmen mit einem hohen Flächenbedarf. Das könnte zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens führen. Dies stellt jedoch kein Problem dar, da mit der Erschließung des Plangebietes über die Daheimstraße mit direkter Anbindung an den Kabelweg als eine Hauptsammelstraße eine sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz vorhanden ist. Außerdem besteht, aufgrund der Lage des Standortes an der Bahnlinie Dessau - Leipzig für die westlichen Teilflächen des Plangebietes, die Möglichkeit Transporte über das Schienennetz abzuwickeln.

Im südlichen Teil des Plangebietes stehen hingegen kaum noch Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung. Somit wird es hier nur zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs kommen.

Mit der Einordnung von Wendeeinrichtungen für Lastzüge am Ende der beiden Stichstraßen „Daheimstraße“ wird die innere Verkehrserschließung des Plangebietes verbessert.

Im Bebauungsplan wurden für den geplanten Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen über die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche geschaffen.

Wegen der damit zu erwartenden Lärmbelastungen in den angrenzenden Bereichen wurde ein „Schalltechnisches Gutachten zur Lärmvorsorge für den Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße“ erstellt. Des Weiteren wurde der Verkehrslärm auch in der „Schallimmissionschutzprognose zum Bebauungsplan Nr. 162“ gesondert betrachtet. Aufgrund der nunmehr vorliegenden neuen Prognosedaten zur Verkehrsentwicklung in der Stadt Dessau für das Jahr 2015 erfolgte auch eine Überarbeitung der Aussagen zum Verkehrslärm in der Schallimmissionsschutzprognose, Phase 2. Das Ergebnis ist in den Bebauungsplan eingeflossen. Neben der zeichnerischen Festsetzung von 2 Lärmschutzwänden wurden im Text Teil B textliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aufgenommen. Problematisch erweist sich hierbei die Realisierung der Lärmschutzwand 2. Diese könnte aus Platzgründen nur direkt an der Grundstücksgrenze Lutherstraße 7 errichtet werden. Dadurch befindet sich die Lärmschutzwand im direkten Sichtbereich der Erdgeschossfenster. Um eine akzeptable Pegelminderung zu erreichen, ist eine bestimmte Höhe der Wand notwendig, die wiederum Einfluss auf den Lichteinfall an den Fenstern hat.

Mit der vorgesehenen lichtdurchlässigen Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,25 m, wird jedoch nur das Erdgeschoss vor Lärm geschützt. Somit sind zum Schutz der Obergeschosse zusätzliche passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

Bezüglich der Festsetzung der Lärmschutzwand 1 zum Schutz der Schule und deren Freiflächen wird darauf verwiesen, dass die Sekundarschule geschlossen wird, die Grundschule hingegen noch erhalten bleiben soll. Da die künftige Nutzung der Fläche der Sekundarschule noch nicht bekannt ist, wurde die Lärmschutzwand i. S. der Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen beibehalten. Deshalb ist zum Zeitpunkt der Realisierung der Straße zu prüfen, ob in diesem Bereich schutzwürdige Nutzungen vorhanden sind, welche den Bau der Lärmschutzwände erfordern.

Bis Ende der 70er-Jahre war über die Friesenstraße (Teilgebiet 5 und 6) eine öffentliche Fuß-/Radwegeverbindung vorhanden. Diese Fläche ist jetzt dem Betriebsgelände von EL-MO zugeordnet. Gegenwärtig wird diese Fläche über Privatland von Fußgängern und Radfahrern genutzt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt, diese Verbindung wieder zu öffnen, zumal im Plangebiet keine besucherintensiven Nutzungen vorhanden sind. Der Umweg von ca. 160 m vom Lutherplatz zur Daheimstraße ist auch Fußgängern zumutbar. Hinzu kommt die angespannte Haushaltslage der Stadt, die sich durch den notwendigen Grunderwerb und Herstellungs- sowie Unterhaltungskosten weiter verschärfen würde.

Hinsichtlich der Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm ausgehend von der Daheimstraße wurde festgestellt, dass derzeit keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Sollte es jedoch im Rahmen weiterer Ansiedlungen zu einer Erhöhung des Lkw-Verkehrs und damit zur Überschreitung der Grenzwerte kommen, sind verkehrsorganisatorische Maßnahmen (z. B. Reduzierung der Geschwindigkeit oder Ersatz des vorhandenen Pflasters durch Asphalt) einzuleiten.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

10.5. Belange der Bevölkerung

Mit den getroffenen Festsetzungen wird den berechtigten Schutzansprüchen der Bevölkerung in den Randbereichen des Plangebietes Rechnung getragen.

Trotz der möglichen Erweiterung der am Standort vorhandenen Unternehmen und/ oder von Neuansiedlungen wird es nicht zu einer Verschlechterung der Lärmimmissionssituation resultierend aus dem Gewerbelärm kommen. Basis hierfür bilden die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln für die einzelnen Teilgebiete.

Die mit der Realisierung des Ausbaus der Thomas-Müntzer-Straße zu erwartenden Lärmbelastungen durch Straßenverkehrslärm werden über Festsetzungen zum Immissionsschutz durch Straßenlärm auf die zulässigen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) begrenzt. Damit wird auch hier den Belangen der Bevölkerung nach Schutz vor Lärm entsprochen.

Jedoch ergeben sich bezüglich der Einordnung der Lärmschutzwand 2 derzeit Konflikte zwischen der notwendigen Höhe der Wand und den daraus resultierenden Einflüssen auf die Wohnqualität insbesondere im Erdgeschoss. Mit der Festsetzung dieser Lärmschutzwand im Bebauungsplan wird den Belangen des Immissionsschutzes der Vorrang eingeräumt.

Unter Berücksichtigung der Wohnnutzung und der städtebaulichen Situation soll eine 2,25 m hohe Lärmschutzwand errichtet werden. Diese schützt jedoch lediglich das Erdgeschoss.

Zum Schutz der Wohnungen in den Obergeschossen sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Hinsichtlich der Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm ausgehend von der Daheimstraße wurde festgestellt, dass derzeit keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig sind. Sollte es jedoch im Rahmen weiterer Ansiedlungen zu einer Erhöhung des Lkw-Verkehrs und damit zur Überschreitung der Grenzwerte kommen, sind verkehrsorganisatorische Maßnahmen (z. B. Reduzierung der Geschwindigkeit oder Ersatz des vorhandenen Pflasters durch Asphalt) einzuleiten.

Bezogen auf die Geruchsbelastung aus dem Plangebiet wird über den vorliegenden „Bericht über die Erarbeitung einer Geruchsprognose“ nachgewiesen, dass es in den vergangenen Monaten zu einer deutlichen Reduzierung der Geruchsbelastung gekommen ist. Diese Verringerung ist das Ergebnis der Umsetzung einer Vielzahl von geruchsmindernden Maßnahmen durch das Unternehmen WAD.

Des Weiteren geht aus dem v. g. Bericht hervor, dass die mögliche Zusatzbelastung, die dem Unternehmen aufgrund einer Einzelfallprüfung durch die zuständigen Behörden unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung (auch aus angrenzenden Gebieten) zugestanden wird, nicht überschritten wird.

Weitere Geruchsbelastungen über den jetzigen Zustand hinaus sind nicht zulässig. Es wird jedoch darauf verwiesen, dass Änderungen/Erweiterungen von emittierenden Anlagen prinzipiell denkbar sind, wenn die dann notwendigen, durch die zuständige Behörde festgelegten, Maßnahmen zur Emissionsminderung umgesetzt werden.

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minderung der Geruchsbelästigung kann nur im Rahmen der Überwachung durch die zuständigen Behörden in Zusammenarbeit mit dem Verursacher erfolgen.

Da in Bezug auf Geruchsimmissionen keine allgemein gültigen Regeln für Grenzwerte der Geruchsbelästigung definiert sind und gemäß BImSchG Belästigungen nur dann als schädliche Umwelteinwirkungen gewertet und vermieden werden müssen, wenn sie erheblich sind, können aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage diesbezüglich keine planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

In Bezug auf das Wohnumfeld werden sich für die Bevölkerung der umliegenden Gebiete positive Veränderungen ergeben. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es infolge der grünordnerischen Festsetzungen zu einer Aufwertung des Gebietes kommen. Über die geplanten alleeartigen Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Straßenräume wird das Gebiet gegliedert. Mittels der festgesetzten Pflanzgebote entlang der Straßen erfolgt eine Aufwertung des Landschaftsbildes, da durch die Vielfalt der Pflanzen in Blüten und Blättern farbige Abwechselungen im Gebiet erzeugt werden. Außerdem werden die gewerblich/industriell genutzten Flächen zum Straßenraum hin abgeschirmt. Insbesondere stellen auch die Pflanzgebote P 1 und P 3 eine deutliche Zäsur zwischen Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung dar. Durch diese Abschirmung erfolgt gerade auch in diesem Bereich eine Aufwertung des Wohnumfeldes der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung in der Daheimstraße.

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.

Die vorliegende Planung umfasst ein jahrzehntelang genutztes Gewerbeareal innerhalb des Stadtgebietes von Dessau. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden u. a. Möglichkeiten zur Neuansiedlung von Unternehmen eröffnet und planungsrechtlich gesichert. Die

Reaktivierung dieses innerstädtischen Gewerbestandortes gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, da keine weiteren Flächen insbesondere im Außenbereich versiegelt und somit dem Naturhaushalt entzogen werden und andererseits die „Brachflächen“ im Stadtgebiet wieder einer Nutzung zugeführt werden können.

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

10.6. 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.

Mit der weitgehenden Ausnutzung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO kann der Standort optimal genutzt 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.

10.7. Städtischer Haushalt

Die finanziellen Mittel zum Bau der Wendehämmer an den Stichstraßen der Daheimstraße und dem Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße einschließlich der Pflanz- und Lärmschutzmaßnahmen sind über den städtischen Haushalt bereitzustellen. In welchem Zeitraum die Umsetzung erfolgt, bleibt der Entscheidung der Stadtverwaltung überlassen.

11. Umweltbericht

11.1. Einleitung

11.1.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein Gebiet mit historisch gewachsenen gewerblichen und industriellen Strukturen im Bereich zwischen Kabelweg, der Thomas-Müntzer-Straße, dem Betriebsgelände von BIOMEL und der Bahnlinie Dessau. Es handelt sich dabei um den ehemals geschlossenen Betriebsstandort von ELMO (Elektromotorenwerk Dessau). Mit der Auflösung des ehemaligen Großbetriebes und der Ausgliederung des Kerngeschäftes als Anhaltinische Elektromotorenwerk Dessau GmbH (AEM)) siedelten sich in einzelnen nicht mehr benötigten Gebäuden und Teilflächen neue Gewerbebetriebe an.

Das Plangebiet ist umgeben von Gewerbegebieten, einer Schule einschließlich Sporthalle, Sportplatz und zugehörigen Freiflächen sowie von Wohnbebauung.

Wegen der historisch gewachsenen Situation und der unmittelbaren Benachbarung zwischen Industrie/Gewerbe und Wohnen handelt es sich um eine Gemengelage mit den daraus erwachsenden Immissionskonflikten.

Ein wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der am Standort vorhandenen Unternehmen, einschließlich geplanter Erweiterungen. Des Weiteren sollen Rahmenbedingungen für weitere gewerbliche Neuansiedlungen auf den zurzeit freien Flächen formuliert werden. Dabei sind gemäß § 1 Abs. 5 BauGB neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung insbesondere die Schutzansprüche der Bewohner in den angrenzenden Gebieten zu berücksichtigen. Neben den v. g. Planungszielen sind auch die Belange des Umweltschutzes in Bezug auf Natur und Landschaft von wesentlicher Bedeutung.

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

Im Zuge der Revitalisierung ehemaliger Gewerbeflächen wird dem schonenden Umgang mit der Ressource Grund und Boden Rechnung getragen. Des Weiteren wird mit der Wiedernutzung von Bauland im Bestand ein wichtiger Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung geleistet.

Im Zuge der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den langfristig notwendigen Straßenneubau "Fortführung der Thomas-Müntzer-Straße vom Kabelweg bis zur Raguhner Straße" geschaffen werden. Dieser Straßenneubau stellt eine Maßnahme des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Dessau dar.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzungen, zur Grünordnung, zu Verkehrsflächen, zum Immissionsschutz sowie zu örtlichen Bauvorschriften getroffen. Entsprechend der Art der baulichen Nutzung werden Gewerbegebiete (TG 4.2, TG 6, TG 8, TG 9), eingeschränkte Gewerbegebiete (TG 2, TG 4.1, TG 5, TG 10) und eingeschränkte Industriegebiete (TG 1, TG 3, TG 7) festgesetzt. Hinzu kommt das Teilgebiet 11, welches als Mischgebiet ausgewiesen ist. Die Integration des Teilgebietes 11 in den Bebauungsplan erfolgte wegen des geplanten Ausbaus der Thomas-Müntzer-Straße, da aus Gründen der Linienführung ein geringer Teil des Flurstücks 5319 in Anspruch genommen werden muss.

Hinsichtlich der jeweiligen Art der Nutzung werden Einschränkungen vorgenommen. Weiterhin werden für die einzelnen Teilgebiete immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für Tag und Nacht festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzten Grundflächenzahlen und entsprechend der Spezifik der Teilgebiete durch die Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl sowie der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Hierbei sind die festgesetzten Grundflächenzahlen, insbesondere durch ihre Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter, von besonderer Bedeutung. Basis der festgesetzten Grundflächenzahlen bildeten sowohl der gegenwärtig vorhandene bzw. der ursprüngliche Bestand.

Bis auf das Teilgebiet 11 (Mischgebiet) wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die für Industrie- und Gewerbegebiete typischen großen Gebäudelängen zu ermöglichen.

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

Neben den o. g. Festsetzungen zu Art, Maß und Umfang der baulichen Nutzung wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen zur Entwicklung und zum Erhalt von Grünflächen und Bäumen getroffen.

Weiterhin wurden planungsrechtliche Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere zum Schutz vor Lärm, festgeschrieben.

Die baugestalterischen Festsetzungen beinhalten die Eingrünung von privaten Stellplätzen und Aussagen zu Werbeanlagen. Detaillierte Aussagen zu den einzelnen Festsetzungen sind im Punkt 6 der Begründung enthalten.

Städtebauliche Werte:

Nettobauland	13,99 ha
Grünflächen	0,34 ha
Verkehrsflächen	1,80 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,01 ha
Bruttobauland	16,14 ha

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

Aufgrund der Gemengelagensituation, die in dem unmittelbaren Nebeneinander von Industrie/Gewerbe und Wohnen zum Ausdruck kommt, ist die Problematik des Immissionsschutzes von besonderer Bedeutung.

Wegen der zu erwartenden Schallemissionen, die durch die gewerbliche und industrielle Nutzung sowie durch den Verkehr hervorgerufen werden können, wurde ergänzend zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsschutzprognose erarbeitet.

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 Gemeinseinrichtungen, 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.

In der Rechtsprechung gilt für solche Bereiche eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Dies kann nicht nur zur Rücksichtnahme des Verursachers führen, son-

dem 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 Berechnung auf die Immissionswerte der TA Lärm als anerkannte Regel der Technik zurückgegriffen.

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

Im vorliegenden Fall wurde 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 gleiche trifft für die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu. Hier wird auf die 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) - Verkehrslärmschutzverordnung als Basis zurückgegriffen. Folgende Werte werden angesetzt:

	Tag dB (A)	Nacht dB (A)
Schule	57	---
Allgemeines Wohngebiet	59	49
Mischgebiet	64	54
Gewerbegebiet	69	59

Wegen der bereits bestehenden Probleme hinsichtlich der Geruchsimmissionen, die den Hauptkonflikt darstellen, wurde außerdem ein Lufthygienisches Gutachten erarbeitet. Grundlage bei der Bearbeitung bilden die TA Luft bzw. die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL). Im Rahmen des Bebauungsplanes kann die GIRL nicht als Grundlage für Festsetzungen zu Geruchsimmissionen oder -emissionen herangezogen werden, da diese nur eine Empfehlung ist und keine unmittelbare Bindungswirkung für Bürger oder Gerichte hat und erhebliche rechtliche Bedenken gegen die dort aufgeführten Bewertungskriterien bestehen. In der Neufassung der TA Luft als bindende Norm sind keine Richtwerte zum Schutz vor belästigenden Gerüchen und zur Ermittlung von Geruchsimmissionen enthalten. Hier obliegt die Prüfung des Einzelfalls der zuständigen Überwachungsbehörde. Somit können Aussagen zur Geruchsproblematik lediglich in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden. Dabei soll die Vorgabe der GIRL von $IW = 0,10$ aber als Orientierung dienen.

Darüber hinaus werden im Stadtgebiet von Dessau Immissionsmessungen zur Luftbelastung durch das Landesamt für Umweltschutz Sachsen-Anhalt durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den Jahresberichten veröffentlicht.

Im Rahmen der Arbeiten zum „Luftreinhalteplan Sachsen-Anhalt - UG 6“ wurden im Auftrag des Umweltministeriums Immissionsmessungen durchgeführt. Eine Wertung der Ergebnis-

se erfolgte auf der Grundlage der 23. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz - Festlegung von Konzentrationswerten.

Gemäß dem „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27. Juli 2001 wurde entsprechend Anlage 1 Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls auf UVP-Pflicht durchgeführt. Im Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Behörde wurde festgestellt, dass von dem Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2004) ist die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu beachten. Um die Belange von Natur und Landschaft sachgerecht im Bebauungsplan berücksichtigen zu können, wurde ergänzend zum Bebauungsplan ein Grünordnungsplan als Fachplanung erarbeitet. Entsprechende grünordnerische Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Umweltamt, SG Grün- und Freiraumplanung, hat eine Baumbestandsliste auf der Grundlage einer Baumbestandsaufnahme erstellt. Darin erfolgte eine Vitalitätseinstufung, die u. a. die Basis für Festsetzungen vorhandener Bäume im Grünordnungs- bzw. Bebauungsplan darstellt.

Für das Plangebiet relevante Ziele von Fachplanungen existieren in Form der Landschaftsplanung. Der Landschaftsplan berücksichtigt die jahrzehntelange industriell/gewerbliche Nutzung. Einer Weiternutzung und Revitalisierung gegenwärtig nicht genutzter Flächen innerhalb des Plangebietes wird der Vorrang gegenüber Neuversiegelungen auf der so genannten „grünen Wiese“ eingeräumt.

Durch grünordnerische Maßnahmen ist das Orts- und Landschaftsbild aufzuwerten. Die Thomas-Müntzer-Straße ist im Landschaftsplan als eine zu sichernde und zu entwickelnde Grünverbindung als Ergänzung zu den Schwerpunktbereichen eingestuft.

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

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

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

Die Ziele der Fachgesetze und Fachplanungen stellen damit gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar.

11.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Um die Empfindlichkeit der Umwelt gegenüber der Planung herauszustellen, werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt.

11.2.1. Schutzgut Mensch

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

Eine Wohnnutzung ist lediglich im Teilgebiet 11 des Bebauungsplangebietes vorhanden. Nordöstlich an das Plangebiet grenzt jedoch direkt Wohnbebauung an.

Besonderen Schwerpunkt bildet die Problematik der Geruchsimmissionen. Diesbezüglich gab es mehrere Beschwerden von Anwohnern der angrenzenden Gebiete. Zwecks Ermittlung bestehender Belastungen wurden eine „Untersuchung über mögliche, produktionsbedingte gas- und staubförmige Schadstoffemissionen der im räumlichen Geltungsbereich Daheimstraße angesiedelten Produktionsbetriebe“, ein „Lufthygienisches Gutachten - Geruchsimmissionen“ und ein „Bericht über die Erarbeitung einer Geruchsprognose“ erstellt. Gegenstand der v. g. Untersuchungen war die Ermittlung, Berechnung und Bewertung der gegenwärtigen Emissionen. Bei der Bewertung müssen auch Vorbelastungen berücksichtigt werden, die ihre Quellen außerhalb des Plangebietes haben.

Da die Vorbelastung nicht exakt eingeschätzt werden kann, wurde durch die obere Immissionsschutzbehörde das Schutzziel wie folgt definiert. Die Kenngröße der zu erwartenden Zusatzbelastung IZ darf den Wert von 0,06 (relative Häufigkeit der Geruchsstunden) auf der Beurteilungsfläche maximaler Beaufschlagung nicht überschreiten. Damit ist die Einhaltung der in der GIRL aufgeführten Immissionswerte für die Gesamtbelastung unter Annahme einer Vorbelastung von weniger als der Hälfte der hier genannten Immissionswerte im Wesentlichen gewährleistet. Die geringe Überschreitung des Immissionswertes für Wohn-/Mischgebiete von 0,10 (Vorbelastung IV 0,05 + Zusatzbelastung IZ 0,06 = Gesamtbelastung IG 0,11) ist in Würdigung der Gemengelagensituation tolerabel.

Wegen der, bereits über einen längeren Zeitraum durch WAD verursachten, Geruchsemissionen wurde durch die obere Immissionsschutzbehörde eine nachträgliche Anordnung nach § 17 BImSchG erlassen. Mittlerweile ist ein Großteil der hier geforderten Maßnahmen zur Geruchsminderung umgesetzt. Dies belegen die in den o. g. Untersuchungen gemessenen Werte der Geruchskonzentration der Hallenluft.

Weitere Ausführungen und Erläuterungen sind den Gutachten bzw. der Begründung Pkt. 6.4.2. zu entnehmen.

Bezüglich der Luftbelastung geht aus vorliegenden Messungen und Untersuchungen im Auftrag der Stadt Dessau und des Umweltministeriums (Landesamt für Umweltschutz) hervor, dass im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 162 bestehende Grenz- und Richtwerte bei weitem nicht erreicht werden.

Neben der Geruchsproblematik sind auch die Belastungen durch Gewerbe-/Industrie- und Verkehrslärm für die an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen von Bedeutung. Deshalb wurde parallel zum Bebauungsplan eine Schallimmissionsschutzprognose erarbeitet. Diese umfasst sowohl den Gewerbelärm als auch den Verkehrslärm für die Daheimstraße und die Thomas-Müntzer-Straße.

Ausgangspunkt war auch hier die Erfassung der vorhandenen Emittenten inner- und außerhalb des Plangebietes. Die Immissionspunkte wurden in Abstimmung mit den zuständigen Ämtern und Behörden festgelegt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass die gegenwärtig vorhandenen Vorbelastungen bereits zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an mehreren Immissionspunkten führen. Ursache für die Überschreitung der Orientierungswerte ist die historisch gewachsene direkte Benachbarung von Industrie-/Gewerbenutzung und Wohn-

bebauung. Mit der historisch bedingten gewerblich/industriellen Prägung des Standortes ergibt sich aber eine gegenseitige Pflicht der Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider Seiten belastet ist. Deshalb wurde auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm zurückgegriffen. Diese lässt für die Allgemeinen Wohngebiete höhere Immissionsrichtwerte zu. Jedoch dürfen die Richtwerte für Mischgebiete nicht überschritten werden. Auf dieser Grundlage werden die Richtwerte in Bezug auf die Vorbelastung eingehalten. Diese Verfahrensweise wird auch in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden als hinnehmbar angesehen.

Weitere Ausführungen sind in der Schallimmissionsschutzprognose und im Punkt 6.4.1. der Begründung enthalten.

Bezüglich des Verkehrslärms in der Daheimstraße ergeben sich derzeit infolge der Nutzung des Plangebietes als Industrie- und Gewerbegebiet keine unzulässigen Lärmpegel im Bereich der angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen. Dies geht aus der Schallimmissionsschutzprognose, Phase 2, hervor.

Grünflächen, die der Erholung dienen, sind nur kleinflächig vorhanden. Dabei handelt es sich überwiegend um Innenhöfe der angrenzenden Wohnbebauung und der Wohnnutzung im Teilgebiet 11.

Für die naturbezogene Erholung hat das Plangebiet aufgrund der traditionellen Nutzung als Industrie- und Gewerbebestandort keine Bedeutung.

Das Wohnumfeld wird durch die umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete deutlich beeinflusst. Nicht nur das Stadtbild, geprägt von Hallen, Lagerplätzen u. ä., beeinflusst die Wohnqualität, sondern auch, wie oben bereits ausgeführt, Lärm- und vor allem Geruchsemissionen.

Bewertung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altstandort, mit dessen Nutzung Auswirkungen auf die angrenzende bzw. im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung verbunden sind. Wie die Ausführungen zeigen, besteht hier bereits vor Umsetzung der Planung z. T. eine erhebliche Vorbelastung.

Im Rahmen weiterer Ansiedlungen auf den freien Flächen kann es zu einer weiteren Erhöhung von Emissionen, sowohl Lärm- als auch Geruchsemissionen, kommen.

Mit dem geplanten Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße und möglicher weiterer Ansiedlungen auf den jetzt leeren Flächen des Plangebietes wird eine Erhöhung der Immissionen durch Verkehrslärm verbunden sein. Um dem Schutzbedürfnis der sensiblen Nutzungen Rechnung zu tragen, und die Beeinträchtigungen auf das zulässige Maß zu begrenzen, sind im Bebauungsplan auf der Grundlage der Fachgutachten entsprechende Festsetzungen zu treffen.

Bezüglich der Geruchsbelastungen sind Festsetzungen im Bebauungsplan zu Geruchsimmissionen oder -emissionen nicht möglich, da die Geruchsimmissionsrichtlinie nicht als Grundlage herangezogen werden kann, weil es sich hierbei lediglich um eine Empfehlung handelt.

Das Wohnumfeld, das insgesamt als geringwertig eingestuft werden kann, wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Durch die klare Gliederung der Gebiete und durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen, insbesondere zur Abschirmung zwischen Wohn- und Gewerbe-/Industrieflächen, kann sogar von einer Verbesserung ausgegangen werden. In Bezug auf die Erholungsfunktion wird sich infolge der Umsetzung der Planung keine Veränderung ergeben.

11.2.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Flora

Das Bearbeitungsgebiet ist durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Die vorkommenden Grünflächen sind hinsichtlich ihrer Biotoptypenbildung im Grünordnungsplan untersucht worden.

Flächenmäßig dominierend sind Ruderalfluren bzw. ruderale Staudenfluren. Dabei handelt es sich häufig um ehemals versiegelte Flächen, die durch Sukzession heute bewachsen sind. Es sind kurzlebige Biotoptypen, die eine sehr geringe Artausstattung besitzen und in einer nicht typischen Ausbildung vorkommen. Oft sind noch Reste der Fundamente zu erkennen oder Bauschutt liegt auf den Flächen. Diese ehemals bebauten, zwischenzeitlich jedoch für geplante Neuansiedlungen geräumten Flächen sind im Luftbild von 1991 noch zu erkennen. Als dominierende Pflanzenarten treten Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) und Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) auf. Hinzu kommen Brombeergestrüpp und verschiedene Gebüscharten. Die ruderalen Staudenfluren besitzen naturschutzfachlich geringe Wertigkeit. Lediglich die Gebüsche sind für gebüschbrütende Vögel von größerer Bedeutung.

Hervorzuheben ist eine „ungenutzte Obstwiese“ im Zentrum des B-Plangebietes (ehemalige Freifläche des Betriebskindergartens). Dabei handelt es sich um eine verwilderte Fläche mit zahlreichen Obstbäumen (Apfel, Pflaume). Darüber hinaus kommen auf der Fläche Gehölze bestehend aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Espe (*Populus tremula*) und Birke (*Betula pendula*) vor. Die Krautschicht ist als artenarmes verstautes Grünland zu kennzeichnen. Naturschutzfachlich besitzt diese Fläche eine höhere naturschutzfachliche Bedeutung. Sie dient Tieren (insbesondere Vögeln) als wichtiger Lebensraum. Für ein Bauvorhaben nach § 33 BauGB wurde diese Fläche inzwischen überbaut. Der Ausgleich erfolgte auf den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen.

Das vorkommende Grünland ist artenarm und wird regelmäßig gemäht. Artenreichere Bestände kommen nicht vor. Es unterscheidet sich zum Zierrasen häufig nur durch unterschiedliche Nutzungsintensitäten. Naturschutzfachlich besitzen die Grünländer und der Zierrasen geringe Wertigkeit.

Innerhalb des Planungsgebietes sind auf kleineren Flächen Gehölzstrukturen vorhanden. Dabei sind standortgerechte Arten und Ziersträucher zu unterscheiden. Teilweise kommen lockere Gebüsche vor, die mit Staudenfluren durchgesetzt sind. Die Gebüsche mit standortgerechten Arten besitzen naturschutzfachliche hohe Bedeutung. Sie bieten verschiedenen Vogelarten Nahrungs- und Lebensraum und stellen inmitten der Versiegelungsgebiete gliedernde Elemente dar. Die Ziergehölze dagegen besitzen naturschutzfachlich eine geringere Wertigkeit, da sie als Habitat für Tierarten kaum Bedeutung besitzen und häufig auch nur als Bodendecker fungieren.

Hinsichtlich der Biotopvernetzung sind größere Grünflächen (z. T. auf gestörten Flächen) hervorzuheben. Dazu zählen die Obstwiese, die Freiflächen entlang der Daheimstraße, einschließlich ihrer Nebenstraßen sowie Grünflächen im südöstlichen Bereich (DABS). Hinsichtlich der Biotopausstattung sind jedoch lediglich die Gebüschbereiche zu benennen, die höhere ökologische Wertigkeit erreichen.

Darüber hinaus ist auf den Baumbestand zu verweisen. Insgesamt wurden vom Amt für Umwelt- und Naturschutz/Grünplanung 242 Bäume kartiert. Dabei handelt es sich um

standortangepasste Baumarten (Laubbäume) und Obstbäume sowie Ziergehölze und Koniferen. Hinsichtlich ihrer naturschutzfachlichen Wertigkeit sind erstere als wertvoller einzustufen, da ihrer ökologischen Leistungsfähigkeit höher zu bewerten ist.

Entlang des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teils der Daheimstraße ist ansatzweise eine straßenbegleitende Baumpflanzung innerhalb des Straßenraumes und auf Privatgrundstücken vorhanden.

Fauna

Untersuchungen zur Tierwelt wurden nicht vorgenommen. Aufgrund der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen kann jedoch auf potenzielle Vorkommen von Tierarten geschlossen werden.

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. Hinsichtlich der an Gebäuden brütenden Vögel kann die Kartierung von LPR (Landschaftsplanung Dr. Reichhoff) herangezogen werden. Dabei wurden an den Gebäuden ca. 14 bis 26 Mauerseglerbrutplätze, ein Einzelnest der Rauchschwalbe und zwölf Hausrotschwanzbrutplätze festgestellt. Dabei handelt es sich um an Siedlungen angepasste Vogelarten. Insbesondere die großen Produktionshallen bieten Nistmöglichkeiten für Mauersegler und Mehlschwalben.

Darüber hinaus können Insekten vorkommen, die für ruderale Bereiche typisch sind. Fledermäuse können ihre Winterquartiere nicht in den Gebäuden finden, da diese nicht frostfrei sind. 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.

Bewertung

Aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung des Standortes als Industrie-/Gewerbegebiet haben sich innerhalb des Plangebietes keine schutzwürdigen Bereiche entwickelt. Von höherer ökologischer Wertigkeit sind lediglich die ungenutzte Obstwiese, Gebüschbereiche und der vorhandene Laubgehölzbestand. Durch die mögliche Überbauung bisher „grüner“ Bereiche geht Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren.

Es kann aber eingeschätzt werden, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten sind. Vielmehr sind mit der Entwicklung des Plangebietes aufgrund der Festsetzung von Pflanzgeboten, der Ausweisung von Grünflächen und Anpflanzung von Bäumen positive Aspekte für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

11.2.3. Schutzgut Boden

Standörtlich befindet sich das Gebiet innerhalb der Elbaue. Lediglich der südöstliche Bereich gehört standörtlich zu den Talsanden. Durch die historische Entwicklung der Stadt Dessau und vor allem durch den Deichbau ist eine rezente Überschwemmung nicht mehr möglich. Die standörtlichen Verhältnisse haben sich nutzungsbedingt deutlich geändert.

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. Es ist im Luftbild von 1991 ersichtlich, dass die heute als Grünflächen vorhandenen Flächen versiegelt waren, so dass das Planungsgebiet insgesamt anthropogen überformte Böden aufweist. In den Kernbereichen ist mit Aufschüttungen bis zu 2 m Mächtigkeit zu rechnen.

Der überwiegende Teil des Planungsraumes besteht aus Siedlungsböden über Auen und Kolluvialsedimenten vorwiegend lehmiger-toniger Zusammensetzung. Östlich im Gebiet sind Siedlungsböden über Schmelzwassersanden (Talsanden) zu finden. Das Relief des Gebietes ist als eben zu bezeichnen.

Zusammenfassend ist zu bewerten, dass natürlich gewachsene Böden im Planungsgebiet nicht mehr vorkommen. Die Böden besitzen insgesamt geringe ökologische Wertigkeit. Hinsichtlich der Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen lassen sich nachfolgende Aussagen treffen. Aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Nutzung des Plangebietes und in Kenntnis des ehemaligen Vorhandenseins von kritischen Produktionsstätten (Beizerei, Verzinnerei, Lager für wassergefährdende Stoffe wie Tränklacke, Spezialverdünner, Gießharze etc.) konnte der Verdacht einer schädlichen Kontamination des Bodens nicht ausgeschlossen werden und ist daher Bestandteil des Katasters für schädliche Bodenveränderungen und Altlasten, Verdachtsflächen und altlastverdächtige Flächen (ALVF) der Stadt Dessau. Im Rahmen der bisher durchgeführten schwerpunktmäßigen Untersuchungen wurden jedoch keine eindeutigen Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens festgestellt. Allerdings sind die Gutachten zum Teil sehr widersprüchlich und liefern unterschiedliche Ergebnisse. Eine detaillierte Aussage zum tatsächlich vorhandenen Gefährdungspotenzial der Schutzgüter Boden und Grundwasser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann zurzeit nicht getroffen werden. Auf Grund dessen wurde das Gelände zusätzlich in das Abfall-/ Altlastenüberwachungsprogramm Sachsen-Anhalt (speziell Untersuchung des Grundwassers) aufgenommen.

Das Plangebiet war weiterhin Ziel massiver Luftangriffe im 2. Weltkrieg.

Bewertung

Beeinträchtigungen des Bodens und seiner Funktion bis hin zum Verlust seiner Funktionen sind fast ausschließlich auf die jahrzehntelange Nutzung des Standortes als Gewerbe-/ Industriestandort und den damit verbundenen Versiegelungen zurückzuführen.

Aufgrund der starken Überformung des Plangebietes besitzen die Böden insgesamt geringe ökologische Wertigkeit. Auch in den Bereichen, in denen eine Neuversiegelung möglich ist, sind die Bodenverhältnisse bereits gestört. Daher ist die Beeinträchtigung des Bodens infolge Neuversiegelung als gering einzuschätzen. Dennoch wird mit der Umsetzung ein Eingriff in die Bodenfunktionen verbunden sein, der einen Verlust als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Folge hat. Daher sind im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minderung der Eingriffe zu treffen.

11.2.4. Schutzgut Wasser

Im Planungsraum befinden und befanden sich zu keiner Zeit Oberflächengewässer.

Das Grundwasser steht im Gebiet zwischen 2 und 3 m unter Flur an. Aufgrund der vorherrschenden Substrate und des geringen Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser vor eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt zu bewerten.

Die Grundwasserisohypsen liegen im Plangebiet zwischen 60 und 59 m ü. HN. Es ist eine deutliche Grundwasserfließrichtung in westliche Richtung entwickelt.

Durch Grundwasserentnahmen ehemaliger Industriebetriebe hat sich ein geringfügiger Absenkungstrichter im Nordwesten des Plangebietes eingestellt. Aktuell wird jedoch im Gebiet kein Grundwasser mehr gefördert, so dass sich der natürliche Grundwasserspiegel wieder einstellen wird.

Generell ist einzuschätzen, dass eine Versickerung auf dem Gelände grundsätzlich möglich ist. Auf den anthropogen stark beeinträchtigten Freiflächen ist jedoch davon auszugehen, dass eine Grundwasserneubildung aufgrund der Verdichtung des Bodens und möglicher Fundamenteile o. ä. im Boden so gut wie nicht stattfindet.

Bezüglich der Grundwasserqualität liegen diverse Gutachten zu Grundwasseruntersuchungen aus den Jahren 1996 bis 1998 vor. Grundwasserbelastungen bzw. -verunreinigungen konnten bisher nicht eindeutig festgestellt werden. Es ist darauf zu verweisen, dass in den Gutachten zum Teil widersprüchlichen Angaben getroffen werden, so dass Verunreinigungen des Grundwassers nicht grundsätzlich auszuschließen sind.

Bewertung

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

Für die Qualität des Grundwassers ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Gewerbe-/Industriestandort eindeutig eine Vorbelastung festzustellen. Eine zusätzliche Verunreinigung des Grundwassers durch die Planung ist wegen der Genehmigungsverfahren zur Ansiedlung neuer Gewerbe-/Industriebetriebe und durch ständige Kontrollen nicht zu vermuten.

Da sich im Plangebiet keine Oberflächengewässer befinden, liegen im Rahmen der Umsetzung der Planung diesbezüglich keine Eingriffe vor.

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

Stadtklimatisch mindernd wirken Bäume und Sträucher, die Staub und Kohlendioxid aufnehmen können und aufgrund der Schattenwirkung temperaturnivellierend wirken. Zahlreiche Bäume sind jedoch noch sehr jung, so dass sie mikroklimatisch noch nicht wirken können. Flächig entwickelte Sträucher sind nur kleinflächig vorhanden.

Es ist festzustellen, dass das Gebiet mikroklimatisch durch die bebauten und verdichteten Gebiete vorbelastet ist.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation aus Messungen und Untersuchungen ist deutlich erkennbar, dass bestehende Grenz- oder Richtwerte für die Luftbelastung bei weitem nicht überschritten werden.

Eine lufthygienische Belastung des Plangebietes ist somit nicht gegeben.

Bewertung

Die zusätzliche Versiegelung von Flächen bewirkt eine Erhöhung des stadtklimatischen Effekts. Das bedeutet, dass die Ausbildung der Wärmeinsel zusätzlich unterstützt wird. Insbesondere wirkt die mögliche Überbauung der derzeit unversiegelten Flächen verstärkend.

Hinsichtlich der Luftleitbahnen und zur Belüftung des Gebietes können Möglichkeiten der mikroklimatischen Verbesserung gesucht werden. Das betrifft nicht nur das unmittelbare Plangebiet, sondern wirkt auch darüber hinaus. Durch die geplante stärkere Begrünung der Straßenzüge der Daheimstraße und der Thomas-Müntzer-Straße erlangen diese die Funktion von regional bedeutsamen Luftleitbahnen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden bis auf das Teilgebiet 11 Industrie- und Gewerbegebiete ausgewiesen. Dadurch könnte es zu Luftbelastungen kommen. Gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen kritische Emittenten diesen Gesetzmäßigkeiten und es erfolgt eine Einzelfallprüfung. Wegen der unkritischen Ausgangssituation sind durch die Planung keine unzulässigen Grenzwertüberschreitungen nach TA Luft zu erwarten.

Bezüglich der Aussagen zu Gerüchen wird auf den Punkt 11.2.1. des Umweltberichtes bzw. 6.4.2. der Begründung verwiesen.

11.2.6. Schutzgut Landschafts- und Ortsbild / Erholungseignung

Das Landschaftsbild des Planungsgebietes wird im Landschaftsplan als geringwertig eingestuft. Es wird im Wesentlichen durch industrielle Bauten geprägt; große und kleinere Werkhallen bestimmen den Charakter der Stadtlandschaft. Weiterhin befinden sich größere brach liegende Flächen innerhalb des Planungsgebietes, die mit ruderalen Staudenfluren bewachsen sind und im Landschaftsbild auch als geringwertig einzuschätzen sind.

In gleicher Weise ist das Umfeld zu bewerten, das überwiegend durch Industrie- und Gewerbegebiete gekennzeichnet ist und nur wenig Vielfalt im Landschaftsbild erzeugt. Die Eisenbahnlinie im Westen verstärkt den industriellen Charakter der Landschaft.

Lediglich die vorhandenen Baumstrukturen entlang der Straßen bereichern das Landschaftsbild. Größere zusammenhängende Grünflächen sind zwar auch vorhanden, dennoch bewirken sie keine wesentliche Aufwertung des Landschaftsbildes, da sie zum großen Teil vermüllt sind oder die Reste einer ehemaligen Versiegelung (Bauteile, Fundamenteile) in der Fläche noch sichtbar sind. Zudem sind die Ruderalfluren keine ästhetisch wertvollen Flächen.

Wertvollere Bereiche stellen lediglich die Gehölze dar, wobei Ziersträucher ästhetisch ebenso zu bewerten sind wie Laubbäume. Sie bieten als vertikale Strukturen und durch ihre Blühaspekte positive Aspekte im Stadtbild.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Bebauungsplan-Gebiet eine geringe Wertigkeit in Bezug auf das Landschaftsbild besitzt und die vorhandenen Grünstrukturen keine wesentliche ästhetische Aufwertung erzielen können.

Für die naturbezogene Erholung hat das Plangebiet aufgrund der traditionellen Nutzung als Industrie- und Gewerbestandort keine Bedeutung.

Für die Naherholung dient der ca. 500 m entfernt vom Planungsgebiet liegende Pollingpark, der von den Bewohnern des Stadtteils intensiv genutzt wird. Weitere zusammenhängende Grünflächen oder Alleen sind nicht vorhanden. Positiv ist lediglich der Grünstreifen entlang der nördlichen Lutherstraße zu nennen.

Bewertung

Das Landschaftsbild ist durch die jahrzehntelange Nutzung des Standortes als Industrie- und Gewerbegebiet überformt. Natürliche Ausstattungsmerkmale sind nicht mehr vorhanden. Einflüsse bezüglich o. g. Schutzgutes bestehen insbesondere auf die Wohnnutzung im Teilgebiet 11 und die an das Plangebiet im Nordosten angrenzenden Wohnfunktionen.

Es ist davon auszugehen, dass sich das heutige Landschaftsbild mit Umsetzung der Planung geringfügig verändern wird. Mit der Ansiedlung weiterer Industrie- bzw. Gewerbebetriebe werden heute bestehende Freiflächen wieder bebaut. Grundsätzlich wird sich der Charakter der Landschaft jedoch nicht verändern, da die industrielle Prägung bereits vorhanden ist. Vielmehr wird aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie z. B. das Anlegen von Pflanzflächen sowie das Anpflanzen von Bäumen entlang der Erschließungsstraßen, eine Aufwertung des Landschaftsbildes erfolgen.

11.2.7. Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kulturgüter, Bodendenkmale und andere Sachgüter vorhanden.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich der Wasserturm Süd, der unter Denkmalschutz steht.

Bewertung

Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da der Abstand für mögliche Bebauungen im Plangebiet mindestens 40 m beträgt und textliche Festsetzungen zur Einschränkung von Gebäudehöhen, u. a. auch für Flächen, die dem Einwirkungsbereich des denkmalgeschützten Wasserturmes unterliegen, getroffen wurden.

11.2.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Anhand der bestehenden Situation ergeben sich verschiedene Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter untereinander.

Die bestehenden Immissionen bezüglich Lärm und Geruch beeinträchtigen die Wohnqualität und damit das Schutzgut Mensch.

Das naturbezogene Erholungspotenzial wird natürlich auch vom Landschaftsbild beeinflusst, so dass Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auch Verringerungen des Erholungspotenzials bewirken.

Die bestehenden versiegelten und verdichteten Böden des Planungsgebietes bewirken gleichzeitig eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate, da Wasser nicht durch den Boden sickern kann. Die bebauten und versiegelten Flächen verursachen darüber hinaus auch die mikroklimatischen Erscheinungen. Es kommt zu stadtklimatischen Erscheinungen mit Überhitzung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit.

Hinsichtlich des Schutzgutes Arten- und Lebensgemeinschaften bestehen Wechselwirkungen zwischen dem Vorkommen von Pflanzenarten und dem von Tierarten. Sind naturschutzfachlich geringwertige Vegetationsbestände vorhanden, so werden dort i. d. R. keine seltenen Tierarten vorkommen.

Wechselwirkungen bestehen im Gebiet hinsichtlich der Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere. Durch Neuversiegelung wird Lebensraum für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt.

11.2.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Insbesondere ergeben sich in Bezug auf das Schutzgut Mensch erhebliche Umweltauswirkungen. Dabei handelt es sich sowohl um Geruchs- als auch um Lärmimmissionen infolge der Vorbelastungen.

Ziel der erarbeiteten Fachgutachten zum Schallimmissionsschutz und zur Geruchsproblematik war es, den Umfang der möglichen Zusatzbelastungen infolge weiterer gewerblicher/industrieller Ansiedlungen zu ermitteln und Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionen, als Basis für Festsetzungen im Bebauungsplan, aufzuzeigen. Damit können die erheblichen Auswirkungen auf die zulässigen Werte begrenzt werden.

Des Weiteren ergeben sich Umwelteinwirkungen aus den möglichen Versiegelungen und dem damit verbundenen Verlust der Bodenfunktion. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit ist zu berücksichtigen, dass überwiegend Flächen beansprucht werden, die bereits anthropogen beeinträchtigt sind und Anfang der 90er-Jahre noch bebaut waren. Natürlich gewachsener Boden ist nur in Restflächen erhalten. Aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des Gebietes hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist der Eingriff als nur gering erheblich einzustufen.

Die zusätzliche Versiegelung von Flächen wird zu einer Verringerung der Sickerwasserrate führen. Auf den bestehenden versiegelten Flächen ist bereits keine Versickerung mehr möglich. Auf den unversiegelten Flächen ist rein naturräumlich zwar eine Versickerung möglich, aufgrund der anthropogenen Beeinträchtigung der Flächen ist jedoch unklar, ob Fundamenteile o. ä. die Versickerung bereits verhindern. Da die Sickerwasserrate bereits sehr niedrig bzw. auf den versiegelten Flächen keine Versickerung vorhanden ist, liegt kein Eingriffstatbestand vor.

Hinsichtlich der Grundwasserqualität ist festzustellen, dass bereits Vorbelastungen vorhanden sind. Eine zusätzliche Verunreinigung durch die Planung ist aufgrund der Genehmigungsverfahren zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit Gefährdungspotenzial und durch ständige Kontrollen nicht zu vermuten.

Die weitere Versiegelung von Flächen bewirkt eine Erhöhung des stadtklimatischen Effekts. Hinsichtlich der Luftleitbahnen und zur Belüftung des Gebietes erfolgt durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen (u. a. die Begrünung der Straßenzüge) eine gewisse Kompensation der Auswirkungen.

Insgesamt ist der Eingriff in Bezug auf das Schutzgut Klima als gering erheblich einzustufen.

Bezüglich der lufthygienischen Bedingungen ist keine Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu erwarten. Bei der Ansiedlung neuer Betriebe oder Änderung der Produktionsbedingungen ist auf die Einhaltung der Richtwerte der TA Luft zu achten. Somit liegt hier kein Eingriffstatbestand vor.

Mögliche Versiegelungen erfolgen auf überwiegend ruderalen Staudenfluren, die sich auf anthropogen beeinträchtigten Flächen entwickelt haben. Diese Flächen waren bereits versiegelt und sind aufgrund einer beabsichtigten Wiederansiedlung von Gewerbe und Industrie entsiegelt worden. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Ruderalfluren ist die Beseitigung als gering erheblicher Eingriff zu betrachten.

Hinsichtlich der Tierwelt kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine stark erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Es kommen allgemein in Siedlungen verbreitete Tierarten vor, die auch weiterhin ihren Lebensraum finden können. In der Umgebung sind entsprechende Gehölze vorhanden. Hinzu kommt, dass bei Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen neue Lebensräume entstehen werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von baulichen Anlagen in unmittelbarer Umgebung zum unter Denkmalschutz stehenden Wasserturm Süd. Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (u. a. Höhenfestsetzungen) und die bestehenden Entfernungen sind die Auswirkungen als weniger erheblich zu bewerten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung sind in nachfolgender Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Art der Umweltauswirkung	Beurteilung der Erheblichkeit
Mensch	- Immissionsbelastung durch Gerüche	• •
	- Immissionsbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärm	• •
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Teillebensräumen auf brachgefallenen Flächen, Kompensation durch grünordnerische Maßnahmen → Entwicklung neuer Lebensräume	•
	- Beeinträchtigung von Biotopfunktionen	•
Boden	- Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung	•
Wasser	- Verringerung der Sickerwasserrate	-
Klima/Luft	- Erhöhung des stadtklimatischen Effekts durch weitere Flächenversiegelungen	•
Landschaft	- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Schaffung neuer Grünstrukturen	•
Kultur- und Sachgüter	- Errichtung baulicher Anlagen in unmittelbarer Umgebung	•
Wechselwirkungen	- aufgrund der Vorbelastung keine Auswirkungen	-

• • *erheblich* • *gering erheblich* - *nicht erheblich*

11.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

11.3.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Neben den Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind mit der Realisierung des Planungsvorhabens Eingriffe in die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie in das Landschaftsbild verbunden.

Unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung ist darzustellen und zu bewerten, inwieweit die Eingriffe erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter darstellen.

Schutzgut Mensch

Mit der Planung sind in Bezug auf die Immissionen durch Lärm und Gerüche infolge der vorhandenen Gemengelage Beeinträchtigungen zu erwarten. Aufgabe des Bebauungsplanes ist es u. a. gesunde Wohnverhältnisse zu sichern. Hierzu sind gesonderte Untersuchungen beauftragt worden, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Bezüglich der Lärmimmissionen durch Gewerbelärm wurden Festsetzungen hinsichtlich des immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels getroffen, die, mit Ausnahme des Immissionspunktes Daheimstraße 16, Westfassade, die zulässigen Gemengelagerichtwerte nicht überschreiten.

Entsprechend den Berechnungen in der Schallimmissionsschutzprognose ist die geringfügige Überschreitung wesentlich durch gewerbliche Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebietes beeinflusst. Eine weitere Reduzierung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162 ausgewiesenen IFSP bringt somit keine deutliche Verringerung der vorhandenen Überschreitungen.

Bei der Beurteilung der Überschreitung von 0,8 dB(A) muss berücksichtigt werden, dass in der Schallimmissionsschutzprognose mit freier Schallausbreitung gerechnet worden ist, jedoch bereits Gebäude mit abschirmender Wirkung vorhanden sind bzw. mit Umsetzung des Bebauungsplanes ggf. weitere hinzukommen. Des Weiteren ist zu beachten, dass es auf der Ostseite des Gebäudes zu keiner Überschreitung kommt.

Die Überschreitung des Tagwertes an der Schule von 1,0 dB(A) ist unter Würdigung des Gemengelagenbonus akzeptabel.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Überschreitung der zulässigen Gemengelagerichtwerte an der Daheimstraße 16, Westseite, unter Berücksichtigung der o. g. Aspekte und der bedingten Einflussmöglichkeiten auf die Emissionsorte (insbesondere außerhalb des Plangebietes und erteilte Genehmigungsbescheide) vertretbar erscheint.

In Bezug auf die Immissionen durch Verkehrslärm werden die zulässigen Grenzwerte der 16. BImSchV in der Daheimstraße gegenwärtig voll ausgeschöpft. Damit stehen derzeit keine Reserven für die Erhöhung des Lkw-Anteils zur Verfügung. Mittelfristig wird es auch in der Daheimstraße zu Veränderungen der Verkehrsbelegung und der Verkehrsströme kommen. Falls es im Rahmen der Ansiedlung zu einer Erhöhung des Lkw-Anteils und damit zur Überschreitung der Grenzwerte kommt, besteht die Möglichkeit, die Immissionswerte durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen zu senken. Somit ergeben sich diesbezüglich keine negativen Auswirkungen.

Durch den geplanten Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße kommt es zu einer deutlichen Zunahme der Lärmbelastung an der angrenzenden Bebauung. Aus der Schallimmissionsschutzprognose, Phase 2, geht hervor, dass die Grenzwerte in Teilbereichen überschritten

werden. Deshalb sind, neben aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von zwei Lärmschutzwänden, insbesondere an zwei Wohnhäusern, zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen notwendig. Mit diesen Maßnahmen werden schädliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch vermieden. Detaillierte Aussagen sind im Punkt 6.4.1. der Begründung enthalten.

Hinsichtlich der Geruchsimmissionen wurden im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes ebenfalls gesonderte Untersuchungen durchgeführt. Im Gegensatz zum Schallschutz können diesbezüglich im Bebauungsplan jedoch keine Festsetzungen wegen der fehlenden Rechtsgrundlage getroffen werden.

Im Ergebnis des „Berichtes über die Erarbeitung einer Geruchsprognose“ wurde für den Hauptverursacher aus dem Plangebiet - WAD GmbH, NL Dessau - eine anlagenbezogene Geruchswahrnehmungshäufigkeit im Bereich der Wohnbebauung Daheimstraße von 0,08 ohne Desodorierung und 0,06 mit Desodorierung ermittelt.

Im Bereich der Schule treten die Wahrnehmungshäufigkeiten in einem nur sehr geringen Maße auf.

Basis für die Berechnung der Geruchswahrnehmungshäufigkeiten bildete die Ermittlung der vorhandenen Geruchskonzentration. Der Vergleich der in den Jahren 2004 und 2005 gemessenen mittleren Geruchskonzentrationen zeigt eine deutliche Reduzierung. Hintergrund hierfür ist die Umsetzung geruchsmindernder Maßnahmen. Damit wird der, seitens der oberen Immissionsschutzbehörde für die Zusatzbelastung von 0,06 (6 %) vorgegebene, Wert derzeit nicht überschritten. Sollten jedoch eine Kapazitätserhöhung geplant sein oder weitere Emittenten hinzukommen, ist eine Einzelfallprüfung durch die obere Immissionsschutzbehörde vorzunehmen. In diesem Rahmen sind weitere geruchsmindernde Maßnahmen festzulegen. Detaillierte Aussagen können dem Pkt. 6.4.2. der Begründung entnommen werden.

Somit sind negative Auswirkungen künftig nicht mehr zu erwarten.

Das Wohnumfeld wird sich durch die Planung nicht verschlechtern. Durch die Gliederung der Gebiete und durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen kann rein optisch sogar von einer Verbesserung ausgegangen werden. Eine wesentliche Rolle hierbei spielen insbesondere die festgesetzten Pflanzflächen 1 und 3, durch die eine Abschirmung der gewerblich/industriellen Nutzung zur Wohnnutzung erfolgt.

Schutzgut Arten und Biotope

Die Versiegelung von Flächen bewirkt Eingriffe in die Schutzgüter der Arten und Lebensgemeinschaften der Pflanzen und Tiere. Häufig ergeben sich in bereits bebauten Teilgebieten jedoch keine zusätzlichen Versiegelungsgrade, so dass dort nicht von direkten Eingriffen auszugehen ist. Da es sich bei dem Plangebiet um ein in großen Teilen bebautes Gebiet handelt, wurde zur Ermittlung der Eingriffstatbestände die in den einzelnen Teilgebieten jeweils vorhandene Grundflächenzahl, der über die Planung möglichen maximalen Grundflächenzahl, unter Berücksichtigung des beanspruchten Biotop- und Nutzungstyps gegenübergestellt.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über betroffene Biotoptypen sowie deren Flächengröße.

Teilgebiet	Beanspruchter Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m²	GFZ vorher	GFZ geplant (max.)	Eingriff in %	Eingriffsfläche in m²
1	teilversiegelte Flächen	142				114
	ruderales Staudenflur*	6.894				5.515
		7.036	0	0,8	80	
2	ruderales Staudenflur	7.565				6.052
		7.565	0	0,8	80	
3	vollversiegelte Flächen	15.734				
	teilversiegelte Flächen	2.841				
	ruderales Staudenflur	332				
	ruderales Staudenflur*	629				
	Staudenflur mit Gebüsch	276				
		19.812	0,8	0,8	0	

Teilgebiet	Beanspruchter Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m²	GFZ vorher	GFZ geplant (max.)	Eingriff in %	Eingriffsfläche in m²
4.1	vollversiegelte Flächen	3.331				
	teilversiegelte Flächen	326				
	Ziersträucher	150				
	Staudenflur mit Gebüsch	362				
		4.169	0,8	0,8	0	
4.2	vollversiegelte Flächen	5.575				
	teilversiegelte Flächen	340				
	Ziersträucher	215				
	ruderales Staudenflur	8				
	Gebüsch standortgerecht	86				
		6.224	0,9	0,8	0	

5	vollversiegelte Flächen	860				
	ruderales Staudenflur*	773				155
		1.633	0,5	0,7	20	
6	vollversiegelte Flächen	16.322				
	Grünland	249				25
	Ziersträucher	941				94
	Zierrasen	146				15
	ruderales Staudenflur*	1.640				164
	Staudenflur mit Gebü- schen	62				6
	Obstwiese ungenutzt*	2.493				249
	standortger. Gebüsch*	162				16
	standortgerechtes Ge- büsch m. Staudenflur	76				8
	standortgerechtes Ge- büsch m. Staudenflur*	990				99
		23.081	0,7	0,8	10	

Teilgebiet	Beanspruchter Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m²	GFZ vorher	GFZ geplant (max.)	Eingriff in %	Eingriffsfläche in m²
7	vollversiegelte Flächen	17.680				
	teilversiegelte Flächen	567				57
	Grünland	710				71
	Ziersträucher	502				50
	Zierrasen	115				12
	vegetationslose Flä- che/Trittrassen*	1.289				129
	Staudenflur m. Gebü- schen	344				34
	Staudenflur m. Ge- büsch*	2.963				296
	standortgerechtes Ge- büsch	56				6
	standortgerechtes Ge- büsch m. Staudenflur	215				22
		24.441	0,7	0,8	10	

8	vollversiegelte Flächen	15.963				
	teilversiegelte Flächen	395				
	Grünland	745				
	Zierrasen	589				
	standortgerechtes Ge- büsch	262				
	standortgerechtes Ge- büsch m. Staudenflur	910				
		18.864	0,8	0,8	0	
9	vollversiegelte Flächen	4.733				
	teilversiegelte Flächen	34				
	Gebüsch standortge- recht	11				
		4.778	1,0	0,8	0	
10	vollversiegelte Flächen	1.765				
	teilversiegelte Flächen	345				138
	Grünland	1.877				751

Teilgebiet	Beanspruchter Biotop- und Nutzungstyp	Fläche in m²	GFZ vorher	GFZ geplant (max.)	Eingriff in %	Eingriffsfläche in m²
10	Ziersträucher	106				42
	Staudenflur mit Ge- büsch	65				26
	Gebüsch standortge- recht	195				78
		4.353	0,4	0,8	40	
11	vollversiegelte Flächen	132				
		132	1,0	0,8	0	

* *Biototyp auf anthropogen beeinträchtigten Flächen*

Aus dieser Gegenüberstellung ergeben sich für die Teilgebiete 1, 2, 5, 6, 7 und 10 Eingriffstatbestände.

Weiterhin kommt es im Zusammenhang mit der Realisierung von Wendeeinrichtungen an den Stichstraßen der Daheimstraße zu weiteren Flächenversiegelungen. Der Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße bewirkt ebenfalls eine zusätzliche Überbauung von Biototypen.

Nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Gesamtflächen des mit Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen Eingriffs:

Bestand Biotop- und Nutzungstyp	Eingriffsfläche (nach zusätzlicher Vollversiegelung) in m ²
ruderales Staudenflur*	12.315
ruderales Staudenflur	85
Staudenflur mit Gebüsch	63
Staudenflur mit Gebüsch*	705
Grünland	847
Zierrasen	27
Obstwiese ungenutzt*	249
standortgerechtes Gebüsch	84
standortgerechtes Gebüsch*	16
standortgerechtes Gebüsch m. Staudenflur	30
standortgerechtes Gebüsch mit Staudenflur*	99
Ziersträucher	186
teilversiegelte Flächen	309
vegetationslose Fläche*	129
Summe	15.144

* *Biototyp auf anthropogen beeinträchtigten Flächen*

Die flächenmäßig größten Eingriffe betreffen ruderales Staudenfluren, die sich auf anthropogen beeinträchtigten Flächen entwickelt haben. Diese Flächen waren bereits versiegelt gewesen und sind aufgrund der Flächenfreimachung zur Wiederansiedlung von Gewerbe entsiegelt worden. Wegen der anthropogenen Vorbelastung des Gebietes und der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung der Ruderalfluren ist die Beseitigung als ein gering erheblicher Eingriff zu betrachten. Die Beseitigung der Grünflächen ist ebenfalls aufgrund der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung als gering erheblich einzustufen.

Die Versiegelung von Flächen mit Staudenfluren und Gebüsch ist jedoch erheblich höher zu bewerten. Diese Biototypen besitzen mittlere bzw. hohe ökologische Bewertung, so dass der Verlust als deutlich beeinträchtigt gelten muss. Bei standortgerechten Gebüschflächen ist von einer starken Erheblichkeit des Eingriffs auszugehen. Die Tabelle lässt jedoch erkennen, dass im Vergleich keine großen Gebüschflächen betroffen sind.

Es ist einzuschätzen, dass für die Tierwelt keine stark erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung bestehen. Es kommen allgemein in Siedlungen verbreitete Tierarten vor, die auch weiterhin ihren Lebensraum finden können. Die geplanten Versiegelungen stellen gering erhebliche Eingriffe 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.

Verbindliche Aussagen, inwieweit Baumfällungen vorgenommen werden müssen, sind aufgrund der Planung auf Basis der Grundflächenzahlen nicht möglich. Allgemein ist davon auszugehen, dass die Beseitigung von standortgerechten Laubbaumarten erheblichere Eingriffe darstellen, als die Beseitigung von Koniferen oder Ziergehölzen.

Die Stadt Dessau verfügt über eine Baumschutzsatzung, die eine Einschätzung der jeweiligen Wertigkeit vornehmen kann.

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

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.

Durch die Planung besteht die Möglichkeit der Beeinträchtigung (Beseitigung/Rodung) von Bäumen, Großsträuchern und Hecken. Die, durch die Baumschutzsatzung der Stadt Dessau als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesenen, Gehölze können zerstört werden. Die Wirksamkeit der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau bleibt für das Plangebiet unberührt.

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 B-Plan festgeschrieben werden. Dabei werden die Teilgebiete entsprechend ihrer Nutzungsart (Industrie- bzw. Gewerbegebiet und Mischgebiet) differenziert.

Für die einzelnen Teilgebiete werden Grundflächenzahlen von 0,8 und 0,7 für die GI- bzw. GE-Gebiete ausgewiesen, für das Mischgebiet 0,6. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann von einer maximalen Versiegelung durch Überbauung in fast allen Teilgebieten von 80 % ausgegangen werden. Ausnahme bildet das Teilgebiet 5. Hier kann aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen nicht von der Überschreitung der GRZ bis auf 0,8 Gebrauch gemacht werden.

Teilgebiet	Fläche in m ²	GRZ vorher (Stand 2004)	GRZ nachher (Planung)	Zusätzliche Versiegelung in m ²
1	7.036	0	0,8	5.628,8
2	7.565	0	0,8	6.052,0
3	19.812	0,8	0,8	0
4.1	4.169	0,8	0,8	0
4.2	6.224	0,8	0,8	0
5	1.633	0,5	0,7	326,6

6	23.081	0,7	0,8	2.308,1
7	24.441	0,7	0,8	2.444,1
8	18.864	0,8	0,8	0
9	4.778	1,0	0,8	0
10	4.353	0,4	0,8	1.741,2
11	195	0,8	0,8	0
Summe	122.151			18.501,8

Neben den möglichen Versiegelungen in den Teilgebieten kommt es zur zusätzlichen Versiegelung von Flächen durch Straßenbau. Zum einen soll an den Stichstraßen der Daheimstraße jeweils ein Wendehammer gebaut werden. Zum anderen wird der Ausbau der Thomas-Müntzer-Straße eine zusätzliche Versiegelung von Flächen mit sich bringen.

Folgende Flächenanteile müssen zusätzlich berücksichtigt werden:

Wendehammer	923 m ²
Thomas-Müntzer-Straße	8.453 m ²
Summe	9.376 m ²

Insgesamt werden mit der Bebauungsplanung (18.501 m² + 9.376 m²) zusätzlich 27.877 m² versiegelt. Bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches (161.000 m²) sind es 17,3 % zusätzliche Bodenbeeinträchtigungen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass überwiegend Flächen beansprucht werden, die bereits anthropogen beeinträchtigt sind und Anfang der 90er Jahre noch bebaut waren. Natürlich gewachsener Boden ist nur in Restflächen erhalten.

Aufgrund der Bombardierung der Stadt im 2. Weltkrieg und der Auftragung von Bauschutt auf die Flächen ist nicht genau zu lokalisieren, wo überhaupt noch natürlich gewachsener Boden existiert.

Wegen der geringen ökologischen Wertigkeit des Gebietes hinsichtlich des Schutzgutes Boden ist der Eingriff als nur gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Planungsgebiet, so dass keine Eingriffe vorliegen.

Das Grundwasser ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen als nicht geschützt zu betrachten. Aufgrund der vorhandenen hohen Versiegelungsgrade ist von keiner Verunreinigung des Grundwassers auszugehen, da der Oberflächenabfluss in die Kanalisation erfolgt.

Es ist Sorge dafür zu tragen, dass die Produktion und der Umgang mit wassergefährdenden Materialien und Stoffen, die potentiell zu Verunreinigungen von Grundwasser führen können, ausschließlich in voll abgedichteten Bereichen stattfinden.

Die zusätzliche Versiegelung von Flächen wird zur Verringerung der Sickerwasserrate führen. Auf den bestehenden versiegelten Flächen ist bereits keine Versickerung mehr möglich. Auf den unversiegelten Flächen ist rein naturräumlich zwar eine Versickerung möglich, aufgrund der anthropogenen Beeinträchtigung der Flächen ist jedoch unklar, ob Fundamente o. ä. die Versickerung bereits verhindern. Da die Sickerwasserrate bereits sehr niedrig ist bzw. auf den versiegelten Flächen keine vorhanden ist, liegt kein Eingriffstatbestand vor.

Niederschlagswasser wird bereits heute zum überwiegenden Teil im Gebiet in die Kanalisation eingeleitet, da keine anderen Möglichkeiten vorhanden sind. Ein Eingriffstatbestand liegt nicht vor, da sich die bestehenden Verhältnisse nicht wesentlich ändern.

Hinsichtlich der Grundwasserqualität ist festzustellen, dass Vorbelastungen vorhanden sind, die weiter untersucht werden müssen. In der Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Naturschutz vom 30.08.2004 heißt es dazu: „Sollten sich im nächsten Untersuchungszyklus die bisher ermittelten Grundwasserergebnisse bestätigen, behalten wir uns vor, eine detaillierte Untersuchung des ehemaligen Industriestandortes anzuordnen. Erst dann ist eine gesicherte Aussage zur Kennzeichnung von Flächen innerhalb des Geltungsbereiches möglich.“

Eine zusätzliche Verunreinigung des Grundwassers durch die Planung ist aufgrund der Genehmigungsverfahren zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe und durch ständige Kontrollen nicht zu vermuten.

Schutzgut Klima / Luft

Die Versiegelung von Flächen bewirkt eine Erhöhung des stadtklimatischen Effekts. Das bedeutet, dass die Ausbildung der Wärmeinsel zusätzlich unterstützt wird. Insbesondere wirkt die Bebauung der derzeit unversiegelten Flächen der Teilgebiete 1 und 2 verstärkend. In den übrigen Teilgebieten wird die zusätzliche Versiegelung keine erheblichen mikroklimatischen Veränderungen mit sich bringen.

Hinsichtlich von Luftleitbahnen und zur Belüftung des Gebietes können Möglichkeiten der mikroklimatischen Verbesserung gesucht werden. Das betrifft nicht nur das unmittelbare Planungsgebiet, sondern wirkt auch darüber hinaus. Durch die stärkere Begrünung der Straßenzüge der Daheimstraße und der Thomas-Müntzer-Straße erlangen diese die Funktion von regional bedeutsamen Luftleitbahnen.

Insgesamt ist der Eingriff als gering erheblich einzustufen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung

Im Rahmen der Schutzgutbetrachtungen 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.

Auch durch die Errichtung neuer Betriebsgebäude wird sich an dieser Bewertung nichts verändern. Durch die Neuordnung des Gebietes ergeben sich Verbesserungen, da eine klare Gliederung der Flächen erzielt wird, die zudem auch entsprechend begrünt werden.

Die Naturnähe ist aufgrund der bestehenden gewerblich/industriellen Nutzung des Plangebietes äußerst gering, da sich Versiegelungen und anthropogene Nutzungsfolgen stark negativ auswirken. 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.

Die Eigenart des Plangebietes wird im Wesentlichen von den verschiedenen anthropogenen Nutzungen bestimmt. Die mit dem Bebauungsplan mögliche Nutzungsstruktur wird bisher unbebaute Bereiche verändern. 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.

Im Plangebiet sind keine Flächen mit Erholungsnutzung vorhanden.

Bezüglich des o. g. Schutzgutes liegt kein Eingriffstatbestand vor.

11.3.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet ist ein über Jahrzehnte historisch gewachsener Standort, der geprägt ist von dem unmittelbaren Nebeneinander von gewerblicher/industrieller Nutzung und Wohnnutzung. Somit handelt es sich bei dem Gebiet um eine Gemengelage mit den damit verbundenen Immissionskonflikten. Schon aus dem Bestand heraus sind Immissionskonflikte bezüglich der Lärm- und Geruchsproblematik vorhanden, die sich in zahlreichen Beschwerden von Bürgern äußern. Mit der Planung sollen diesbezüglich Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Dies erfordert eine komplexe Betrachtungsweise - auch über das Plangebiet hinaus.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Probleme weitgehend ungeklärt bleiben. Eine Steuerung wäre nur bedingt möglich, da die Probleme nur im jeweiligen Bauantrag isoliert betrachtet werden würden.

Für die brachgefallenen Teilbereiche besteht nach § 34 BauGB Baurecht, soweit sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen. Belange des Umwelt- und Naturschutzes spielen hierbei eine untergeordnete Rolle.

Hinzu kommt, dass ohne die Steuerung über das Bebauungsplanverfahren ein sich ansiedelnder Betrieb das gesamte noch zur Verfügung stehende Immissionskontingent ausschöpfen könnte und somit Erweiterungen oder Neuansiedlungen erschwert bzw. unmöglich gemacht werden.

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

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

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

Neben den Belangen des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB auch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 162 von wesentlicher Bedeutung.

Die in den Fachplanungen zum Immissionsschutz in Bezug auf Lärm und Gerüche enthaltenen Maßnahmen, die zur Einhaltung der Richtwerte erforderlich sind, wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Somit kann auch hier davon ausgegangen werden, dass diesbezüglich keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen zu erwarten sind.

11.4.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellung

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

- Berücksichtigung der Lärmemissionen durch Verkehr und Gewerbe
- Berücksichtigung der Geruchsemissionen
- Schaffung von Grünflächen als Lebensräume für Pflanzen und Tiere
- Abschirmung des Gewerbe-/Industriegebietes zur Wohnnutzung
- Gestalterische Aufwertung des Plangebietes insbesondere durch grünordnerische Maßnahmen

11.4.2. Schutzgut Mensch

Im Bebauungsplan werden für die einzelnen Teilgebiete unterschiedliche maximal zulässige „immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel“ (IFSP) je m² Grundstücksfläche sowohl für tags als auch für nachts festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird, unter Zugrundelegen des Gemengelagenbonus nach TA Lärm, der Immissionsrichtwert der TA Lärm an den Orten der schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet. Ausnahme bildet das Wohnhaus Daheimstraße 16. Hier kommt es zu geringfügigen Überschreitungen. Diese Überschreitung von 0,8 dB(A) liegt deutlich unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Weiterhin liegt der Berechnung der Ansatz der freien

Schallausbreitung zugrunde, die in der Praxis nicht gegeben ist, da vorhandene Gebäude abschirmend wirken.

Unter Berücksichtigung der Vielzahl der Randbedingungen, die zu diesen Überschreitungen beitragen und im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung, insbesondere der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Industrie- und Gewerbeflächen, sind diese Überschreitungen vertretbar, zumal auf der Ostseite des Wohnhauses die zulässigen Werte eingehalten werden. Für die Schule wurde kein Gemengelagenbonus berücksichtigt. Die Überschreitung von 1,0 dB(A) ist unter Würdigung desselben und der geplanten Schließung des Standortes akzeptabel.

In den Gewerbe- und Industrieteilgebieten des Bebauungsplanes werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgte aus Gründen des Immissionsschutzes. Damit wird verhindert, dass sich im Plangebiet schutzwürdige Nutzungen ansiedeln, für die die Orientierungs- und Grenzwerte nicht einzuhalten sind. Aufgrund ihrer eigenen Schutzansprüche würde dies zur Einschränkung der industriell/gewerblichen Nutzung führen und damit das geplante Ziel zur Wiederbelebung bzw. Weiterentwicklung des Industrie-/Gewerbstandortes in Frage stellen.

Für verschiedene schutzbedürftige Nutzungen, die im Plangebiet zulässig sind und die vom Straßenlärm beeinträchtigt werden können (z. B. Wohnen, Büros im Mischgebiet), wurden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten. Der Bereich wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet und dazu eine textliche Festsetzung getroffen. Ein bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile von 35 dB(A) bzw. 40 dB(A) in Abhängigkeit von der Lage in Bezug zum Lärmpegelbereich III bzw. IV ist zu gewährleisten. Da dies durch den Einbau normaler isolierverglaster Fenster nicht möglich ist, sind die entsprechenden Vorkehrungen zu treffen. Zusätzlich sind für Schlafräume oder Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, die schutzbedürftigen Räume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Dann ist jedoch die Einhaltung der zulässigen Werte nachzuweisen.

Im Plangebiet wurden im Bereich der geplanten Thomas-Müntzer-Straße zwei Lärmschutzwände zum Schutz vor Straßenverkehrslärm festgesetzt. Neben der Darstellung in der Planzeichnung wurden gesonderte textliche Festsetzungen getroffen.

Die Ausweisung der Lärmschutzwand 1 erfolgte aus Gründen der Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die östlich vorhandene Sekundarschule soll geschlossen werden, die Grundschule bleibt vorerst erhalten. Nachnutzungsvorstellungen für diesen Bereich liegen derzeit noch vor. Deshalb ist zum Zeitpunkt der Realisierung der Straße zu prüfen, ob in diesem Bereich schutzwürdige Nutzungen vorhanden sind, welche die Realisierung der Lärmschutzwand erforderlich macht.

Die Festsetzung der Lärmschutzwand 2 ist zum Schutz der Wohnhäuser Lutherstraße 7 und 8 notwendig. Jedoch ist die aus städtebaulich/räumlichen und gestalterischen Gründen festgesetzte Wandhöhe nicht ausreichend, um den Schutz der Obergeschosse zu gewährleisten. Hier sind zusätzlich noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind vor Beginn der Bauarbeiten zur Thomas-Müntzer-Straße erneut zu prüfen und raumbezogen festzulegen.

Hinsichtlich der Immissionsbelastungen durch Gerüche konnten wegen der fehlenden Rechtsgrundlage im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden.

In dem „Bericht über die Erstellung einer Geruchsprognose“ wurde die Zusatzbelastung IZ ermittelt, die durch den Betrieb der Abfallbehandlungsanlage, welche sich im Plangebiet befindet, entsteht. Dabei wurden die mittlerweile realisierten geruchsmindernden Maßnahmen

berücksichtigt. Die Berechnung ergab, dass die, seitens der oberen Immissionsschutzbehörde festgelegten, Werte für die Zusatzbelastung derzeit eingehalten werden. Sollten jedoch Änderungen der Anlage (z. B. Kapazitätserhöhungen) geplant sein oder neue geruchsemitternde Anlagen hinzutreten, so ist eine Einzelfallprüfung durch die obere Immissionsschutzbehörde notwendig. Diese legt dann evtl. notwendige geruchsmindernde Maßnahmen fest. Entsprechende Aussagen sind im Pkt. 6.4.2. der Begründung enthalten.

11.4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei der Maßnahmeplanung im Bebauungsplan zum Schutz der Pflanzen und Tiere einschließlich ihrer Lebensräume geht es insbesondere um die Verbesserung der Lebensbedingungen für in Siedlungen lebende Pflanzen und Tiere. Dazu werden bestehende Grünflächen innerhalb der Pflanzflächen 2 und 3 gesichert und durch die zu diesen Flächen getroffenen grünordnerischen Festsetzungen in ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung aufgewertet. Darüber hinaus sollen neue Grünflächen geschaffen werden, so dass auch dadurch eine Aufwertung für Gebüschbrüter, Insekten o. a. Tierarten erzielt wird. Hinsichtlich des regionalen Biotopverbundes können die Flächen als Trittsteine fungieren und die Grünachsen entlang der Straßen stellen lineare Verbindungselemente dar.

Die im Plangebiet vorhandenen langjährig besetzten Niststätten gebäudebrütender Vogelarten (Mauersegler, Mehlschwalbe) unterliegen dem Schutz des § 42 BNatSchG. Deshalb ist im Falle des Abrisses von Gebäuden, in denen sich derartige Niststätten befinden, eine naturschutzrechtliche Befreiung nach § 62 BNatSchG zur Beseitigung der Niststätten zu beantragen. Diese kann von der Naturschutzbehörde auf Antrag gewährt werden.

Für die Stadt Dessau gibt es eine Baumschutzsatzung. Darin wurden auf der Grundlage des § 23 NatSchG LSA vom 11. Februar 1992 Bäume, Großsträucher und Hecken zu geschützten Landschaftsbestandteilen erklärt.

Bei notwendigen Rodungen und Baumfällungen sind die Verbotszeiten nach § 48 Abs. 1 NatSchG LSA einzuhalten.

11.4.4. Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft

Die wesentlichste Maßnahme des Bodenschutzes ist in der Revitalisierung brach liegender ehemals gewerblich/industriell genutzter Flächen zu sehen. Auf eine Inanspruchnahme von natürlich gewachsenem Boden wird verzichtet; es werden ausschließlich anthropogen überformte Böden beansprucht.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wurde festgesetzt, dass private Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind, wobei der Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 nicht überschritten werden darf.

Diese Maßnahme zum Bodenschutz dient gleichzeitig dem Schutzgut Wasser, da sie zu einer Verbesserung der Sickerwasserraten und damit der Grundwasserneubildungsrate dient. Zur Sicherung und Verbesserung der klimatischen Situation wurden Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze getroffen. Entlang der Erschließungsachsen sollen lokale Luftleitbahnen entstehen. Dies soll über die Festsetzungen zum Erhalt bzw. Neupflanzen von Bäumen und breiten Gehölzpflanzungen erreicht werden.

11.4.5. Schutzgut Landschaft

Insbesondere erfolgt über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen in Form von Baum- und Gehölzpflanzungen im Bereich der öffentlichen Straßenräume eine Aufwertung

des Landschaftsbildes. Des Weiteren wirkt sich auch die getroffene Maßnahme zur Eingrünung der zum Straßenraum hin orientierten Stellplätze positiv auf das Landschaftsbild aus. Von besonderer Bedeutung ist die Festsetzung der Pflanzfläche P 3. Durch sie erfolgt eine deutliche Abschirmwirkung der gewerblichen/industriellen Bauflächen zur Wohnnutzung. Durch die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sowohl zur angrenzenden Wohnbebauung als auch im Bereich der öffentlichen Straßenräume werden Nachteile in Bezug auf das Schutzgut Landschaft verringert.

11.4.6. Schutzgut Kulturgüter

Obwohl im Plangebiet selbst keine Kulturgüter vorhanden sind, war aufgrund der unmittelbaren Nähe des unter Denkmalschutz stehenden Wasserturmes Süd auch dieses Schutzgut zu betrachten. Um negative Auswirkungen zu vermeiden, wurden Festsetzungen zur Höhenbegrenzung in den Teilgebieten 5 und 6 getroffen; die Oberkante baulicher Anlagen darf eine Höhe von 15 m nicht überschreiten.

11.4.7. Bilanzierung

Wie aus der Tabelle unter Pkt. 11.3.1., Schutzgut Arten und Biotope, ersichtlich, liegen nur Eingriffstatbestände für die Teilgebiete 1, 2, 5, 6, 7 und 10 vor. Daher erfolgt die Bilanzierung lediglich für diese Gebiete. Zusätzlich ist der Bau von zwei Wendeeinrichtungen an den Stichstraßen der Daheimstraße vorgesehen. Für diese ist die zusätzliche Versiegelung zu bilanzieren.

Bilanzierung des Eingriffs:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TG	Bestand Biotop- u. Nutzungstyp (BTNT)	Fläche in m²	Biotopwert Pkt./m²	Biotopwert vorher	Planung Biotop- u. Nutzungstyp (BTNT)	Fläche in m²	Biotopwert Pkt./m²	Biotopwert nachher	Biotopwertminderung (Spalte 5 - Spalte 9)
1	teilversiegelte Flächen	142	6	852	Vollversiegelung	114	3	342	342
					Teilversiegelung	28	6	168	
	ruderales Staudenflur*	6.894	15	103.410	Vollversiegelung	5.515	3	16.545	66.180
					Staudenflur	1.379	15	20685	
2	ruderales Staudenflur*	7.565	15	113.475	Vollversiegelung	6.052	3	18.156	72.624
					Staudenflur	1.513	15	22.695	
5	ruderales Staudenflur*	773	15	11.595	Vollversiegelung	155	3	465	1.860
					Staudenflur	618	15	9.270	
6	Grünland	249	21	5.229	Vollversiegelung	25	3	75	450
					Grünland	224	15	4.704	
	Ziersträucher	941	23	21.643	Vollversiegelung	94	3	282	1.880
					Ziersträucher	847	23	19.481	
	Zierrasen	146	14	2.044	Vollversiegelung	15	3	45	165
					Zierrasen	131	14	1.834	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TG	Bestand Biotop- u. Nutzungstyp (BTNT)	Fläche in m ²	Biotopwert Pkt./m ²	Biotopwert vorher	Planung Biotop- u. Nutzungstyp (BTNT)	Fläche in m ²	Biotopwert Pkt./m ²	Biotopwert nachher	Biotopwertminderung (Spalte 5 - Spalte 9)
6	ruderales Staudenflur	1.640	15	24.600	Vollversiegelung	164	3	492	1.968
					Staudenflur	1.476	15	22.140	
	Staudenflur m. Gebüsch	62	23	1.426	Vollversiegelung	6	3	18	120
					Stauden mit Gehölz	56	23	1.288	
	Obstwiese ungenutzt*	2.493	38	94.734	Vollversiegelung	249	3	747	8.715
					Obstwiese	2.244	38	85.272	
	standortgerechtes Gebüsch*	162	22	3.564	Vollversiegelung	16	3	48	304
					Gebüsch	146	22	3.212	
	standortgerechtes Gebüsch m. Staudenflur	76	27	2.052	Vollversiegelung	8	3	24	192
					Gebüsch m. Stauden	68	27	1.836	
7	teilversiegelte Flächen	567	6	3.402	Vollversiegelung	57	3	171	171
					Teilversiegelung	510	6	3.060	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TG	Bestand Biotop- u. Nutzungstyp (BTNT)	Fläche in m²	Biotopwert Pkt./m²	Biotopwert vorher	Planung Biotop- u. Nutzungstyp (BTNT)	Fläche in m²	Biotopwert Pkt./m²	Biotopwert nachher	Biotopwertminderung (Spalte 5 - Spalte 9)
7	Grünland	710	21	14.910	Vollversiegelung	71	3	213	1.278
					Grünland	639	21	13.419	
	Ziersträucher	502	23	11.546	Vollversiegelung	50	3	150	1.000
					Ziersträucher	452	23	10.396	
	Zierrasen	115	14	1.610	Vollversiegelung	12	3	36	132
					Zierrasen	103	14	1.442	
	vegetationslose Fläche*	1.289	6	7.734	Vollversiegelung	129	3	387	387
					vegetationsfreie Fl.	1.160	6	6.960	
	Staudenflur m. Gebüschen	344	23	7.912	Vollversiegelung	34	3	102	680
					Stauden m. Gebüsch	310	26	7.130	
	Staudenflur m. Gebüsch*	2.963	18	53.334	Vollversiegelung	296	3	888	4.440
					Stauden m.-. Gebüsch	2.667	18	48.006	
	standortgerechtes Gebüsch	56	27	1.512	Vollversiegelung	6	3	18	144
					Gebüsch	50	27	1.350	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TG	Bestand Biotop- u. Nutzungstyp (BTNT)	Fläche in m ²	Biotopwert Pkt./m ²	Biotopwert vorher	Planung Biotop- u. Nutzungstyp (BTNT)	Fläche in m ²	Biotopwert Pkt./m ²	Biotopwert nachher	Biotopwertminderung (Spalte 5 - Spalte 9)
7	standortgerechtes Gebüsch m. Staudenflur	215	27	5.805	Vollversiegelung	22	3	66	528
					Gebüsch m. Stauden	193	27	5.211	
10	teilversiegelte Flächen	345	6	2.070	Vollversiegelung	138	3	414	414
					Teilversiegelung	207	6	1.242	
	Grünland	1.877	21	39.417	Vollversiegelung	751	3	2.253	13.518
					Grünland	1.126	21	23.646	
	Ziersträucher	106	23	2.438	Vollversiegelung	42	3	126	840
					Ziersträucher	64	23	1.472	
	Staudenflur mit Gebüsch	65	23	1.495	Vollversiegelung	26	3	78	520
					Stauden m. Gebüsch	39	23	897	
	Gebüsch standortgerecht	195	27	5.265	Vollversiegelung	78	3	234	1.872
					Gebüsch	117	27	3.159	
WH	ruderales Staudenflur	85	23	1.955	Vollversiegelung	85	3	255	1.700
	ruderales Staudenflur	429	15	6.435	Vollversiegelung	429	3	1.287	5.148

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
TG	Bestand Biotop- u. Nutzungstyp (BTNT)	Fläche in m ²	Biotopwert Pkt./m ²	Biotopwert vorher	Planung Biotop- u. Nutzungstyp (BTNT)	Fläche in m ²	Biotopwert Pkt./m ²	Biotopwert nachher	Biotopwertminderung (Spalte 5 - Spalte 9)
WH	Staudenflur m. Gebüsch*	409	18	7.362	Vollversiegelung	409	3	1.227	6.135
	Summe								195.602

* abzgl. 5 (bzw. 8) Punkte für anthropogene Beeinträchtigungen

WH Wendehammer

Für die Eingriffe in die Teilgebiete und für den Bau der Wendehämmer müssen 195.602 Punkte ausgeglichen werden. Im Einzelnen sind folgende Eingriffe in den jeweiligen Teilgebieten auszugleichen:

Teilgebiet 1	66.522 Pkt.
Teilgebiet 2	72.624 Pkt.
Teilgebiet 5	01.860 Pkt.
Teilgebiet 6	15.675 Pkt.
Teilgebiet 7	08.760 Pkt.
Teilgebiet 10	17.164 Pkt.
Wendehämmer	12.983 Pkt.

Für den Ausbau bzw. Neubau der Thomas-Müntzer-Straße wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt, der die Bilanzierung des Eingriffs sowie die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beinhaltet. Diese Planung wurde berücksichtigt, so dass eine neue Bilanzierung entfallen kann.

Nachfolgende Tabellen enthalten die Flächenaufstellung für den Bestand und die Planung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs den gesamten Bauabschnitt berücksichtigt, der über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Norden hinaus reicht.

Bilanzierung des Eingriffs Thomas-Müntzer-Straße (Gesamttrassenverlauf):

BTNT (Bestand)	Fläche in m ²	Biotopwert Pkt/m ²	Biotopwert
Ruderalfluren	4.060,20	23	93.384,60
versiegelte Fläche (Fahrbahn, Betonplatte)	6.063,60	3	18.190,80
Einzelbäume einheimisch	111,30	31	3.450,20
teilversiegelte Flächen	3.287,20	6	19.723,20
straßenbegleitende Gebüschpflanzung	456,80	20	9.136,00
einheimische Gebüschpflanzung	408,50	27	11.029,50
Ziergehölze	766,35	23	17.626,05
versiegelte Flächen (Asphalt, Beton)	4.642,50	3	13.927,50
Summe			186.467,85

Bilanzierung des Ausgleichs Thomas-Müntzer-Straße (Gesamttrassenverlauf):

BTNT (Planung)	Fläche in m ²	Biotopwert Pkt/m ²	Biotopwert
Straßenränder, artenarm	3.047,20	13	39.613,60
einheimische Gebüschpflanzungen	2.282,00	27	61.614,00
straßenbegleitende Gebüschpflanzung	143,00	20	2.860,00
einheimische Baumgruppe (15 Bäume)	477,00	33	15.741,00
einheimischer Einzelbaum (13 Bäume)	413,40	31	12.815,40
einheimische Allee	1.908,00	31	59.148,00
versiegelte Flächen	12.232,00	3	36.696,00
Pflaster	1.125,50	3	3.376,50
Summe			231.864,50

Damit wird eine Kompensation des Eingriffs mit + 45.396,65 Punkten erreicht. Die Kompensationsmaßnahmen sind bei Umsetzung der Planung zum Aus- bzw. Neubau der Thomas-Müntzer-Straße gemäß LBP umzusetzen.

Folgende Tabelle stellt die Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahmen dar. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan mittels der Pflanzgebote P1 bis P7 festgesetzt.

Bilanzierung Ausgleichsmaßnahmen:

Nr.	BTNT (neu)	BTNT (vorher)	Fläche in m ²	Biotopwert Pkt/m ² vorher	Biotopwert Pkt./m ² nachher	Biotopwerterhöhung
P1	flächiges Gehölz	ruderales Staudenflur	886	15*	36	15.948
	<i>Summe</i>					<i>15.948</i>
P2	flächiges Gehölz	Staudenflur mit Gebüsch	1.511	18*	36	21.982
		Ziersträucher	85	21	36	1.275
		Grünland	362	21	36	5.430
		Zierrasen	4	14	36	60
		teilversiegelte Fläche	24	6	36	720
		versiegelte Fläche	236	3	36	7.788

	<i>Summe</i>					37.255
Nr.	BTNT (neu)	BTNT (vorher)	Fläche in m²	Bio-topwert Pkt/m² vorher	Biotop-wert Pkt./m² nachher	Biotop-werter-höhung
P3	flächiges Gehölz	versiegelte Fläche	321	3	36	10.593
		Staudenflur mit Gebüsch	511	18*	36	7.154
		Gebüsch standortge-recht	94	27	36	846
		Ziersträucher	33	21	36	495
	<i>Summe</i>					19.088
P4	flächiges Gehölz	versiegelte Flächen	718	3	36	23.694
		teilversiegelte Flächen	30	6	36	900
		Gebüsch standortge-recht	124	27	36	1.116
		Ziersträucher	14	21	36	210
	<i>Summe</i>					25.920
P5	flächiges Gehölz	versiegelte Flächen	291	3	36	9.603
		teilversiegelte Flächen	790	6	36	23.700
	<i>Summe</i>					33.303
P6	flächiges Gehölz	versiegelte Flächen	438	3	36	14.454
		vegetationslose Fläche	235	6	36	7.050
	<i>Summe</i>					21.504
P7	artenreiche Krautschicht mit Einzel-bäumen	versiegelte Flächen	533	3	35	11.726
		teilversiegelte Flächen	429	6	25	8.151
		Grünland	464	21	25	1.856
		Gebüsch standortge-recht	194	27	36	1.746
		vegetationslose Flä-chen	46	6	25	874
	<i>Summe</i>					24.353

einheimische Einzelbäume (insg. 68 Stück)		á 9 = 612	0	31	á 279 = 18.972
--	--	--------------	---	----	-------------------

Insgesamt ergibt das eine Punktzahl von 196.343 Punkten. Damit wird eine Kompensation des Eingriffs mit + 741 Punkten erreicht. Der Eingriff ist ausgleichbar.

Grundsatz bei der Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen war, dass möglichst dem Verursacher auf dem eigenen Grundbesitz der Ausgleich zugeordnet werden kann. Die Teilgebiete 1, 2 und 7 sowie die Fläche des Pflanzgebotes 5 haben einen Grundstücksbesitzer. Das Gleiche trifft auf das Teilgebiet 6 zu. Lediglich bei der Zuordnung der Maßnahmen zum Teilgebiet 10 muss dieser Grundsatz aufgegeben werden, weil der Eigentümer des Teilgebietes 10 (Verursacher des Eingriffs) nicht identisch mit dem Eigentümer des Teilgebietes 5 (Ort des Ausgleiches) ist. Hier wären aber privatrechtliche Regelungen denkbar.

Für die einzelnen Teilgebiete können die Ausgleichsmaßnahmen wie folgt kosten- bzw. herstellungsseitig zugeordnet werden:

Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Teilgebieten:

Teilgebiete	Eingriffspunkt	Ausgleichs- maßnahme Nr.	Ausgleichs- punktzahl	Kompensa- tionserfolg
Teilgebiet 1	66.522	1	15.948	
Teilgebiet 2	72.624	2	37.255	
Teilgebiet 7	8.760	5	33.303	
		ca. 8 Bäume	2.232	
<i>Summe</i>	<i>147.906</i>		<i>88.738</i>	<i>- 59.168</i>
Teilgebiet 6	15.675	4	25.920	
<i>Summe</i>	<i>15.675</i>		<i>25.920</i>	<i>+ 10.245</i>
Teilgebiet 5 u.	1.860	3	19.088	
Teilgebiet 10	17.164			
<i>Summe</i>	<i>19.024</i>		<i>19.088</i>	<i>+ 64</i>

Die Pflanzmaßnahmen 6, 7.1 und 7.2 als öffentliche Grünflächen werden im Zuge des Straßenbaus Thomas-Müntzer-Straße hergestellt. Die Pflanzungen dienen gleichzeitig der Anrechnung des Ausgleichs für die Wendehammer (Eingriff: 12.983 Punkte). Die Ausgleichspunktzahl beträgt insgesamt 44.111 Punkte.

Aus dieser Übersicht wird ersichtlich, dass die Eingriffe in den Teilgebieten mit entsprechenden Kompensationsmaßnahmen untersetzt werden können.

11.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes gibt es für das Plangebiet nicht. Es handelt sich um einen Altstandort, der einer jahrzehntelangen industriell/gewerblichen Nutzung

unterlegen war bzw. in großen Teilbereichen auch heute noch genutzt wird. Das Plangebiet ist Teil eines historisch gewachsenen Industriegürtels entlang der Bahnlinie Dessau - Leipzig und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Planinhalte

Im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt und der Untersuchungen zum Stadtumbau wurde die Nutzung des Plangebietes als gewerbliche Baufläche festgeschrieben. Insbesondere im Stadtentwicklungskonzept 2001 und in seiner Fortschreibung 2004 wird der Nachweis erbracht, dass für die Nutzung des Plangebietes als Mischgebiet aufgrund des vorhandenen Überangebotes an Wohnungen kein Bedarf besteht. Insofern wäre eine Ausweisung von noch nicht bebauten Teilflächen des Gebietes nicht im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und stünde auch im Widerspruch zum rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Vielmehr sollen mit der Planung die am Standort vorhandenen Unternehmen gesichert werden und Randbedingungen für eventuelle Erweiterungen bzw. Neuansiedlungen aufgezeigt werden.

11.6. Zusätzliche Angaben

11.6.1. Technische Verfahren der Umweltprüfung

Zur Beurteilung potenzieller Lärmemissionen wurde eine Schallimmissionsschutzprognose erstellt. Diese umfasst sowohl den Gewerbe- als auch den Verkehrslärm.

In Bezug auf den Gewerbelärm wurde die Vorbelastung sowohl aus dem Gebiet selbst als auch aus angrenzenden Gebieten erfasst und das noch zur Verfügung stehende Kontingent auf die Teilflächen, unter Berücksichtigung der bestehenden bzw. im Rahmen von Genehmigungsverfahren erteilten Lärmemissionen verteilt. Aufgrund der vorliegenden umfangreichen Angaben haben sich hier keine Schwierigkeiten bei der Erfassung der Grundlagen ergeben.

Bei der Ermittlung der Lärmemissionen durch Verkehrslärm wurde auf vorliegende Verkehrszählungen und Prognosewerte aus dem Verkehrsentwicklungsplan, Fortschreibung 2005, zurückgegriffen. Während die Verkehrszählungen selbst nur geringen Schwankungen unterlegen sind, sind die Prognosewerte durch deutlich mehr äußere Faktoren beeinflusst. Im Rahmen der Bearbeitung der Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes wurde die sich derzeit abzeichnende Stadt- und Bevölkerungsentwicklung zugrunde gelegt. Insofern sind auch die Prognosewerte eine ausreichende Grundlage für die Beurteilung der Umwelteinwirkungen.

Um die Geruchsemissionen ausreichend beurteilen zu können, waren gesonderte Untersuchungen erforderlich. Deshalb wurde zum Bebauungsplan ein „Lufthygienisches Gutachten - Geruchsimmissionen“ und ein „Bericht über die Erarbeitung einer Geruchsprognose“ erstellt. Problematisch war hier bereits die Erfassung aller vorhandenen Emittenten, die Einfluss auf die schutzwürdigen Nutzungen haben. Deshalb wurde für die Vorbelastung durch die zuständige Behörde ein Wert festgelegt. Auf dieser Basis wurde unter Zugrundelegung der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) das Schutzziel definiert. Im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens wird nachgewiesen, dass dieses Schutzziel gegenwärtig erreicht wird.

Insgesamt stellt sich die Beurteilung von Geruchsemissionen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens als problematisch dar, da die GIRL nicht als Grundlage für eine Festsetzung zu Geruchsimmissionen oder -emissionen herangezogen werden kann, da diese nur eine Empfehlung ist und keine unmittelbare Bindungswirkung für Bürger oder Gerichte besitzt.

In der Neufassung der TA Luft sind keine Richtwerte zum Schutz vor belästigenden Gerüchen und zur Ermittlung von Geruchsimmissionen enthalten. Hier ist im Zuge der Einzelfallprüfung durch die zuständige Behörde jeweils ein entsprechender Immissionswert festzulegen. Sollten sich hinsichtlich der Geruchsemissionen Änderungen ergeben, ist eine Prüfung durch die Immissionsschutzbehörde notwendig.

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der fachlich auf den Landschaftsplan zurückgreift und sich hinsichtlich der Bilanzierung auf die Hessische Werteliste nach Biotop- und Nutzungstypen stützt.

Schwierigkeiten haben sich bei der Erhebung der Grundlagen bis auf die o. g. Geruchsemissionen wegen fehlender Rechtsgrundlagen und der wechselnden Geruchsbelastung des verarbeiteten Materials nicht ergeben. Hier mussten anhand von Probenreihen Annahmen getroffen werden.

Gemäß den Aussagen in den vorliegenden Gutachten sind keine weiteren vertiefenden Untersuchungen notwendig.

Die relevanten Umweltfolgen, die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbunden sind, wurden in den genannten Grundlagen überprüft, so dass hinreichende Beurteilungskriterien vorliegen.

11.6.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

In Ergänzung dazu sollen die städtischen Ämter das Stadtplanungsamt über Beschwerden zu Umweltbelangen aus dem Plangebiet und dessen Umgebung informieren. Das Stadtplanungsamt überprüft berechnete Beschwerden auf Bebauungsplanrelevanz. Damit werden mögliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter überwacht.

Die im Rahmen der Verkehrslärberechnung zugrunde gelegten Ausgangsdaten werden in Bezug auf die Verkehrsbelegung nach Besiedelung des gesamten Plangebietes und nach Fertigstellung der Thomas-Müntzer-Straße überprüft. Dies erfolgt durch Verkehrszählungen. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen überwacht.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Einhaltung der Festsetzungen in Bezug auf die Umwelt kontrolliert. Des Weiteren erfolgt nach Realisierung des Bauvorhabens eine Kontrolle durch Begehung vor Ort, um zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt worden sind. Damit werden erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser infolge Überbauung und die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt sowie Landschaftsbild durch Begrünungsmaßnahmen überwacht.

11.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen jahrzehntelang genutzten, in sich geschlossenen, Altindustriestandort (Elektromotorenwerk Dessau). Mit der Auflösung dieses ehemaligen Großbetriebes und der Ausgliederung des Kerngeschäftes mit Verbleib am Standort siedelten sich in Teilbereichen neue Unternehmen an bzw. Teilflächen sind brach gefallen.

Oberste Zielstellung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der am Standort vorhandenen Unternehmen unter Berücksichtigung eventueller Erweiterungsabsichten. Weiterhin sollen für die zurzeit brachliegenden Flächen planungsrechtliche Randbedingungen zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe formuliert werden. Dabei sind die berechtigten Schutzansprüche der im Plangebiet und daran angrenzend vorhandenen Nutzungen zu berücksichtigen.

Aufgrund der historisch gewachsenen direkten Benachbarung von Wohnen und Industrie/Gewerbe ist von einer Gemengelagensituation auszugehen. Für die Wohngebäude sind deshalb die Orientierungs- bzw. Richtwerte für ein Mischgebiet anzusetzen.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind Lärm- und Geruchsemissionen, Bodenversiegelungen, der Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie Veränderungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Auf der Basis von parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Fachgutachten wurden Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, die diese Umwelteinwirkungen vermeiden, verringern oder ausgleichen.

Die Auswirkungen durch Gewerbelärm werden durch

- die Festsetzung von maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln je m² Grundstücksfläche und
- den Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. Betriebsinhaber in den GE- und GI-Teilgebieten

ausgeglichen.

Hinsichtlich der Auswirkungen durch Verkehrslärm wurden

- Festsetzungen hinsichtlich des erforderlichen Schalldämmmaßes für Außenbauteile für bestimmte Nutzungsarten in Abhängigkeit von deren Lage
- Festsetzungen zu Lärmschutzwänden getroffen sowie
- Wohngebäude außerhalb des Plangebietes benannt, die Anspruch auf passiven Schallschutz dem Grunde nach haben.

Damit werden die Auswirkungen ausgeglichen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch folgende Festsetzungen im Bebauungsplan kompensiert:

- Erhaltung von Bäumen
- Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalt
- Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen
- Baumpflanzungen im öffentlichen Raum und auf Privatgrundstücken insbesondere im Bereich der Erschließungsstraßen
- Begrünung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen.

Bezogen auf den Verlust von Boden muss berücksichtigt werden, dass es sich um einen vorbelasteten Standort handelt und natürlich gewachsener Boden nicht mehr vorhanden ist.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wurde festgesetzt, dass private Stellplätze und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Diese Maßnahme wirkt sich gleichzeitig positiv auf die Versickerung und damit auf die Grundwasserneubildung aus.

Zur Verbesserung der klimatischen Situation wurden Festsetzungen zur Begrünung der Stellplätze getroffen. Insbesondere die Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Gehölzen im Plangebiet leisten diesbezüglich einen wesentlichen Beitrag.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes werden für verschiedene Teilgebiete Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen getroffen. Besonders bedeutsam für die Aufwertung des Landschaftsbildes sind die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Insbesondere mit dem festgesetzten Pflanzgebot P 3 wird eine deutliche Zäsur zwischen dem Gewerbegebiet und der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung geschaffen.

Negative Auswirkungen der Planung auf den, außerhalb des Geltungsbereiches liegenden, unter Denkmalschutz stehenden Wasserturm Süd, sind nicht zu erwarten, da für die angrenzenden Teilgebiete 5 und 6 Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen getroffen worden sind.

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

Literatur und Quellennachweis

- [1] Stadt Dessau (2004)
Flächennutzungsplan
- [2] Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg (07. Oktober 2005 / 09. November 2005)
Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt - Bitterfeld - Wittenberg
- [3] Fickert/ Fieseler (9. Auflage)
Baunutzungsverordnung - Kommentar
- [4] LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff (Oktober 2004)
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 162, Vorentwurf
- [5] LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff (September 2005)
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 162, Entwurf
- [6] LPR Landschaftsplanung Dr. Reichhoff (Oktober 2004)
Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum Vorhaben Bebauungsplan Nr.162,
Vorentwurf
- [7] Acerplan (September 2004)
Schallimmissionsschutzprognose zum Bebauungsplan Nr.162, Phase 1
- [8] Acerplan (September 2005)
Schallimmissionsschutzprognose zum Bebauungsplan Nr.162, Phase 2
- [9] Interaktive Grafik Milde GmbH (Dezember 1998)
Schalltechnisches Gutachten zur Lärmvorsorge für den Ausbau der
Thomas-Müntzer-Straße
- [10] UMIT Dessau (August 2004)
Informationsbericht über mögliche, produktionsbedingte, gas- und staubförmige
Schadstoffemissionen der im räumlichen Geltungsbereich „Daheimstraße“
angesiedelten Produktionsbetriebe
- [11] IDU Ingenieurgesellschaft für Datenverarbeitung und Umweltschutz mbH
(September 2004)
Lufthygienisches Gutachten - Geruchsimmissionen - für eine geruchsrelevante
Anlage im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162
- [12] UMIT Dessau (September 2005)
Bericht über die Erarbeitung einer Geruchsprognose