

Bebauungsplan Nr. 101 – A3

„Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A3“

Genehmigungsfassung

27. Februar 2004

Auftraggeber:



Stadt Dessau

Dezernat VI - Stadtplanungsamt

Am Wörlitzer Bahnhof 1

06844 Dessau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61

Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61

E-Mail: stadtplanung@dessau.de

Ansprechpartner: Herr D. Friedewald

Telefon: 03 40/ 2 04 – 18 61

Auftragnehmer:



Acerplan Planungsgesellschaft mbH

Seebener Straße 22

06114 Halle/S.

Telefon: 03 45/ 5 29 – 23 69

Telefax: 03 45/ 5 29 – 24 43

E-Mail: stadtplanung@acerplan.de


Autor(en) Frau H. Ebert

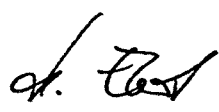
Telefon: 03 45/ 5 29 – 21 73

Stand der Planung: Genehmigungsfassung

Bearbeitungsbeginn: Dezember 2003

Bearbeitungsende: Februar 2004


Dipl.-Ing. (FH) A. Seifert
Geschäftsbereichsleiter


Dipl.-Ing. H. Ebert
Projektleiter

INHALTSVERZEICHNIS

1	Erfordernis der Planaufstellung	6
2	Lage, räumlicher Geltungsbereich.....	6
2.1	Lage im Stadtgebiet	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
3	Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation.....	7
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Sonstige Planungen.....	8
3.3	Planungsrechtliche Situation	8
4	Bestandsaufnahme	10
4.1	Eigentumsverhältnisse	10
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)	10
4.2.1	Nutzung	10
4.2.2	Bebauungsform/ Gebäudeform.....	12
4.2.3	Gebäudehöhen/ Geschossigkeit.....	13
4.2.4	Gestaltelemente	13
4.2.5	Denkmale	13
4.3	Natur und Landschaft.....	14
4.3.1	Naturraum	14
4.3.2	Schutzgut Boden	14
4.3.3	Schutzgut Wasser	15
4.3.4	Schutzgut Klima/Luft.....	15
4.3.5	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften.....	15
4.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/ Erholungseignung.....	17
4.3.7	Schutzgebiete/ -objekte	17
4.3.8	Zusammenfassende Bewertung	18
4.4	Verkehrerschließung	18
4.4.1	Straßen	18
4.4.2	Fußwege/Radwege	19
4.4.3	Ruhender Verkehr	19
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	19
4.4.5	Bahnanlagen	19
4.5	Stadttechnische Erschließung.....	19
4.5.1	Wasserversorgung	20
4.5.2	Entwässerung.....	20
4.5.3	Elektroenergieversorgung.....	20
4.5.4	Gasversorgung	21
4.5.5	Fernwärme	21
4.5.6	Fernmeldeversorgung	21
5	Planungskonzept.....	21
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	21
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	22
5.3	Verkehrskonzept	22
5.4	Planungsalternativen.....	22

6	Begründung der wesentlichen Festsetzungen	22
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	22
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	23
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	27
6.1.3	Bauweise	29
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	29
6.1.5	Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung	30
6.2	Grünordnung.....	31
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
6.2.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	33
6.3	Verkehrerschließung	36
6.3.1	Straßen	36
6.3.2	Fußwege/Radwege	37
6.3.3	Ruhender Verkehr	37
6.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr	38
6.3.5	Bahnanlagen	38
6.4	Immissionsschutz.....	38
6.4.1	Lärm.....	38
6.4.2	Luft.....	46
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	46
6.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	47
6.6.1	Altlasten/Altlastverdachtsflächen	47
6.6.2	Fundmunition.....	49
6.6.3	Denkmalschutz.....	50
7	Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung	50
7.1	Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)	50
7.2	Maßnahmekonzept	52
7.3	Bilanzierung	55
8	Stadttechnische Erschließung	59
8.1	Wasserversorgung.....	59
8.1.1	Trinkwasser.....	59
8.1.2	Löschwasser	59
8.2	Entwässerung	60
8.2.1	Schmutzwasser	60
8.2.2	Regenwasser	60
8.3	Energieversorgung.....	61
8.3.1	Elektroenergieversorgung.....	61
8.3.2	Gasversorgung.....	61
8.3.3	Fernwärme	62
8.4	Fernmeldeversorgung	62
8.5	Abfallentsorgung	62
9	Flächenbilanz.....	63
9.1	Bauflächen.....	63
9.1.1	Gewerbegebiete	63
9.1.2	Industriegebiete	63
9.2	Verkehrsflächen.....	63
9.2.1	Straßenverkehrsflächen.....	63
9.2.2	Bahnanlagen	63
9.3	Flächen für Versorgungsanlagen	63

10 Planverwirklichung	64
10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung.....	64
10.2 Kostenschätzung	64
11 Wesentliche Auswirkungen der Planung	65
11.1 Natur und Landschaft.....	65
11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils	65
11.3 Ortsbild	66
11.4 Verkehr	67
11.5 Belange der Bevölkerung.....	67
11.6 Wirtschaft.....	68
11.7 Städtischer Haushalt.....	68
12 Literatur- und Quellennachweis	69

1 Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Umstrukturierung der Industrie kam es am Standort zur Stilllegung von Betrieben und dem Bruchfallen großer ehemals gewerblich/industriell genutzter Flächen. Gleichzeitig siedelten sich neue Betriebe mit unterschiedlichen Produktionsprofilen an. Für verbleibende Betriebe, so die Systemmöbel Dessau GmbH, sind Erweiterungen geplant.

Für den denkmalgeschützten Bereich der ehemaligen Schultheiss-Brauerei ist eine Umnutzung in eine kulturelle Einrichtung mit gleichzeitiger Büro- und Gewerbenutzung auf Vereinsbasis vorgesehen und zum Teil schon realisiert.

Innerhalb des Plangebietes sind einzelne Gebäude mit Wohnnutzung vorhanden. Es besteht hierbei die Tendenz, dass Wohnungen, welche ursächlich für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter vorgesehen waren, im Sinne einer „freien Nutzung“ umgewandelt werden.

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation mit dem Aneinandergrenzen von Wohnnutzung und gewerblich/industrieller Nutzung handelt es sich in den Randbereichen des Plangebietes um Gemengelage mit den daraus erwachsenden Immissionskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe/Industrie. Um hier Fehlentwicklungen zu Lasten von Gewerbe und Industrie im Gebiet zu vermeiden, ist eine planerische Steuerung notwendig.

Es handelt sich ausdrücklich nicht um die Ausweisung „neuer“ oder zusätzlicher Gewerbe- und Industrieflächen, sondern um die Überplanung eines vorhandenen Gewerbe- und Industriestandortes mit dem Ziel, die bestehenden Nutzungskonflikte zu entschärfen.

2 Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Stadtgebiet

Dessau ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 101-A3 ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1 000 zu ersehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 21,5 ha.

Das Plangebiet liegt ca. 600 m südwestlich des Bahnhofs und ca. 1.000 m westlich des Zentrums. Es ist Bestandteil des Gewerbegebietes Mitte, für das bereits mehrere Bebauungspläne rechtskräftig bzw. in Bearbeitung sind. Der Bebauungsplan Nr. 101-A3 bildet den nordöstlichen Abschluss des Bebauungsplanes Nr. 101 und ist in Teilen eine Industriebrache, für die in jüngster Zeit einzelne Neuansiedlungen zu verzeichnen sind.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Bebauungsplan Nr. 101-A2 und im Süden an den Bebauungsplan Nr. 101 B/C1, die als Entwurf vorliegen.

Im Norden wird das Plangebiet durch die Bahnstrecke Dessau-Köthen begrenzt, an die sich zunächst Gewerbe/ Industrie und im weiteren Verlauf Wohnbebauung anschließt. Hier liegt für den Bebauungsplan Nr. 161 „Krosigkstraße“ ebenfalls ein Entwurf vor.

Östlich bilden die Fernbahngleise der Strecke Dessau-Leipzig den Abschluss, daran schließen sich Mischnutzungen mit Wohnbebauung und Gewerbe, zum Teil auch Brachen an.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Im Nordwesten verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der südlichen Begrenzung der Bahnstrecke Köthen-Berlin (Flurstück 3819/4 der Flur 25). Im Norden bildet

die südliche Straßenbegrenzungslinie der Kühnauer Straße (Flurstück 3000 der Flur 21) den Abschluss.

Im Osten wird der Geltungsbereich durch die westliche Grenze der Bahnstrecke Dessau-Leipzig (Flurstück 8917 der Flur 21) gebildet. Im Süden verläuft er entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Brauereistraße (Flurstück 4623/1 der Flur 32) und im Westen entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Brauereistraße (Flurstück 4592/1 der Flur 31 und 3882/2 der Flur 26).

Mit dem Entwurf wurde die Geltungsbereichsgrenze im Norden und Osten geringfügig an Grundstücke der Bahn angepasst. Im Südwesten wurden i.V.m. dem Planfeststellungsverfahren „Neubau Straßenbahn Dessau-West“ Randbereiche der Brauereistraße bzw. Altener Straße aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, so dass es nicht zu Überschneidungen kommt.

3 Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planungen

Landes- und Regionalplanung

Nach dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23. August 1999 sind die Oberzentren Schwerpunkte der Entwicklung von Industrie und Gewerbe. Nach Punkt 3.2.10 ist Dessau als Oberzentrum eingestuft. Entsprechend Punkt 2.9 sind industriell-gewerbliche Altstandorte vorrangig und nutzungsbezogen zu entwickeln. Im Punkt 3.3 des Regionalen Entwicklungsprogrammes (REP) für den Regierungsbezirk Dessau vom 30. Januar 1996 wird ausgeführt, dass bestehende Wachstums-, Struktur- und Beschäftigungsprobleme vorrangig durch die Sanierung alter Industriestandorte und die bedarfsgerechte Ausweisung neuer Standorte für Gewerbe und Industrie zu überwinden sind.

Diesen Festlegungen des LEP-LSA und des REP wird mit dem vorliegenden vorzeitigen Bebauungsplan Rechnung getragen. Damit konnten für brachgefallene Flächen neue Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, und die Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ zur Ansiedlung von Gewerbe zum damaligen Zeitpunkt eingeschränkt werden.

Ebenfalls im Landesentwicklungsplan sind bezüglich der Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur unter Punkt 3.6.2.5 der Neu- und Ausbau der angrenzenden Bahnstrecken unter sonstige Maßnahmen d) und l) als vorrangig aufgeführt.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert.

Konkret auf den Standort des Bebauungsplans bezogen, ist unter Punkt 2.4.1 des Regionalen Entwicklungsprogramms der Ausbau des Streckennetzes Halle/Leipzig-Dessau-Berlin zur Einbindung des Oberzentrums Dessau in den IC-Verkehr aufgeführt. Das Teilstück Dessau-Köthen ist zu elektrifizieren.

Die v.g. regionalen Entwicklungsziele wurden bei der Planaufstellung zugrunde gelegt.

Flächennutzungsplan, Vorzeitigkeit des Bebauungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dessau liegt in der Fassung für die Genehmigung vor. Der Feststellungsbeschluss wurde am 17. Dezember 2003 gefasst. Im Flächennutzungsplan vom Dezember 2003 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Norden, Nordosten und Westen grenzen ebenfalls gewerbliche Bauflächen, im Süden und Südosten gemischte Bauflächen an.

In den durchgeführten Bürgerbeteiligungen und in den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurden keine Anregungen zum Plangebiet vorgebracht. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes im Rahmen des Flächennutzungsplanes ein allgemeiner Konsens besteht.

Damit steht der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in keiner Weise entgegen.

Nach § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

Ein dringender Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes war und ist die Notwendigkeit der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen und zur Erweiterung vorhandener Betriebe, die ohne den vorzeitigen Bebauungsplan nicht durchgeführt werden könnten. Ein weiterer zwingender Grund innerhalb der vorhandenen Gemengelage besteht in der möglichst frühzeitigen planerischen Steuerung „freier“ Wohnnutzungen, um ein „Umkippen“ des Plangebietes hin zum Mischgebiet zu verhindern.

3.2 Sonstige Planungen

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 101-A3 wurden ein Grünordnungsplan sowie eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Der vom Planfeststellungsverfahren „Neubau Straßenbahn Dessau-West“ betroffene Bereich der Askanischen Straße/ Altener Straße grenzt südlich an das Plangebiet an (genehmigt am 12. Juni 1998).

Nördlich des Plangebietes und der Bahnanlage liegt das Sanierungsgebiet „Nord-West“ der Stadt sowie die Trasse der zukünftigen Bahnhofstraße, für die ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden soll.

3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet beurteilt sich nach § 34 BauGB. Die Erschließung ist gesichert. Es handelt sich jedoch um eine „Gemengelage“, innerhalb der einander entgegenstehende Nutzungen direkt aufeinandertreffen. Zwar sind sie jeweils im Bestand bereits vorhanden, mit der Planung soll jedoch Baurecht für die Erweiterung vorhandener bzw. die Einordnung weiterer Gewerbebetriebe geschaffen werden. Bei einer weiteren Beurteilung nach § 34 BauGB besteht die Gefahr, dass durch die Zunahme der Wohnnutzung eine Änderung des Gebietscharakters eintritt und sich die Standortbedingungen für die vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe dramatisch verschlechtern.

Mit der rückläufigen Einwohnerentwicklung in der Stadt Dessau in den letzten Jahren wurde auch der Leerstand an Wohnraum immer größer. Diese Tendenz wird sich künftig weiter verschärfen. In dem vorliegenden Stadtentwicklungskonzept werden die Zielstellungen für die künftige Entwicklung des Wohnungsmarktes benannt.

Bei dem Gewerbegebiet Dessau Mitte und speziell beim Plangebiet A3 handelt es sich nicht um eine lukrative Wohnlage. Auch innerhalb der mit Wohngebäuden durchsetzten zentralen Bereiche haben sich seit 1990 weitere Gewerbenutzungen angesiedelt. Die Umwandlung von Wohnungen in Büroräume und die Neuansiedlung von Gewerbe läuft schon über einen

längeren Zeitraum. Innerhalb der Stadt Dessau stehen wesentlich günstigere Wohnflächen zur Verfügung.

Durch die Stadt wird aus den vgl. Gründen im Plangebiet der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Nutzung klar der Vorrang gegeben.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06. Februar 1991 gefasst. Ein Vorentwurf liegt mit Datum vom 28. April 1995 vor. Wegen unklarer Ansiedlungs- und Entwicklungsabsichten besonders im Bereich der Brauerei ruhte die Bearbeitung über einen längeren Zeitraum. Erst 2001 wurde die Bearbeitung wieder aufgenommen, da zu diesem Zeitpunkt ein Nachnutzungskonzept für größere Teile der Brauerei vorlag und seitens ansässiger Betriebe Sicherheit für die Entwicklung am Standort benötigt wird.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde zunächst nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 durchgeführt. Seit Ende 1997 ist ein „neues“ Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 in Kraft. Entsprechend dem § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB dieses „neuen“ Baugesetzbuches ist es möglich, das Verfahren nach den Vorschriften dieses neuen Gesetzes weiterzuführen, wenn mit einzelnen gesetzlich vorgeschriebenen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden ist. Davon machte die Stadt Dessau ab dem Entwurf Gebrauch.

Eine wesentliche Ursache dafür ist die sich ergebende Möglichkeit, den § 1 a BauGB anzuwenden und damit die Eingriffs-Ausgleichs-Problematik positiv beeinflussen zu können.

Die Offenlage des Entwurfes in der Fassung vom 07. Oktober 2002 erfolgte vom 07. Januar 2003 bis 11. Februar 2003. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Am 08. Oktober 2003 erfolgte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss der Stadt Dessau

Die Anregungen bezogen sich vorwiegend auf:

- die Berichtigung der historischen Ausgangssituation für die Gebäude Brauereistraße 6 und Zimmerstraße 10,
- die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Stadt und die damit verbundene Befürchtung der Grundstücksbesitzer, gegen ihren Willen verkaufen zu müssen,
- die Herausnahme eines Weges aus der Maßnahmefläche im Bereich der Brauerei,
- das Auslaufen der Wohnnutzung im Gebäude Kühnauer Straße 7 nach Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses,
- die Ergänzung des Baudenkmals Zimmerstraße 8,
- die Kennzeichnung von planfestgestellten Oberleitungsmasten der Bahn,
- das Vorhandensein einer Richtfunkstrecke,
- die Präzisierung des Leitungsbestandes und Aussagen zur medientechnischen Erschließung und
- die Vergrößerung der Artenauswahl von Sträuchern.

Keine der vorgebrachten Anregungen stellte die Grundzüge der Planung in Frage, sie dienten lediglich der Präzisierung.

Folgende hauptsächliche Anregungen wurden im Zuge der Abwägung nicht berücksichtigt:

- zur Erhöhung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels,
- zur Abwehr der Anregungen der Grundstücksbesitzer Brauereistraße 6 und Zimmerstraße 10
- zur textlichen Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen (Anbringen von Nisthilfen, Errichtung eines Überwinterungsquartiers für Fledermäuse)

- zur Ausweisung eines Leitungsrechts für eine Fernwärmeleitung, die den Charakter einer Hausanschlussleitung hat und
- zur Benutzung der Gegenfahrbahn im zukünftigen Kurvenbereich der Zimmerstraße.

Die Abwägungsergebnisse werden unter den entsprechenden Gliederungspunkten begründet.

Mit dem Artikelgesetz „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ (02. August 2001 BGBl I 1950) wurden neben weiteren Gesetzen auch das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und das Baugesetzbuch geändert. Im UVPG ist die UVP-Pflicht geregelt und die Liste UVP-pflichtiger Vorhaben erheblich erweitert worden. Das BauGB ist hinsichtlich der UVP-pflichtigen Vorhaben durch Überleitungsvorschriften (§ 245 c BauGB) ergänzt worden. Demnach findet für Bebauungsplanverfahren, die vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden sind, die Novellierung des BauGB keine Anwendung. Davon macht die Stadt Dessau Gebrauch, da der Aufstellungsbeschluss als förmlicher Verfahrensschritt vor dem vg. Stichtag stattfand.

4 Bestandsaufnahme

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet befinden sich bis auf einen Streifen in der Zimmerstraße (Flurstück 3895/1) im Eigentum der Stadt Dessau.

Der Bereich südlich der Elisabethstraße befindet sich überwiegend im Besitz der Brauerei Dessau GmbH bzw. des Brauhaus Vereins Dessau e.V.. Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist Eigentum der Systemmöbel Dessau GmbH.

Weitere ansässige Betriebe sind Eigentümer der von ihnen genutzten Flächen unterschiedlichster Größe. Ein Teil der Flächen befindet sich in Privatbesitz.

Mit Nachfolge der Metallguss Dessau GmbH durch Laukötter ist auch ein Zugang zu dem gefangenen Grundstück 3865/5 von der Zimmerstraße gegeben. Alle übrigen Eigentümer verfügten auch bisher mit ihren Grundstücke über einen direkten Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen.

Im nordwestlichen Bereich befinden sich Grundstücke im Eigentum der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (jetzt TLG Immobilien GmbH). Für die an der Brauereistraße gelegenen Grundstücke ist neben der TLG auch der derzeitige Nutzer als Eigentümer eingetragen.

4.2 Baubestand (aktuelle Nutzung)

4.2.1 Nutzung

Innerhalb des Plangebietes überwiegt auch heute noch klar die gewerblich/ industrielle Nutzung. Vereinzelt Wohnhäuser standen ursprünglich hauptsächlich in Verbindung mit den angrenzenden Betrieben. Die gewerblich/ industrielle Nutzung im Gebiet wurde dominiert von der Brauerei, der Holzverarbeitung (zunächst als Sägemühle) und der Metallverarbeitung.

Gegenwärtiger Hauptnutzer im Plangebiet ist die Systemmöbel Dessau GmbH. Während der Fortbestand der Brauerei als produzierendes Gewerbe im Vorentwurf noch gesichert werden sollte, wurde der Standort inzwischen aufgegeben.

Im Bereich zwischen der Zimmerstraße und der Bahnstrecke Dessau-Köthen befindet sich an der Brauereistraße der ehemalige Parkplatz der Humbold Wedag ZAB GmbH (mit Betriebssitz westlich an das Plangebiet angrenzend). Weiterhin gibt es dort eine Lager- und Ausstellungsfläche für Boote. Nördlich der Zimmerstraße ist eine Baugesellschaft ansässig, Hallen werden für Maschinen- und Stahlbau (Stahlbau Rintelmann GmbH) genutzt. Die mit ihrem Betriebssitz nördlich der Bahnstrecke an das Bebauungsplangebiet angrenzende Laukötter Dessau GmbH nutzt ebenfalls einzelne Gebäude. Nördlich der Zimmerstraße sind Teilflächen gegenwärtig nicht bebaut, knapp die Hälfte der Bebauung steht leer.

Im Quartier zwischen der Brauereistraße, der Zimmerstraße und der Elisabethstraße sind kleinere Gewerbebetriebe wie die Firma Witt GmbH (Metallverarbeitung), die Autohaus und Service GmbH Dessau, ein Baubetrieb, die Gutenberg GmbH Siebdruck und Buchbinderei und Reprotechnik ansässig. Eine große Halle gehört der Laukötter GmbH und wird für Formenbau und als Lager genutzt. In diesem Teilgebiet ist der Leerstand verhältnismäßig gering (Elisabethstraße Nr. 20 (rückwärtiger Bereich Gutenberg) und Nr. 18 sowie der rückwärtige Bereich der Nr. 19).

Zwischen der Zimmerstraße, der Elisabethstraße und dem Grundstück von Systemmöbel wird die Elisabethstraße 16b von einer Fachbuchhandlung und einer Baufirma (Klinkerbau) genutzt. Weiterhin gibt es verschiedene leerstehende Gebäude (wie das ehemalige Arbeitsamt als reines Büro- und Verwaltungsgebäude), zum Teil auch in ruinösem Zustand. Hier liegt der Leerstand mit ca. 85% der Gebäude am höchsten.

Innerhalb des Grundstücks der Systemmöbel Dessau GmbH werden die vorhandenen Gebäude genutzt, es bestehen Erweiterungsabsichten.

Die Gebäude der ehemaligen Schultheiß-Brauerei, die den gesamten südlichen Teil des Plangebietes einnahm, stehen zu einem großen Teil leer. Die historische denkmalgeschützte Bebauung entlang der öffentlichen Straßenräume wurde im Februar 1999 vom Brauhaus Verein Dessau e.V. übernommen. Das Kessel- und Maschinenhaus sowie das Kompressorenhaus wurden in der Zwischenzeit für kulturelle Zwecke und gastronomische Einrichtungen umgenutzt.

Ein Teil der neueren Gebäude im Süden ist an einzelne Firmen vermietet. Der überwiegende Teil der Produktionsgebäude und Nebenanlagen steht leer, einzelne Gebäude wurden bereits abgerissen.

Nordwestlich der Brauerei und südlich der Elisabethstraße befinden sich zwei Handwerksbetriebe (Elektriker und Holzwerkstatt) sowie eine Werkstatt für Behinderte (Diakonie) und eine Fahrschule.

Im Plangebiet gab und gibt es in allen Teilgebieten einzelne unabhängige Büronutzungen (insbesondere im 3geschossiges Bürogebäude am Zugang zu Systemmöbel sowie im 5geschossigen Bürogebäude südlich auf dem Grundstück der Brauerei). Das Gebäude, in dem das Arbeitsamt untergebracht war, wird in Teilen durch einen Weiterbildungsträger genutzt.

Mit dem Gewerbe nicht in unmittelbarem Zusammenhang stehende Wohnnutzungen entwickelten sich um die Jahrhundertwende nördlich der Elisabethstraße. Für Wohnzwecke genutzt wird davon heute nur noch das Gebäude Elisabethstraße 22a, in dem trotz des schlechten baulichen Zustands gegenwärtig alle Etagen bewohnt sind.

Die Wohnhäuser in der Zimmerstraße 4 (Dessauer Wohnungsgesellschaft) und 6 (privat) stehen leer und befinden sich in einem ruinösen Zustand, ebenso das Gebäude Elisabethstraße 22 einschließlich Hinterhaus, das Grundstück gehört zur Gutenberg GmbH. Das Wohnhaus Elisabethstraße 18 steht ebenfalls leer.

In der Elisabethstraße 16 und der Brauereistraße 4 sind die Dachgeschosse für Wohnzwecke ausgebaut, die unteren Geschosse werden gewerblich genutzt. Bei den Wohnungen handelt sich um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nach

§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO. Innerhalb des alten Verwaltungsgebäudes der Systemmöbel Dessau GmbH befindet sich ebenfalls noch eine Wohnung im Obergeschoss. Nach schriftlicher Aussage des Betriebes soll die Wohnung nach Beendigung des bestehenden Mietverhältnisses nicht mehr vermietet werden.

Ursprünglich in Verbindung mit der gewerblichen Nutzung entstandene Wohnhäuser (Fabrikantenvillen) wurden (zwischenzeitlich) umgenutzt. Heute leer steht die Villa Zimmerstraße 8. In der Brauereistraße Nr. 6 (ehemaliges Wohnhaus des Betriebsinhabers des Zimmereibetriebes Sens) befinden sich drei Wohnungen. Das denkmalgeschützte Wohnhaus auf dem Brauereigelände wird heute als Büro genutzt.

Das Wohngebäude Zimmerstraße 10 wurde als Wohnhaus des Betriebsinhabers Krzisowski (Fabrik für Eisenkonstruktionen und Blecharbeiten) errichtet, dessen Betriebsgelände sich im Norden anschloss.

Demzufolge werden gegenwärtig im Plangebiet folgende Häuser (auch teilweise) für Wohnzwecke genutzt:

- Brauereistraße 4 und 6
- Elisabethstraße 16b und 22a
- Zimmerstraße 10
- Obergeschoss Bürogebäude Systemmöbel

Zur Zeit ist innerhalb des Plangebietes ein hoher Gebäudeleerstand zu verzeichnen, der sich durch alle Nutzungsarten zieht und etwa 45% der Bebauung ausmacht.

Im Norden und Westen an das Plangebiet angrenzend befinden sich Industriebetriebe, während südlich angrenzend eine Mischnutzung zu verzeichnen ist.

Insgesamt ist das Plangebiet deutlich gewerblich/ industriell geprägt, während die Wohnnutzung völlig untergeordnet ist.

4.2.2 Bebauungsform/ Gebäudeform

Im Plangebiet herrschen massive Gebäudekomplexe vor, der überwiegende Teil der Grundstücke ist dicht überbaut. Ein Teil der Bebauung sind typische Produktionshallen, aber auch mehrgeschossige Gebäude sind nicht nur im Bereich der Brauerei zu finden.

In allen Teilbereichen ist eine geschlossene Bebauung mit Gebäudelängen über 50 m, zum Teil über 150 m anzutreffen. Die seitlichen Grenzabstände der Gebäude zur Grundstücksgrenze werden in vielen Fällen nicht eingehalten. Einzelhäuser sind i.d.R. nur die ehemaligen Fabrikantenvillen. Die Wohngebäude entlang der Elisabethstraße sind zum Teil Doppelhäuser und vermitteln eher den Eindruck einer Reihenbebauung.

Die Gebäude bilden überwiegend eine geschlossene Bauflucht zum öffentlichen Straßenraum, zum Teil mit Versätzen. Gegenüber der Grundstücksgrenze und damit der Straßenbegrenzungslinie der Elisabethstraße und der Brauereistraße sind die Gebäude meist zwischen 5 m und 10 m zurückgesetzt. Hier grenzen nur einzelne Häuser direkt an die Straße an, während das in der Zimmerstraße eher die Regel ist. Aus der vorhandenen Situation lassen sich in vielen Bereichen klare Baufluchten zu den öffentlichen Straßen ableiten.

Als Dachformen sind vorrangig Satteldächer anzutreffen, die bei großen Gebäudetiefen flach geneigt sind. Flach- oder Pultdächer dominieren bei neuen Bürogebäuden oder Nebengebäuden. Im Bereich der Brauerei sind die Gebäude durch Vor- und Rücksprünge, Giebel und Türme reich gegliedert. Trotz des Vorherrschens von Satteldächern lässt sich aber keine gestaltbestimmende Dachform oder Dachneigung ableiten.

Anhand der vorliegenden Kartengrundlage und einer Bestandserfassung im Juli/ August 2001 wurden die Grundflächenzahlen (GRZ) im Plangebiet ermittelt, wobei die für die Ermittlung der GRZ maßgeblichen Flächen nach BauNVO in Ansatz gebracht wurden.

Für das gesamte Areal liegt die GRZ bei ca. 0,83, einzelne Grundstücke sind zu (annähernd) 100% überbaut bzw. versiegelt, so die Elisabethstraße Nr. 16b, 19, 20, 22, 24 und 24a und die Brauereistraße 24a. Der Bereich der Brauerei ist zu ca. 90% überbaut. Viele Grundstücke weisen eine Grundflächenzahl größer 0,8 auf.

4.2.3 Gebäudehöhen/ Geschossigkeit

Im Bereich der ehemaligen Brauerei findet sich nicht nur die dichteste sondern auch die höchste Bebauung im Plangebiet. Durchschnittliche Gebäudehöhen von über 20 m sind an der Straßenfront anzutreffen, einzelne Türme reichen bis zu einer Höhe von knapp 30 m. Nicht nur die Substanz aus der Gründerzeit ist in der Brauerei dominant. Auch zu DDR-Zeiten wurden vor allem im südlichen Bereich massive Gebäude errichtet.

Die Produktionshallen im Plangebiet sind überwiegend 1- bis 2geschossig mit einer Höhe von ca. 5 m, einzelne Bürogebäude haben bis zu 6 Geschosse (ehem. Arbeitsamt).

Die Bebauung östlich der Brauereistraße und nördlich der Elisabethstraße ist überwiegend 2 bis 3geschossig zum Teil mit ausgebautem Dach.

In den an den Bebauungsplan Nr. 101-A3 angrenzenden Bereichen finden sich ähnliche Baustrukturen. Im Norden und Westen geht die Bebauung zum Teil in kleinteiligere Strukturen über.

4.2.4 Gestaltelemente

Die ältere Bebauung im Plangebiet ist überwiegend in roten Klinkern errichtet und mit den für dieses Material typischen Gestaltungselementen versehen. Besonders die Gebäude der ehemaligen Brauerei sind reich verziert.

Reine Putzfassaden haben einen relativ geringen Anteil im Plangebiet, zu ihnen gehört das ehemalige Arbeitsamt aus den 1990er Jahren, das durch seine farbliche Gestaltung auffällt.

Neuere Produktions- und Verwaltungsgebäude sind z.T. mit Kunststoff bzw. Metall verkleidet.

Als Einfriedungen überwiegen im Plangebiet Metallgitterzäune auch in Verbindung mit Klinkerpfeilern und -sockel, vereinzelt sind flache Betonelemente anzutreffen. Im Bereich älterer Bebauung insbesondere der Brauerei sind noch Klinkermauern erhalten.

Außer einer Dominanz von Klinkern im Bereich der historischen Bebauung lassen sich aus dem Bestand keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale ableiten.

4.2.5 Denkmale

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei, die im Denkmalverzeichnis der Stadt Dessau geführt werden.

Die Schultheiss-Brauerei gehörte zu den größten Brauereien im mitteldeutschen Raum. Das ausgedehnte Areal ist mit einer Vielzahl von Gebäuden bebaut. Der monumentale rote Backsteinkomplex beeindruckt durch seine Baumasse, die zum Teil bis zu 7 Geschossen (Darretürme) aufragt. Der Hauptbaukörper ist winkelförmig an der Brauereistraße/ Elisabethstraße angeordnet und architektonisch reich gegliedert. Insgesamt wird der Eindruck eines verspielt burgenhaften Bauwerkes vermittelt, der typisch für die

romantisierende Architekturauffassung um die Jahrhundertwende ist. Die einzelnen Gebäude und Gebäudeteile bis hin zu Hilfswerkstätten spiegeln den Produktionsablauf im Brauereigewerbe ihrer Entstehungszeit wider. 1929 wurde der Dessauer Betrieb modernisiert (u.a. Uhrenturm). Unter Denkmalschutz steht auch die Villa des Braumeisters aus dem Jahr 1897.

Die Villa Zimmerstraße 8, ehemalige Villa Schütz, entstand ebenfalls um 1900 und steht als Einzeldenkmal unter Schutz. Sie ist im Stil der Gründerzeit mit klassizistischen Elementen als Ziegelputzbau erreicht. Neben der Villa stehen das in ähnlich anspruchsvoller Architektur errichtete Arbeiterwohnhaus (Elisabethstraße 4 und 6) sowie Reste der Einfriedung unter Schutz. Die genannten Gebäude stehen seit mehreren Jahren leer.

4.3 Natur und Landschaft

4.3.1 Naturraum

Dessau befindet sich naturräumlich am nordöstlichen Rand der Mosigkauer Heide, an die im Osten die Mulde und im Norden das Elbtal angrenzen.

Das Stadtgebiet wird zum einen durch die Landschafts- und Parkgestaltung in der Dessau-Wörlitzer Kulturlandschaft und zum anderen durch die Mosigkauer Heide geprägt.

Die Mosigkauer Heide ist eine reliefarme Heidelandschaft mit überwiegend nährstoffarmen Böden. In den Niederungslagen steht das Grundwasser oberflächennah an. Das Elbtal hingegen ist eine flach in die Umgebung eingesenkte Auenlandschaft mit zum Teil mächtigen holozänen Flussablagerungen. Auenwälder, Auenwaldrelikte sowie auentypische Grünlandnutzung und Solitäreichen prägen den Naturraum. Die Talau der Mulde stellt eine zum Teil deutlich in die Umgebung eingesenkte Geländestufe dar. Zahlreiche Altarme sowie hohe Grundwasserstände zeichnen den Landschaftsraum aus.

4.3.2 Schutzgut Boden

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

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

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

Auch innerhalb des Plangebietes ist der Boden stark anthropogen überprägt, was auf seine jahrzehntelange gewerblich/industrielle Nutzung zurückzuführen ist. Nur in den Bereichen, die als Garten- und Freiflächen genutzt wurden, ist von einer weitestgehend erhaltenen naturnahen Bodenstruktur auszugehen. Das betrifft die als Gartenflächen an der Brauereistraße und der Zimmerstraße gekennzeichneten Bereiche sowie den Gehölzbestand im nordöstlichen Plangebiet auf Flächen der Firma Systemmöbel.

4.3.3 Schutzgut Wasser

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

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist von einer erhöhten Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen auszugehen. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildung besonders durch die zunehmende Flächenversiegelung beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Grundwasserflurabstand beträgt im Plangebiet ca. 3,0 – 4,0 m. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwest.

4.3.4 Schutzgut Klima/Luft

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

Bei einer Jahresmitteltemperatur von 9,8 °C liegen die Monatsmitteltemperaturen im Juli mit 19,0 °C am höchsten und im Januar mit 0,5 °C am niedrigsten (jeweils im Mittel der Jahre 1951 -1980).

Der Planungsraum liegt innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dessau. Aus klimatischer Sicht stellt sich der Planungsraum homogen dar. Es können keine Teilräume (Klimatope) unterschieden werden. Klimatope sind Räume, die bei gleicher vorherrschender Wetterlage ähnliche klimatische Eigenschaften und Charakteristika aufweisen. Innerhalb des Planungsgebietes ist der Klimatop der Siedlungsflächen ausgeprägt.

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

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

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

4.3.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

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

Bestandserfassungen fanden im Juli/August 2001 statt. Die kartierten Biotop- und Nutzungstypen sind in der entsprechenden Karte zum GOP räumlich dargestellt. Eine Kartierung der

Bäume wurde durch das Grünflächenamt der Stadt Dessau vorgenommen und ist dem GOP ebenfalls als Anlage beigefügt.

Innerhalb des Plangebietes können entsprechend der derzeitigen Flächennutzung und der ökologischen Wertigkeit versiegelte und teilversiegelte sowie unversiegelte Flächen abgegrenzt werden. Die unversiegelten Flächen sind darüber hinaus in Rasen-, Gehölz- und Ruderalflächen sowie Gartenflächen differenziert worden.

Innerhalb des Plangebietes wird ein sehr hoher Flächenanteil durch Bau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Unversiegelte Bereiche werden überwiegend durch Ruderalfluren eingenommen, die jedoch unterschiedliche Entwicklungsstadien aufweisen. Zum einen stellen sie sich als Krautfluren dar (z.B. Flächen entlang der Bahnstrecke) und zum anderen werden sie bereits durch aufkommende Gehölze geprägt (z.B. Flächen an der Elisabethstraße).

Darüber hinaus sind Gehölzflächen vorhanden, die sich teilweise sukzessiv entwickelt haben. Im Bereich der Firma Systemmöbel ist eine parkartige Gehölzfläche mit einem artenreichen Altbaumbestand vorhanden.

Die Artenzusammensetzung für die Ruderal- und Gehölzflächen sind dem GOP zu entnehmen.

Hervorzuheben ist weiterhin die Rasenfläche an der Villa im ehemaligen Brauereigelände. Diese Fläche wird intensiv gepflegt und ist mit Platanen überstanden. Weitere Rasenflächen sind auf gebäudenahen Flächen vorhanden und werden mehr oder weniger intensiv gepflegt.

Als Gartenflächen wurden eine Freifläche an der Brauerei sowie der Garten des Grundstückes Brauereistraße 6 kartiert. Letzterer wird als Hausgarten genutzt. Die Fläche an der Brauerei hingegen trägt Gartencharakter. Sie ist mit jungen Bäumen (Säulen-Hainbuchen) bepflanzt sowie zum Zeitpunkt der Bestandserfassung mit Sonnenblumen gestaltet.

Im Bereich der Zimmerstraße 6, 8 und 10 bestand eine Parkanlage. Entlang der Zimmerstraße standen Bäume (Eichen, Rotdorn), die 1997 entfernt wurden. In der Parkanlage stehen heute noch Obstbäume. Die Anlage zeigt derzeit aufgrund fehlender Pflege starke Ruderalerscheinungen.

Im Rahmen der Bestandserfassung sind keine nach § 30 NatSchG LSA schützenswerten Flächen kartiert worden. Auch aus vorhandenen Unterlagen haben sich keine diesbezüglichen Hinweise ergeben.

Fauna

Auf eine faunistische Erfassung ist innerhalb des Plangebietes verzichtet worden. Aufgrund der jahrzehntelangen industriellen Überprägung des Standortes sind nur noch wenige „grüne“ Freiflächen erhalten. Überwiegend stellen sich diese als Ruderalflächen dar.

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

Der Großbaumbestand stellt gleichfalls einen wertvollen Lebensraum insbesondere für Vögel dar. Aufgrund der Nachbarschaft zu der gewerblich/industriellen Nutzung werden sich nur siedlungstolerante Vogelarten angesiedelt haben.

Im Rahmen einer „Studie zur ökologischen Umfeldaufwertung für die Innenstadt Dessau (Artenschutzkonzeption)“ (Schnabel, 2001) ist auch das Gelände der ehemaligen Brauerei

untersucht worden. Ziel der Studie ist es, das aktuelle Tierartenspektrum in ausgewählten Stadtbereichen zu erfassen, Vorschläge zur Grüngestaltung aus Sicht des Artenschutzes herauszuarbeiten sowie Gestaltungsvorschläge für Objekte zu unterbreiten.

Im Bereich der Brauerei sind 10 Vogelarten festgestellt worden. Neben der Straßentaube waren das Turmfalke, Ringeltaube, Mauersegler, Hausrotschwanz, Amsel, Haussperling, Kohlmeise, Dorngrasmücke und Girlitz. Darüber hinaus kommen auch Fledermäuse im Gebiet vor.

Von den vorgenannten Vogelarten ist die Kohlmeise ein Gastvogel und die anderen Vogelarten sind im Rahmen des Gutachtens auch als Brutvögel erfasst worden. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Dorngrasmücke in der Roten Liste Deutschlands (Vorwarnliste) verzeichnet ist.

4.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/ Erholungseignung

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

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

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

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

Die Eigenart des Plangebietes resultiert aus dem Nebeneinander von industrieller und gewerblicher Nutzung sowie Wohnen. Die Fläche selbst stellt sich kontrastreich dar. Einerseits wirkt das Gelände durch die industriellen Bauten, Straßen und Lagerplätze stark anthropogen beeinflusst. Andererseits vermitteln die Frei- und Ruderaflächen insbesondere im Bereich der Systemmöbel GmbH einen sehr „grünen Eindruck“. Hervorzuheben ist auch der grüne Straßenraum der Elisabethstraße im Bereich der ehemaligen Brauerei. Leider ist jedoch das straßenbegleitende Grün nicht mehr durchgängig vorhanden, so dass dieser Straßenraum im östlichen Abschnitt sehr weit wirkt und auch durch Raumkanten nur ungenügend gefasst wird.

Landschaftsbildwirksam werden insbesondere die Klinkerbauten der Brauerei, die auch unter Denkmalschutz stehen.

Von einer Erholungseignung kann aufgrund der Vorbelastung nur im Bereich der Gartenflächen sowie der Freifläche im Bereich der Fa. Systemmöbel ausgegangen werden.

4.3.7 Schutzgebiete/ -objekte

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand zur Mulde als Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 129 „Untere Muldeau“ und des Vogelschutzgebietes A „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ beträgt 800 m. Innerhalb des Plangebietes befinden sich auch keine nach § 30 NatSchG LSA schützenswerten Biotope.

Auch Trinkwasserschutzgebiete sowie sonstige nach Wasserhaushalts- bzw. Landeswassergesetz zu beachtende Schutzgebiete sind von der Überplanung nicht betroffen.

4.3.8 Zusammenfassende Bewertung

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

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

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

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

Auch das Landschaftsbild wird wesentlich durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Hervorzuheben sind in diesem Gebiet die Klinkerbauten, die das Landschaftsbild wesentlich prägen. Eine Erholungseignung besteht innerhalb des Planungsraumes nur im Bereich der zwei Gärten.

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

4.4 Verkehrserschließung

4.4.1 Straßen

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Hauptnetz erfolgt im Osten über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Brauereistraße, die südlich des Plangebietes in die Altener Straße mündet. Die Altener Straße hat die Funktion einer Sammelstraße. Im Nordosten wird das Plangebiet über die parallel zu den Gleisanlagen Dessau-Leipzig verlaufende Eisenbahnstraße erschlossen. Beide Straßen münden weiter nördlich, nachdem sie zunächst die Bahnlinie Dessau-Köthen gequert haben, in die Kühnauer Straße ein.

Die West-Ost-Verbindung im Plangebiet bildet die Elisabethstraße. Sie verfügt beidseitig über Gehwege, die zum Teil mit Bäumen bestanden sind. Die Fahrbahnbreite beträgt 9 m, das Grundstück ist durchschnittlich 15 m breit. Nach der spitzwinkligen Einmündung der Eisenbahnstraße quert die Elisabethstraße östlich des Plangebietes die Bahnstrecke Dessau-Leipzig mit Schranke.

Von der Elisabethstraße bzw. Brauereistraße zweigt als innere Erschließungsspanne die Zimmerstraße ab. Sie erschließt in ihrem Verlauf einzelne kleinere Grundstücke. Während das Flurstück in Nord-Süd-Richtung eine Breite von 15 m aufweist (die Verkehrsfläche hat eine Breite von 7 m, beidseitig gibt es „grüne“ Randstreifen), sind in Ost-Westrichtung nur schmale Flurstücke (mindestens 5,50 m) in städtischem Eigentum. Die „Straße“ ist hier nur eine unzureichend befestigte Fläche, eine öffentliche Durchfahrt ist aber möglich. Der Abstand zwischen den beidseitig angrenzenden Gebäuden liegt in diesem Abschnitt zwischen 12 m und 14 m.

Bei den Straßen im Plangebiet handelt es sich um Anliegerstraßen, die hauptsächlich dem Quell- und Zielverkehr dienen.

4.4.2 Fußwege/Radwege

Die Straßen im Plangebiet sowie die angrenzenden Straße verfügen mit Ausnahme der Zimmerstraße über Gehwege. Die Eisenbahnstraße hat nur einen einseitigen Gehweg. Gesonderte Radwege gibt es nicht.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Im Plangebiet gibt es infolge der ehemals vorhandenen großen Betriebe mehrere Sammelstellplätze auf Betriebsgrundstücken, die zum Teil nicht mehr genutzt werden. Dazu gehören in der Nord-West-Ecke der ehemalige Parkplatz der Humbold Wedag ZAB, der Parkplatz am ehemaligen Arbeitsamt sowie die Unterstellmöglichkeiten nördlich der Einmündung Elisabethstraße/ Brauereistraße. Der Parkplatz der Brauerei im Südwesten und der Parkplatz der Systemmöbel Dessau GmbH im Nordosten werden weiterhin genutzt. Aufgrund der Breite der Fahrbahn ist Straßenparken ohne Behinderung möglich.

4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist im Süden über die Altener Straße (Straßenbahn) und im Norden über die Kühnauer Straße (Bus) an das örtliche Hauptnetz angebunden.

4.4.5 Bahnanlagen

Das Plangebiet wird im Norden von den Bahnanlagen der Strecke (Berlin) Dessau-Köthen und im Osten von den Fernbahngleisen der Strecke Dessau-Halle/Leipzig begrenzt. Es war über Anschlussgleise an das Netz der Deutschen Bahn AG angebunden. Die Systemmöbel Dessau GmbH verfügte über ein Anschlussgleis an die Köthener und die Brauerei über Anschlussgleise an die Leipziger Strecke. Beide Gleisanlagen werden nicht mehr genutzt und sind zum Teil zurückgebaut.

Im Osten innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich außerhalb des Grundstücks der DB AG planfestgestellte Fahrleitungsmaste.

4.5 Stadttechnische Erschließung

Innerhalb des Plangebietes bzw. daran 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 teilweise auch auf den Privatgrundstücken. In der Planzeichnung wurden die für die Umsetzung der Planung relevanten Leitungen dargestellt sowie innerhalb von Privatflächen die erforderlichen festzusetzenden Leitungsrechte gekennzeichnet.

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.

4.5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau. In allen öffentlichen Straßenräumen sind Leitungen vorhanden, an die angeschlossen werden kann.

Brauereistraße	DN 150 bzw. DN 200 (südlich Einmündung Junkersstraße)
Eisenbahnstraße	DN 150
Elisabethstraße	DN 250
Zimmerstraße	DN 150 bzw. DN 100

Die Löschwasserversorgung ist durch die vorhandenen Trinkwasserleitungen im Rahmen des Grundschutzes gewährleistet.

4.5.2 Entwässerung

Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der ehemaligen Großbetriebe sind nicht mehr in Zuständigkeit der Dessauer Wasser- und Abwasser (DESWA) GmbH.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Mischsystem. Folgende Kanäle liegen in den öffentlichen Straßenräumen:

Brauereistraße	DN 1000/1500
Elisabethstraße	DN 600/900
Zimmerstraße, als Stich von Elisabethstraße	DN 200
Kühnauer Straße	DN 900/1200

Laut Generalentwässerungsplan der Stadt Dessau ist das „Qualifizierte Trennsystem“ aufgrund des hohen Überbauungsgrades und der geringen Versickerungsmöglichkeiten (hohe Grundwasserstände) im Gebiet nicht durchsetzbar.

4.5.3 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet wird aus dem vorhandenen 15-KV-Netz, das durch die Dessauer Stromversorgung (DSV) GmbH betrieben wird, versorgt. Es wird nach Aussage der DSV durch zwei Mittelspannungsleitungen erschlossen. Diese Leitungen liegen überwiegend in den öffentlichen Verkehrsflächen, teils auch in Grundstücksrandbereichen. In den 1960er und 70er Jahren entstanden zur Stromversorgung der ansässigen Betriebe umfangreiche werkseigene Netze, die seit der politischen Wende zum großen Teil nicht mehr in Betrieb sind. Diese Netze sind nicht dokumentiert.

Im südlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Kabelauspeisetrasse aus dem Heizkraftwerk Dessau tangiert.

Zur Stromversorgung der AVB-Elt-Kunden (Haushalt, Kleingewerbe und Dienstleistungen) im Plangebiet wurden die Trafostationen in der Zimmerstraße sowie in der Elisabethstraße (ehem. Station Arbeitsamt) in die Betriebsführung der DSV übernommen. Das Mittelspannungs(MS)-Netz wurde aus der Zimmerstraße über die Brauereistraße bis zur Elisabethstraße ausgebaut. Zusätzlich wurden aus verschiedenen Trafostationen außerhalb des Plangebietes Niederspannungs(NS)-Kabel in das Gebiet geführt, die eine bedarfsgerechte Versorgung der vorhandenen Abnehmer sicherstellen. Über die Trafostation in der Elisabethstraße kann die Stromversorgung weiterer Abnehmer auf gegenwärtig ungenutzten Flächen nordwestlich der Elisabethstraße gesichert werden.

Die angeschlossenen Trafostationen der ehemaligen Betriebe (Brauerei, ABUS III, Modellbau Elisabethstraße) wurden aus Sicherheitsgründen vom MS-Netz getrennt, damit fielen auch die NS-Leitungen brach.

Im Plangebiet sind gegenwärtig drei Trafostationen in Betrieb. Davon dienen die Stationen an der Zimmerstraße und der Elisabethstraße der öffentlichen Stromversorgung. Die Station im Bereich Systemmöbel (Holzkombinat) ist eine Abnehmerstation.

4.5.4 Gasversorgung

Im öffentlichen Straßenraum befinden sich verschiedene Gashochdruckleitungen in Zuständigkeit der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft (DVV) mbH. Einzelne Objekte sind bereits an dieses Netz angeschlossen. Eine weitere Versorgung und die damit verbundene Erweiterung des Netzes ist in Absprache mit der DVV möglich.

Auf dem ehemaligen Brauereigelände liegt eine Gashochdruckleitung und eine Reglerstation, die nicht in Rechtsträgerschaft der GDV ist.

GDV

4.5.5 Fernwärme

Die Fläche der Brauerei wird mit Dampf versorgt, der Anbindepunkt liegt im Süden. Die Dampftrasse gehört dem Kraftwerk. Innerhalb der Brauerei existiert ein abnehmereigenes Netz.

Das Fernwärmenetz im Bereich der Zimmerstraße wurde zurückgebaut.

Den nördlichen Teil des Plangebietes quert als städtische Hauptleitung eine erdverlegte Fernheiztrasse. Sie kommt von Osten über die Eisenbahnstraße und quert in ihrem weiteren Verlauf nach Norden die Gleise Köthen-Dessau. Im Plangebiet besteht ein Anschluss für Systemmöbel, der Übergabepunkt befindet sich in der abnehmereigenen Station.

4.5.6 Fernmeldeversorgung

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen.

Es wird im Südwesten (Teilgebiet 5) von einer Richtfunktrasse gequert. Der Schutzstreifen der Trasse beginnt in einer Höhe von 84 m über HN (Geländehöhe bei 61 m über HN) und hat eine Breite von 100 m.

5 Planungskonzept

5.1 Städtebauliches Zielkonzept

- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen
- Planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive für die im Plangebiet vorhandenen Betriebe
- Beschränkung des Einzelhandels zur Stärkung der Innenstadt
- Planungsrechtliche Sicherung der Nachnutzung der ehemaligen Schultheiss-Brauerei
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung, Formulierung von notwendigen Schallschutzmaßnahmen

- Verhinderung der weiteren Ausdehnung der „freien Wohnnutzung“
- Sicherung einer hohen Nutzungsintensität des Standortes unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes, Ausschöpfung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO

5.2 Grünordnerisches Zielkonzept

- Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener wertvoller Bereiche
- Entwicklung von Grünbereichen bei Erhaltung großer Baufelder
- Erhaltung des Bestandes an wertvollen Bäumen

5.3 Verkehrskonzept

- Schaffung einer Straßenverbindung zwischen Zimmerstraße und Brauereistraße
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf den eigenen Grundstücken
- Berücksichtigung einer neuen Knotengeometrie bei der Anbindung der Elisabethstraße an die Eisenbahnstraße
- Festsetzung von nicht differenzierten Straßenkorridoren

5.4 Planungsalternativen

Grundsätzliche Planungsalternativen für den Standort ergeben sich nicht, da es sich um einen alten Industriestandort innerhalb eines ebenso geprägten Areals handelt. Im Stadtgebiet Dessau sind das Gewerbegebiet Mitte und das Teilgebiet A3 für eine weitere gewerblich/industrielle Entwicklung besonders geeignet, während es für Wohnnutzungen wesentlich günstigere Standorte gibt.

In Verbindung mit der Schallimmissionsschutzprognose wurden schon im Vorfeld verschiedene Varianten betrachtet, die eine unabhängige Wohnnutzung in Teilbereichen zulassen. Daraus würden sich jedoch bereits für die vorhandenen gewerblichen Nutzung derartig umfassende Einschränkungen ergeben, dass ihr weiterer Fortbestand und damit die verfolgte städtebauliche Zielstellung für das gesamte Plangebiet in Frage gestellt werden müsste.

6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

Im Folgenden werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes, die zu den betreffenden Planinhalten getroffen worden sind, im Einzelnen begründet. Sie beziehen sich auf die im § 9 Abs. 1 BauGB aufgeführten festsetzungsfähigen Inhalte des Bebauungsplanes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der Baunutzungsverordnung.

6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Die Baufläche wurde innerhalb des Plangebietes Nr. 101-A3 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in Teilgebiete (TG 1 bis 5) untergliedert. Eine Abgrenzung der Teilgebiete untereinander erfolgt in der Planzeichnung mittels Knötellinie (Planzeichen 15.14 PlanzV)

nach § 1 Abs. 4 bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO oder durch angrenzende öffentliche Verkehrsflächen.

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung sind innerhalb des Plangebietes vorrangig Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO sowie ein eingeschränktes Industriegebiete nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Die im Gebiet vorhandenen „freien“ Wohnnutzungen standen historisch überwiegend im Zusammenhang mit den gewerblichen Nutzungen und sind für das Gebiet nicht charakteristisch. Sie sind von so untergeordneter Bedeutung, dass sich daraus keine Mischnutzung begründen ließe. Die Festsetzung eines Misch(teil)gebietes hätte das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben zur Voraussetzung. Das bedeutet, dass keine Nutzungsart deutlich überwiegen darf. Dies ist jedoch mit der gewerblichen Nutzung im Plangebiet der Fall. Zudem liegt der Störgrad der angesiedelten Gewerbebetriebe überwiegend über dem für gemischte Bauflächen.

Die ungünstige Wohnsituation spiegelt sich auch in dem seit langem zu beobachtenden Leerstand der Wohnbebauung entlang der Nordseite der Elisabethstraße und der Ostseite der Zimmerstraße sowie der Umnutzung der ehemaligen Wohngebäude für Betriebe, Büros und freie Berufe wider.

Die in der Schallimmissionsschutzprognose dennoch betrachtete Variante I, zumindest Teilbereiche als gemischte Baufläche festzusetzen und damit „freie“ Wohnnutzung zuzulassen, ergab, dass die angrenzende gewerblich/ industrielle Nutzung dadurch drastisch einzuschränken wäre. Das bezieht die an das Plangebiet westlich und nördlich angrenzenden Nutzungen, die als Vorbelastungen in die Berechnung eingeflossen sind, mit ein. Der Schutzanspruch einer freien Wohnnutzung im Plangebiet würde die Existenz der vorhandenen Betriebe gefährden (siehe dazu Punkt 6.4.1).

Das Plangebiet wurde daher ausgehend von den vorhandenen und in ihrer Entwicklung zu sichernden gewerblich/industriellen Nutzungen sowie unter Berücksichtigung von außerhalb des Plangebietes Nr. 101-A3 in Mischgebieten angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen gestaffelt. Hier wurde durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln insbesondere auf die Lärmemissionen abgestellt.

Mit der Systemmöbel Dessau GmbH befindet sich im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Industriebetrieb, der auch in seiner vorgesehenen Erweiterung planungsrechtlich gesichert werden soll. Das ist nur innerhalb eines Industriegebietes möglich, entsprechend wurde daher der eigentliche Produktionsbereich im Bebauungsplan als GI (TG 2.2) festgesetzt. Aufgrund der östlich der Bahnstrecke an das Plangebiet Nr. 101-A3 angrenzenden Wohnnutzung in einem Mischgebiet wurde der zu Systemmöbel gehörige Verwaltungsbereich als Gewerbe(teil)gebiet mit entsprechend geringeren Lärmpegeln für die Nachtstunden festgesetzt (TG 2.1). Mit dieser Gebietseinstufung würde auch eine Fremdnutzung der (für Systemmöbel zu großen) Büroflächen ermöglicht.

Die Abgrenzung nach Westen ergibt sich durch das (ehemalige) Arbeitsamt, das als Büro- und Verwaltungsgebäude im Industriegebiet nicht zulässig wäre. Eine Nachnutzung der Bausubstanz kann nur mit einer ähnlichen Zweckbestimmung erfolgen. Im Teilgebiet 4 wird der Nachwert des Schalleistungspegels im Gewerbegebiet niedriger festgesetzt, als in den übrigen Teilgebieten. Die Einschränkung ist nicht so gravierend, jedoch muss deshalb in diesem Teilbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, da die allgemein zulässigen Grenzen für ein GE-Gebiet bei den Nachwerten unterschritten werden (siehe dazu Punkt 6.4.1). Mit Ausnahme des Klinkerbaus stehen die Gebäude hier gegenwärtig überwiegend leer.

Der Bereich der Brauerei wird ebenfalls als Gewerbegebiet festgesetzt. Im Gegensatz zu den anderen Teilgebieten sind in diesem Bereich jedoch kulturelle u.ä. Einrichtungen die der Erhaltung und Nutzung der denkmalgeschützten Bausubstanz dienen, ausnahmsweise zulässig.

Damit wird der Gliederung des Gebietes Rechnung getragen und die Beeinträchtigung schutzbedürftiger Nutzungen soweit möglich begrenzt.

Folgende Festsetzungen werden zur Nutzungsart getroffen:

a) *GE- und GE(e)-Teilgebiete gemäß § 8 BauNVO*

In den GE- und GE(e)-Teilgebieten TG 1, TG 2.1, TG 3 und TG 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – Anlagen für sportliche Zwecke – nicht zulässig.

In den GE- und GE(e)-Teilgebieten TG 1, TG 2.1, TG 3 und TG 4 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO

- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
- *Vergnügungsstätten*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

In den Gewerbegebieten sind mit Ausnahme der Brauerei (TG 5) die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind hier nicht Bestandteil der Satzung.

Der Ausschluss der vg. Anlagen in den Teilgebieten nordwestlich der Elisabethstraße soll in diesen Bereichen die Entwicklung von produzierendem Gewerbe fördern. Hinzu kommt, dass für die Nutzungen im Plangebiet und im angrenzenden Stadtgebiet geeignete Flächen zur Verfügung stehen, ohne dass wertvolle und gewachsene Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden müssten.

Mit den denkmalgeschützten Gebäuden des Brauhausvereins ist im TG 5 eine Substanz vorhanden, die diese Nutzungen zulässt.

Der Ausschluss der Anlagen für kirchliche Zwecke begründet sich neben der Lage des Standortes im Stadtgefüge auch daraus, dass diese Nutzung fast automatisch einen Schutzanspruch gegenüber den benachbarten Nutzungen auslöst. Dadurch könnte die Entwicklung von produzierendem Gewerbe im Plangebiet eher gehemmt werden.

Der Ausschluss von Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten – erfolgt ebenfalls mit Verweis auf Gebäude des Brauhausvereins.

Das Teilgebiet 5 wird überwiegend von der Brauerei in Anspruch genommen. Seitens des Brauhaus Verein Dessau e.V. besteht für die insgesamt ca. 30.000 m² Geschossfläche umfassende denkmalgeschützte Bausubstanz folgendes Nutzungskonzept (1999), das in Teilbereichen bereits umgesetzt wurde.

Das Kessel- und Maschinenhaus dient als Begegnungs- und Versammlungsstätte. Es wurde bereits zu einem Multifunktionsraum für Konferenzen, Konzerte, Theater usw. umgebaut. Im Bereich von Labor und Schmiede ist eine Bauhütte mit Holz- und Metallwerkstatt vorgesehen. Der unterirdische Bereich des Lagerkellers soll für spezielle gastronomische

Einrichtungen, Proberäume für Musikbands und als Disko genutzt werden, während für den oberirdischen Teil Studentenarbeitsplätze und Ateliers sowie ein Recyclinghof (u.a. Möbelaufbereitung) vorgesehen sind. Das im rückwärtigen Bereich gelegene Zwischenlager und der Eiskeller sollen für die „Dessauer Tafel“ (soziale Zwecke) umgenutzt werden, die Mälzerei für kleine innovative Betriebe, Büro-, Labor- und Seminarräume. Im Sudhaus sind das Informationszentrum des Brauhausvereins und Ausstellungen sowie im ältesten Teil das Stadtteilzentrum mit Vereinsräumen geplant.

Bei den benannten Nutzungen handelt es sich neben allgemein zulässigen, nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben um Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke bzw. Vergnügungsstätten, die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig sind.

In Verbindung mit der geplanten Nutzung für diesen Komplex bestünde im Rahmen des Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 6 BauNVO die Möglichkeit, diese Nutzungen als allgemein zulässig festzusetzen. Dies soll nicht erfolgen, da die angrenzenden gewerblichen und industriellen Nutzungen Einschränkungen für eine derartige Nutzung zur Folge haben können, die von Fall zu Fall abzuwägen sind. Die Entscheidung im Einzelfall soll durch eine generelle Zulässigkeit im Bebauungsplan nicht vorweggenommen werden.

Das Teilgebiet 2.2 wurde gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aufgrund der im Bestand vorhandenen und weiter zu entwickelnden Nutzung durch die Systemmöbel Dessau GmbH als eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen. Die Einschränkung bezieht sich auf die zulässigen Schallpegel und auf Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen.

b) *GI(e)*-Teilgebiet gemäß § 9 BauNVO

*In dem *GI(e)*-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO*

- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke*

nicht Bestandteil dieser Satzung.

*In dem *GI(e)*-Teilgebiet 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. BImSchV) unterliegen, unzulässig.*

Mit den Einschränkungen wird der Schutzanspruch in den angrenzenden Gebieten berücksichtigt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in dem *GI(e)*-Teilgebiet nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dies erfolgt, wie bereits im Zusammenhang mit den Gewerbegebieten erläutert, aus Gründen der Lage des Standortes im Stadtgefüge, des Ruheanspruchs und der beabsichtigten vorrangigen Entwicklung von produzierendem Gewerbe.

Ebenfalls ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

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, insbesondere um die sich in der Umgebung befindliche Wohnnutzung sowie die Entwicklung von Einrichtungen mit erhöhtem Publikumsverkehr im Bereich der Brauerei nicht zu gefährden.

Damit wird dem Schutzanspruch (angrenzender) Nutzungen entsprochen.

Bei den vg. 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.

- c) *In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsraumflächen haben, sind zulässig. Kraftfahrzeughandel, der aufgrund seines Angebots einen größeren Raumbedarf hat, ist ebenfalls zulässig.*

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche besitzen, sind dagegen zulässig. Mit diesen Beschränkungen sollen negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auch auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums, das ja nicht unwesentlich von Handelsbetrieben und Verkaufseinrichtungen geprägt wird, verhindert werden. Weiterhin wird damit vorrangig auf die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe orientiert.

Kraftfahrzeughandel, der im Gebiet bereits vorhanden ist, wird, als nicht innenstadtrelevant Handel, der einen großen Raumbedarf für Ausstellungsflächen hat, ausdrücklich von der Nichtzulässigkeit oder der Flächeneinschränkung ausgenommen, da dafür im Plangebiet günstigere Standortbedingungen als im Stadtzentrum herrschen.

- d) *In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet, der in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.*

Das Plangebiet liegt in einer historisch gewachsenen Situation mit unmittelbarer Benachbarung von Gewerbe und Wohnen. In einem solchen Areal gibt es nach der Rechtsprechung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider Seiten belastet ist.

Im Rahmen der Schallimmissionsschutzprognose wurden folgende grundsätzliche Erkenntnisse gewonnen:

- Die Werte für ein Mischgebiet werden bereits durch die am Standort vorhandenen Vorbelastungen (vorhandene Anlagen außerhalb des Plangebietes Nr. 101-A3) und Zusatzbelastungen (vorhandene Anlagen innerhalb des Plangebietes Nr. 101-A3) überschritten.
- Die Einhaltung der Werte für ein Mischgebiet im Bereich von „freien“ Wohnnutzungen würde angrenzende Gewerbe- und Industriegebiete unmöglich machen

Die Analyse der Nutzungen und ihre historische Entwicklung im Plangebiet hat zudem ergeben, dass sich aus dem untergeordneten Wohnungsbestand nicht der Status einer gemischten Flächennutzung ableiten lässt (siehe dazu Ausführungen unter Punkt 6.1.1 und 6.4.1).

Die Festsetzung dient dazu, eine industriell/ gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes Nr. 101-A3 zu gewährleisten.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird dazu gegriffen, für die industriellen und gewerblichen Teilgebiete unterschiedliche zulässige Maximalpegel für zu erzeugende Geräusche je Quadratmeter Grundstücksfläche festzusetzen. Dabei wird ein sogenannter „flächenbezogener Schalleistungspegel“ festgelegt, der das logarithmische Maß für das Mittel je Quadratmeter Fläche abgestrahlte Schalleistung ist (Nr. 2.7 DIN 18005, Teil I, Mai 1987, Anhang 7.1). Vertiefende und detaillierte Aussagen zum Schallimmissionsschutz sind im Punkt 6.4.1 enthalten.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl, die Höhe der baulichen Anlagen und die Baumassenzahl bestimmt. Dies erfolgte per Einschrieb in die Nutzungsschablone für jedes einzelne Teilgebiet.

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

Grundflächenzahl

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

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

- a) *Bei bebauten Grundstücken, die mit ihrer zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vorhandenen Bebauung die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl überschreiten, darf gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO bei Abgang von Gebäuden mit der Neubebauung ausnahmsweise die zum vgl. Zeitpunkt vorhandene Grundflächenzahl des abgängigen Bestandes wieder erreicht werden.*

Aus der unter Punkt 4.2.2 beschriebenen derzeitigen Situation ergibt sich, dass die zulässige Grundflächenzahl in vielen Teilbereichen bereits überschritten wird.

Der § 17 Abs. 3 BauNVO besagt, dass in bereits vor 1962 überwiegend bebauten Gebieten (als Stichtag für die neuen Bundesländer ist gemäß § 26a (1) der 01. Juli 1990 anzusehen) Obergrenzen überschritten werden können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Zu den städtebaulichen Belangen zählen insbesondere die Anpassung an die historische Entwicklung des Gebietes, die Rücksicht auf erhaltenswerte Bausubstanz (insbesondere im Bereich der Brauerei) sowie die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der vorhandenen Infrastruktur bzw. die Erhaltung und Stärkung der Wirtschaftskraft.

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der besonderen Interessen von Eigentümern bereits intensiv bebauter Grundstücke und dem Allgemeininteresse an der Einhaltung der Regelsätze.

Eine Verschlechterung der ökologischen Bedingungen im Plangebiet ist mit der Überschreitung nicht gegeben, da es sich um eine Ausnahmeregelung für den Ersatz bereits vorhandener Gebäude handelt.

Ausgleichende Maßnahmen für die Überschreitung der Obergrenze sind die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Bindung für Bepflanzungen im Bebauungsplan. Als Bodenschutzmaßnahmen ist die Befestigung von weniger belasteten Flächen wie Stellplätzen und ihren Zufahrten mit diffusionsoffenen Materialien zu betrachten.

Die Festsetzung zur gärtnerischen Gestaltung der außerhalb der zulässigen Grundfläche liegenden Flächen mit einer anteiligen Baum- und Strauchpflanzung sowie die Begrünung der Stellplätze trägt ebenfalls zum ökologischen Ausgleich bei.

Zudem kann die Festsetzung der Baumassenzahl unter der zulässigen Obergrenze in Teilbereichen als Ausgleich betrachtet werden, z.B. hinsichtlich der Durchlüftung des Plangebietes.

Durch die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen und die Unterbringung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken, die in die GRZ einfließen, wird den Bedürfnissen des öffentlichen Verkehrs Rechnung getragen.

Eine ergänzende Bebauungen beurteilt sich, solange der Bebauungsplan keine Rechtskraft besitzt, nach § 34 BauGB und kann damit auch innerhalb weitgehend versiegelter Grundstücke zulässig sein. Damit sich für möglicherweise zu einem späteren Zeitpunkt unrechtmäßig errichtete Gebäude kein Bestandsschutz herleiten lässt, wird mit der Festsetzung auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses Bezug genommen.

Höhe baulicher Anlagen

In allen Teilgebieten mit Ausnahme der Brauerei wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße.

- b) *Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO beziehen sich die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen, die in der Nutzungsschablone für die jeweiligen Teilgebiete angegeben sind, auf die erschließende Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt.*

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

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den im Bestand vorhandenen Höhen.

Im Teilgebiet TG 1 soll mit der Begrenzung auf 12 m ein gestaffelter Übergang zur nördlich der Gleise an der Oechelhaeuser Straße befindlichen Gewerbe- und daran anschließenden Wohnbebauung gewährleistet werden.

Für das südlich angrenzende Teilgebiet TG 3 wurde die Höhe unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf 15 m begrenzt, ebenso für die Teilgebiete 2.1 und 2.2.

Im Teilgebiet TG 4 leitet sich die Höhe von 20 m ebenfalls aus dem Bestand her (Arbeitsamt, 6geschossig)

Für den Kernbereich der Brauerei (TG 5) wird auf eine Höhenfestsetzung verzichtet. Im östlichen Randbereich wird eine Obergrenze von 12 m festgesetzt, um die städtebauliche Dominanz der historischen Bebauung bzw. die Struktur der kleineren Betriebe zu erhalten. Im südlichen Bereich sind bereits höhere neue Gebäude errichtet worden. Hier wäre an der erhöht liegenden Zufahrt zum Gebiet eine weitere räumlich Fassung zu begrüßen.

Ausnahmsweise können die Höhen baulicher Anlagen für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Anlagen für Be- und Entlüftung und Telekommunikationsanlagen überschritten werden. Da diese Anlagen in der Regel funktionsbedingt die Gebäudeoberkante überschreiten, jedoch weniger raumwirksam sind, soll dem Investor mit dieser Ausnahme ein größerer Spielraum gegeben werden.

Baumassenzahl

Die Ausnutzung eines Grundstückes spiegelt sich nicht nur in der Grundflächenzahl sondern auch in der Baumassenzahl wieder. Zur Kompensation der hohen Grundflächenzahl und deren möglicher Überschreitung, die zum Teil durch Lager- und Stellplätze und nicht durch Baukörper bedingt ist, wurde deshalb in allen Teilgebieten mit Ausnahme der Brauerei eine Baumassenzahl festgesetzt, die unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhaltenden Obergrenze von 10,0 liegt.

Für die zentral gelegenen Teilgebiete TG 3 und 4 wurde eine Baumassenzahl von 8,0 und für die Teilgebiete 1 bzw. 2.1 und 2.2 eine Baumassenzahl von 7,0 als Obergrenze festgesetzt.

Für das Teilgebiet 5 wurde eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

6.1.3 Bauweise

In allen Teilgebieten wurde auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Damit wird dem Bestand entsprochen und potentiellen Ansiedlern ein möglichst großes Maß an Freiheit gewährt sowie eine effektive Nutzung der Flächen gesichert.

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Ist innerhalb der bestehenden (historischen) Bebauung eine einheitliche Bauflucht zum öffentlichen Straßenraum zu erkennen, orientiert sich die Baugrenze daran, so für die Bebauung nördlich der Elisabethstraße. Das neu errichtete Autohaus, das in dieser Flucht eher als Fremdkörper wirkt, hat Bestandsschutz.

Im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung der Brauerei wird die Baugrenze am Gebäudebestand gezogen, d.h. zwischen Brauerei und Straßenraum kann nichts „verbaut“ werden. Zudem wird an dem Giebel mit dem Baufeld für eine künftige Bebauung ein

entsprechender Abstand gehalten, um die räumliche Dominanz zu unterstreichen. In diesem Bereich befindet sich gegenwärtig die Grundstückszufahrt.

An den dem Straßenraum abgewandten Seiten wird zu den Bahnflächen ein Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, der sich aus der in Teilbereichen vorhandenen Bebauung ergibt.

In den Bereichen, in denen der Bestand keine deutliche Bauflucht erkennen lässt, wurde die Baugrenze in der Regel in einem Abstand von 3,0 m (Brauereistraße nördlich und Elisabethstraße östlich der denkmalgeschützten Bebauung) festgesetzt. Dieses Maß bezieht sich auf einzelne vorhandene Gebäude und den Mindestabstand zur Grundstücksgrenze nach BauO LSA.

In der Zimmerstraße, die als Straßenraum von untergeordneter Bedeutung ist, sind Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zum Teil deckungsgleich. Das leitet sich auch aus dem Gebäudebestand her.

Zu im südlichen Randbereich der Brauerei und im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Leitungen und zu erhaltenswertem bzw. zu entwickelndem Grün (Baumpflanzungen, Flächen mit Erhaltungsgebot und Maßnahmeflächen) werden die Baugrenzen ebenfalls angepasst.

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

Diese Festsetzung dient dazu, die notwendigen Abstände von Hochbauten, die auch Nebenanlagen und Garagen sein können, zu den öffentlichen Straßenräumen sowie den Flächen mit Erhaltungsgeboten und Leitungstrassen zu sichern und die mit der Anordnung der Baugrenze verfolgte städtebauliche Zielstellung für die Wirkung des öffentlichen Straßenraumes zu gewährleisten.

Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen der Ver- und Entsorgung) und Stellplätze, da diese keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind. Hier wird von dem direkten funktionalen Zusammenhang zum Straßenraum sowie einer geringeren Raumwirkung der baulichen Anlage ausgegangen.

Ebenfalls ausgenommen sind die Grundstückseinfriedungen, die naturgemäß auf der Grundstücksgrenze liegen.

6.1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung

Für die Bereiche der Straßeneinmündungen sind durch die ermittelten Sichtdreiecke freizuhaltende Grundstücksflächen aufgenommen worden. Deren Größe resultiert aus den zugrunde gelegten Entwurfsgeschwindigkeiten (50 km/h) und der Einordnung der Straßen als Anliegerstraßen.

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen – Sichtdreiecke – sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stell- und Parkplätze unzulässig. Einfriedungen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Baumpflanzungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Diese Festsetzung dient der Sicherung der Anfahrtsicht in den untergeordneten Straßen und damit der Flüssigkeit des Verkehrs.

6.2 Grünordnung

Basierend auf den Zielvorgaben des Landschaftsplanes der Stadt Dessau wurde für den parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan (GOP) nachfolgend darzustellendes grünordnerisches Zielkonzept erarbeitet.

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

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

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

Im Einzelnen sind das für:

▪ **das Schutzgut Arten und Biotope:**

- die Sicherung und Entwicklung von Flächen im Interesse des Arten- und Biotopschutzes,
- der Erhalt und die Entwicklung von Gehölzstreifen und Baumreihen,

▪ **das Schutzgut Boden (nur in den bislang unversiegelten Bereichen):**

- die Sicherung des Bodens als Puffer-, Filter- und Speicherzone,
- die Minimierung der Bodenneuversiegelung,
- die Vermeidung von Bodenverunreinigungen

▪ **das Schutzgut Wasser:**

- die Minimierung der Bodenneuversiegelung,

▪ **das Schutzgut Klima / Luft:**

- die Anlage von Grünbereichen mit mikroklimatischen Wohlfahrtswirkungen (z. B. Bindung von Stäuben, Verminderung von Einstrahlung und Aufheizung, Erhöhung der Luftfeuchte durch Verdunstung).

▪ **das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholungsvorsorge:**

- die Entwicklung von Landschaftselementen zur Bereicherung des Landschaftsbildes,
- die Gestaltung und Gliederung des Plangebietes in Abstimmung mit der städtebaulichen Zielkonzeption.

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

- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grünflächen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Artenwahl)

- sorgfältige Einfügung baulicher Anlagen in die vorhandene Situation
- Schaffung von Grünbereichen auch innerhalb bestehender Industrie- und Gewerbeflächen.

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

Aus grünplanerischer Sicht wäre eine Durchgrünung durch Entwicklung von Grünzügen innerhalb des Plangebietes anzustreben. Die Umsetzung eines derartigen Ziel ist jedoch aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung des Gebietes (bauliche Anlagen, Leitungsbestände) unrealistisch. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass auch aus der Umgebung keine großräumigen Grünzüge auf das Gebiet stoßen, die fortzusetzen wären. Im Norden und Osten unterbindet die Bahntrasse, im Süden die Askanische Straße/Altener Straße eine Verknüpfung mit vorhandenen und geplanten Grünstrukturen innerhalb des Stadtgebietes.

Mit dem Grünstrukturkonzept können daher nur historisch gewachsene Gestaltungselemente im Gebiet aufgenommen und neu- bzw. weiterentwickelt werden. Darüber hinaus werden vorhandene, großflächige Grünelemente aufgegriffen und zur Erhaltung ausgewiesen. Das Einbringen neuer Elemente wird nur in dem Maß vorgeschlagen, wie auch die Bereitschaft zur Umsetzung seitens des Eigentümers gegeben ist. Im privaten Bereich können grünordnerische Maßnahmen nur mit der aktiven Unterstützung des Eigentümers erfolgen.

Es sind daher nachfolgend Maßnahmen aufgezeigt und im Bebauungsplan festgesetzt, die aus grünplanerischer Sicht sinnvoll, aber auch realisierbar sind und weiterhin eine effektive gewerblich/industrielle Nutzung auf den einzelnen Grundstücken zulassen.

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

Im Bereich der ehemaligen Brauerei wird eine Fläche als Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Fläche wird auch künftig nicht mehr genutzt und kann daher dem Naturhaushalt wieder zugeführt werden.

- a) *Innerhalb der als Maßnahmefläche gekennzeichneten Fläche (M) sind Versiegelungen zu entfernen. Die Fläche ist anschließend der Sukzession zu überlassen. Nach jeweils 5 Jahren ist eine Entbuschung vorzunehmen.*

Nach dem Rückbau der noch vorhandenen Versiegelungen ist die Fläche der Sukzession zu überlassen. Es ist jedoch notwendig, die Fläche in einem Rhythmus von 5 Jahren zu entbuschen, um die sich entwickelnde Kraut- und Staudenflur langfristig zu erhalten. Ziel dieser Maßnahme ist es, einen Lebensraum für Schmetterlinge und Heuschrecken sowie einen Nahrungsraum für die im Plangebiet vorkommenden Vögel zu entwickeln.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Maßnahmefläche in der Genehmigungsfassung verkleinert wurde, um den westlich angrenzenden Weg weiter nutzen zu können.

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades von Grundflächen wirkt negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt entgegen.

- b) *Private Stellplätze und selbständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,5*

darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Flächen erforderlich ist.

Es wird daher im Bebauungsplan als Minimierungsmaßnahme festgesetzt, alle für eine Nutzung als Kfz-Stellplätze vorgesehenen Flächen in diffusionsoffener Bauweise (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasenbelag, Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit einem entsprechenden Fugenanteil) auszubilden, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen an diese Flächen dies zulässt. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,5 darf nicht überschritten werden.

6.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ausgangspunkt für die Erarbeitung grünordnerischer Maßnahmen ist der historisch gewachsene Industrie- und Gewerbebestandort, der weitestgehend genutzt wird. Dieser Standort ist bereits hochgradig versiegelt. Nur in Teilbereichen ist die zulässige GRZ noch nicht ausgeschöpft. Aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes, mit Ausnahme der Bereiche innerhalb der Fa. Systemmöbel und der ehemaligen Brauerei, auch kaum Frei- und Grünflächen vorhanden. Das grünordnerische Konzept greift daher ansatzweise noch vorhandene Strukturen auf und versucht, diese weiterzuentwickeln.

Vorrangig geht es dabei um die Anlage einer straßenbegleitenden Baumreihe in der Elisabethstraße. Jedoch ist auch diese Baumreihe bereits lückig, was zum einen auf die Überalterung des Baumbestandes und zum anderen auf den Standort der Bäume zurückzuführen ist. Es sind daher ergänzend Baumpflanzungen auszuführen. Darüber hinaus sind die Bäume, die entlang der Straße zum Erhalt festgesetzt, jedoch aufgrund des Alters abgängig sind, im Straßenraum zu ersetzen.

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

– entlang der Elisabethstraße

Robinia pseudoacacia - Robinie

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

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

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

In der Elisabethstraße soll entlang der südlichen Straßenseite eine Baumreihe aus Robinia pseudoacacia (Robinie) entwickelt werden. Im Bereich des Bordes befinden sich Mittelspannungskabel. Kann zwischen den geplanten Pflanzstandorten und der Kabeltrasse ein Mindestabstand von 2,50 m nicht eingehalten werden, sind zwischen Kabel und Baum bis jeweils 3 m links und rechts des Baumstandortes geeignete Baumschutzmaßnahmen (z.B. Wurzelschutzmatten) vorzusehen.

Eine Anpflanzung neuer Bäume auch an der nördlichen Straßenseite ist aufgrund vorhandener Leitungen nicht möglich.

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

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

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

Darüber hinaus werden im GOP entlang der Eisenbahnstraße Flächen im östlichen Randbereich der Straße, die nicht als Verkehrsfläche benötigt werden, als Straßenbegleitgrün ausgewiesen. Auf diesen Flächen sind zunächst nicht mehr genutzte Straßenflächen zu entsiegeln, die anschließend mit einer Rasenansaat zu begrünen sind. Aufgrund des Zuschnittes der Fläche sowie der Lage entlang der Eisenbahntrasse ist die Einordnung von Bäumen unmöglich. Ziel dieser Maßnahme ist die Entsiegelung und das Zuführen dieser Fläche in den Naturhaushalt. Im Bebauungsplan befinden sich diese Flächen innerhalb des nicht differenzierten Straßenkorridors.

Weitere grünordnerische Maßnahmen umfassen die Erhaltung bereits vorhandener Grün- und Freiflächen. Auf dem Gelände der Systemmöbel Dessau GmbH und der Brauerei sind die Flächen im Bestand mit Rasenflächen und Bäumen bzw. Sträuchern gestaltet. Auf diesen Flächen sind über den Bestand hinaus ergänzende Gehölzanpflanzungen möglich, um das Artenspektrum zu erweitern und die Flächen auch langfristig in ihrer Ausgestaltung zu erhalten. Auf anderen Flächen (Böschungsbereiche im Brauereigelände) sind dichte Gehölzbestände entwickelt. Diese sind zu erhalten, Neuanpflanzungen beschränken sich auf den Ersatz abgängiger Gehölze.

- c) *Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Flächen (E) sind in ihrer derzeitigen Ausprägung dauerhaft zu erhalten.

Ergänzende Gehölzpflanzungen sind bis zu einem Anteil von 30 % der Gesamtfläche zulässig.

Artenauswahl wie unter Punkt 6.4 (d) beschrieben

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

- d) *Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche*

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

In der Planzeichnung bereits festgesetzte Maßnahme­flächen sowie Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.

Artenauswahl Bäume:

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	-	Traubeneiche
<i>Sorbus aria</i>	-	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	-	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

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

Artenauswahl Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	-	Gemeine Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gemeine Berberitze
<i>Buddleia davidii</i>	-	Schmetterlingsstrauch
<i>Cornus alba</i>	-	Hartriegel
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Gemeine Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Forsythia in Sorten</i>	-	Goldglöckchen
<i>Kerria japonica</i>	-	Gemeiner Ranunkelstrauch
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	-	Perlmutterstrauch
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Philadelphus-Hybrida</i>	-	Garten-Jasmin
<i>Prunus laurocerasus</i>	-	Lorbeer­kirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	-	Steinweichsel
<i>Pyrus pyra­ster</i>	-	Wild-Birne
<i>Rosa arvensis</i>	-	Kriechende Rose (Feldrose)
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Spiraea vanhouttei</i>	-	Prachtspiere
<i>Symphoricarpos chenaultii</i>	-	Purpurbeere
<i>Syringa vulgaris</i>	-	Gemeiner Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	-	Gemeiner Schneeball
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	-	Immergrüner Schneeball
<i>Weigela Hybrida</i>	-	Weigela

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe, Höhe 60 – 100 cm, *Rosa arvensis* - wurzelecht mit Topfballen)

Die Begrünung dieser Grundstücksflächen hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkung vegetationsbestandener Freiflächen und damit eine möglichst hohe Qualität des Gewerbe­be­umfeldes (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkung) sowie vorhandene ökologische Qualitäten (Vegetationsbestand, Bodenschutz) zu sichern und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen. Der Bezug von Pflanzmaßnahmen auf 300 m² der nicht zulässigen Grundfläche ist der Sache nach angemessen.

Um die Artenvielfalt und die Auswahlmöglichkeiten für den Bauherrn zu erhöhen, wurde in der Genehmigungsfassung die Artenliste für Strauchpflanzungen ergänzt.

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

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

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

Artenauswahl:

<i>Aesculus hippocastanum „Baumannii“</i>	-	<i>Gefülltblühende Roßkastanie</i>
<i>Robinia pseudoacacia in Sorten</i>	-	<i>Robinie</i>
<i>Acer platanoides in Sorten</i>	-	<i>Spitzahorn</i>

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

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

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

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

Eine Baumscheibe von 4 m² ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

6.3 Verkehrserschließung

6.3.1 Straßen

Die bestehende Straßenanbindung der Eisenbahnstraße an die Elisabethstraße entspricht nicht den geometrischen Anforderungen, die an eine öffentliche Straße innerhalb eines Gewerbegebietes zu stellen sind. Besonders die erfolgte Aufwertung der Verbindung Elisabethstraße – Kühnauer Straße durch die beabsichtigte Rekonstruktion des Bahnübergangs Elisabethstraße als Halbschranke erfordert eine Umgestaltung der Einmündung. Die dazu erforderliche Knotengeometrie wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Dafür ist im Randbereich das Grundstück der Systemmöbel Dessau GmbH in Anspruch zu nehmen (gegenwärtig Rasen). Die noch im städtischen Besitz befindliche Grundstückszufahrt im nordöstlichen Bereich von Systemmöbel wird ab der Straßenbegrenzung zur Kühnauer Straße in die Gewerbefläche einbezogen.

Die in den letzten Jahren verstärkte Ausprägung von kleinteiligen Gewerbestrukturen führt dazu, dass im Entwurf die Zimmerstraße durchgängig als öffentliche Erschließungsstraße festgesetzt wird. Damit kann auf die im Vorentwurf noch enthaltene Einordnung einer Wendmöglichkeit verzichtet werden, die ebenfalls die Inanspruchnahme von angrenzenden Grundstücken erforderlich machen würde.

Für den bisher nicht ausgebauten Abschnitt mit Anbindung an die Brauereistraße wird eine durchgängige Breite von 8,00 m festgesetzt. Das erlaubt eine Straßenbreite von 5,50 m (Begegnungsfall LKW/ LKW bei verminderter Geschwindigkeit) sowie die einseitige Anordnung eines 1,50 m breiten Gehwegs sowie beidseitig 0,50 m Bankett. Innerhalb der Kurve muss von großen Fahrzeugen die Gegenfahrbahn benutzt werden. Dazu wäre die Errichtung eines Verkehrsspiegels und des Verkehrszeichens Nr. 208 - „dem Gegenverkehr Vorrang gewähren“ – notwendig.

Um die Inanspruchnahme der angrenzenden Grundstücke zu minimieren, die Kosten zu senken und das Problem der Nutzung der Gegenfahrbahn auszuschalten, bestünde ebenfalls die Möglichkeit, die Zimmerstraße in Richtung Brauereistraße als Einbahnstraße zu führen (3,50 Fahrbahn mit Ausrundungen in den Kurvenbereichen). Da hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurückgeblieben werden kann, ist diese Ausbauvariante auch unter den getroffenen Festsetzungen möglich.

Um eine erhöhte Flexibilität bei der Gestaltung des Straßenraumes bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan lediglich Straßenkorridore festgesetzt.

Die gegenwärtige Fahrbahnbreite der Elisabethstraße (9 m) lässt ein einseitiges Parken im Straßenbereich zu. Sollte die Straße künftig ausgebaut werden, könnten im Bereich der Bäume Grünstreifen, ggf. mit öffentlichen Stellplätzen, angeordnet werden.

6.3.2 Fußwege/Radwege

Fußwege sind in der Elisabethstraße als Haupteerschließungsstraße beidseitig sowie in der Zimmerstraße und der Eisenbahnstraße einseitig vorhanden bzw. geplant.

Radverkehrsanlagen sind infolge der übergeordneten Fahrradverbindung zwischen dem Stadtteil Ziebigk/ Siedlung und der Innenstadt im Bereich der Kühnauer Straße, Eisenbahnstraße und Elisabethstraße geplant. Die öffentlichen Straßenkorridore lassen die bedarfsgerechte Einordnung der im Rahmen von Straßenfachplanungen näher zu bestimmenden Radverkehrsanlagen zu.

6.3.3 Ruhender Verkehr

Die nach § 53 Abs. 1 BauO LSA i.V.m. der Stellplatzsatzung der Stadt Dessau notwendigen Stellplätze und Besucherparkplätze sind grundsätzlich auf den eigenen Grundstücken unterzubringen. Dies schließt auch Besucherparkplätze mit ein. Damit ist der Stellplatzbedarf als gedeckt anzusehen.

Da eine Nutzung noch nicht in allen Bereichen feststeht, kann auch ein entsprechender Nachweis noch nicht erbracht werden. Dieser ist im Rahmen der Objektplanung zu führen. Öffentliche Stellplätze sollen entsprechend einer verkehrspolitischen Grundposition der Stadtverwaltung Dessau in Gewerbegebieten im Straßenraum nicht ausgewiesen werden.

Sollte künftig dennoch Bedarf bestehen, lassen die Straßenkorridore der Elisabethstraße, der Eisenbahnstraße und der Zimmerstraße Richtung Elisabethstraße die einseitige Anordnung öffentlicher Stellplätze zu.

6.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird im Süden durch die Straßenbahn (Linie 3) und im Norden durch den Omnibuslinienverkehr (Linie 10 und 11) tangiert. Eine weitere Erschließung des Plangebietes durch den ÖPNV ist nicht geplant. Leitungen des ÖPNV sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.3.5 Bahnanlagen

Im Plangebiet befinden sich nur noch Gleisanschlüsse innerhalb der Betriebsflächen der Brauerei, die gegenwärtig nicht in Betrieb sind. Daher erfolgt keine Festsetzung von Gleisanlagen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindlichen planfestgestellten Bahnanlagen (Fahrleitungsmasten) der DB AG haben Bestandsschutz. Sie werden als Bahnanlagen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Standsicherheit aller Bahnanlagen ist in vollem Umfang zu gewährleisten. Bei Tiefbauarbeiten ist ein Abstand von 6 m zum Oberleitungsmastfundament einzuhalten.

6.4 Immissionsschutz

6.4.1 Lärm

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

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet und nicht um eine Neuplanung. Zu dem Bebauungsplan liegt eine Schallimmissionsschutzprognose mit Stand vom September 2002 vor.

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

Die Schallimmissionsschutzberechnungen erfolgen auf der Grundlage folgender Voraussetzungen und Grundsätze:

Einbezogen wurden die Vorbelastung des Gewerbegebietes Dessau Mitte, die Einzelflächen mit Genehmigungsbescheiden sowie angrenzende Nutzungen einschließlich des Werksverkehrs. Ebenso werden die Zusatzbelastung (Gewerbeflächen im Plangebiet 101-A3 und deren Werksverkehr) berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

Gebietseinstufung (nach PlanzeichenVO)	DIN 18005, Teil 1, Bbl. 1 Orientierungswerte	TA – Lärm Immissionsrichtwerte
Gewerbegebiete (GE) tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr) nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	65 dB(A) 55 bzw. 50 dB(A)*	65 dB(A) 50 dB(A)
Mischgebiete (MI) tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr) nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	60 dB(A) 50 bzw. 45 dB(A)	60 dB(A) 45 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA) tags (6 ⁰⁰ bis 22 ⁰⁰ Uhr) nachts (22 ⁰⁰ bis 6 ⁰⁰ Uhr)	55 dB(A) 45 bzw. 40 dB(A)	55 dB(A) 40 dB(A)

* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgerausche

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

In der Prognose wurden 19 Immissionspunkte (IP), in der jeweils ungünstigsten Höhe festgelegt, um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können (zur Lage der IP siehe Tabelle Seite 42).

Vorbelastungen

Zunächst wurden die Vorbelastungen, d.h. die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen, betrachtet. Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sowie die Angabe der Gebietsnutzung der Industrie-/Gewerbe-Teilgebiete wurde aus den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne entnommen bzw. abgeleitet. Die Einzelschallquellen der Firma Laukötter wurden auf Grund von vorangegangenen abschätzenden Untersuchungen berücksichtigt. Dabei wird eine bauliche Aufwertung der vorhandenen Gebäudehülle (Außenfenster) vorausgesetzt.

Die Ergebnisse (im einzelnen der SIP zu entnehmen) zeigen, dass bereits die vorhandenen Vorbelastungen zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18 005 führen.

An den Immissionspunkten Brauereistraße 6 (IP 11) und Zimmerstraße 10 (IP 15) werden nachts bereits infolge der Vorbelastung die Werte für ein Mischgebiet deutlich (3,0 dB(A)) überschritten.

Das verdeutlicht, dass sich diese Gebäude (historisch bedingt) in einem klar gewerblich/industriell geprägten Umfeld befinden. Ein wesentlicher Teil der Vorbelastung in der Brauereistraße 6 kommt aus dem westlich angrenzenden Plangebiet Nr. 101 – A 2 (ehemaliges ZAB-Gelände), während für die Zimmerstraße 10 auch die Belastung der nördlich angrenzenden Flächen (Laukötter) entscheidend ist.

Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass in dieser Vorbelastung/Überschreitung noch keinerlei Entwicklungsspielraum für künftige gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes Nr. 101–A3 enthalten ist. Wenn die Teilgebiete des hier zur Diskussion stehenden Plangebietes Nr. 101–A3 hinzukommen, ist mit einer weiteren Erhöhung der Immissionswerte zu rechnen.

Wollte man die Orientierungswerte für Mischgebiete einhalten und damit eine „unabhängige“ Wohnnutzung gewährleisten, müssten die vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe im Plangebiet und angrenzend bereits in ihrer derzeitigen Nutzung eingeschränkt und eine Erweiterung weitgehend ausgeschlossen werden. Das würde die Existenz eines Teils der Betriebe in Frage stellen und ist in keiner Weise mit der Zielstellung für das Gewerbegebiet vereinbar.

Beide Gebäude wurden ursprünglich innerhalb eines Industrie- und Gewerbegebietes errichtet und sind innerhalb dieser Nutzung völlig untergeordnet. Auch die flächenmäßige Ausdehnung der Gebäude ist ohne Einfluss auf den Charakter der Umgebung (Industrie – und Gewerbegebiet). Er verändert sich nicht hin zu einem Mischgebiet, bei dem Wohnen und Gewerbe gleichberechtigt zu betrachten sind.

Unter Würdigung dieser Ausgangssituation und unter Beachtung der ursprünglich diesen beiden Gebäuden zugeordneten Nutzung (Brauereistraße 6 als Wohnhaus des Betriebsinhabers, Zimmerstraße 10 als Wohnhaus des Betriebsinhabers sowie 4 weitere Wohnungen) werden diese beiden Gebäude als Wohnungen in einem Gewerbe-/ Industriegebiet betrachtet und können somit nicht den Charakter und die sich daraus ableitenden Schutzansprüche für „freie“ Wohnungen haben.

Wenn sich die Orientierungswerte nicht einhalten lassen (siehe auch Beiblatt 1 zur DIN 18 005, Teil 1: *„In vorbelasteten Gebieten, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, ...“*) und eine plausible Begründung vorliegt, kann also von den Orientierungswerten abgewichen werden.

Die Stadt macht hier von ihrem Abwägungsspielraum Gebrauch, da es rechtlich geboten ist, in der konkreten Situation von den Orientierungswerten abzuweichen. Basis hierfür sind die tatsächlichen Verhältnisse, nach denen die Schutzwürdigkeit der Gebiete beurteilt wird. Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass die angrenzende Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes bereits seit langem mit einer vom Plangebiet und der Umgebung ausgehenden Lärmbelastung oberhalb der Orientierungswerte lebt. In der Rechtsprechung gilt für solche Bereiche eine spezifische gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme. Diese besteht nicht nur in der Rücksichtnahme des Verursachers sondern auch in einer, die reale Situation respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe der Emissionsquelle angesiedelt haben.

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

In der TA-Lärm wird für Gemengelagen („wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen“) zugestanden, dass „die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden“ können, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete aber nicht überschritten werden dürfen: tags (6⁰⁰ bis 22⁰⁰ Uhr) 60 dB(A) und nachts (22⁰⁰ bis 6⁰⁰ Uhr) 45 dB(A).

Für den Nachweis der Zusatzbelastung durch das Bebauungsplangebiet Nr. 101-A3 werden deshalb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm und der Gemengelagenbonus in Anspruch genommen.

Vorbelastung und vorhandene bzw. geplante Schallquellen im Plangebiet Nr. 101-A3

Die Optimierung der Teilgebiete innerhalb des Plangebietes Nr. 101-A3 wurde mit zwei Zielstellungen für die Häuser Elisabethstraße 18 und 22a durchgeführt, einmal als „freie“ Wohnnutzungen (Variante I) und einmal als Betriebswohnungen (Variante II).

Variante I

Die Betrachtung der Wohnhäuser Elisabethstraße 18 und 22a als „freie“ Wohnnutzungen erfordert die Einhaltung der Werte für ein Mischgebiet an diesen Nachweisorten.

Daraus ergeben sich für die Teilgebiete folgende IFSP:

Bezeichnung	Gebiets-nutzung	Zeitraum Tag	Zeitraum Nacht	Fläche
		L _w ^{*)} (dB(A/m ²))	L _w ^{*)} (dB(A/m ²))	
101-A3-TG 1	GE	62.5	47.5	27714.36
101-A3-TG 2.1	GE	65.0	47.5	10169.05
101-A3-TG 2.2	GI(e)	65.0	52.5	36777.79
101-A3-TG 3.1	GE(e) ^{*)}	57.5	35.0	25601.10
101-A3-TG 3.2	MI ^{*)}	52.5	30.0	8256.74
101-A3-TG 4	GE(e)	60.0	45.0	25070.94
101-A3-TG 5	GE	62.5	47.5	76459.35

^{*)} bei diesen flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Nachtstunde ist praktische keine gewerbliche Nutzung mehr möglich.

^{*)} GE(e) im Sinne eines MI ohne Wohnen

Daraus wiederum resultieren an den Immissionspunkten folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert		Höhe
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)	
IP 101-A3-01, Whs. Oechelhaeuser Str. 4	53.8	45.4	60.0	45.0	6.00
IP 101-A3-02, Whs. Oechelhaeuser Str. 58	53.0	42.2	55.0	43.0	9.00
IP 101-A3-03, Whs. Krosigkstr. 9	51.0	45.3	60.0	45.0	6.00
IP 101-A3-04, Whs. Krosigkstr. 11	51.1	46.3	60.0	45.0	6.00
IP 101-A3-05, Whs. Rathenastr. 1	53.2	41.5	55.0	42.0	9.00
IP 101-A3-06, Whs. Elisabethstr. 25b	58.1	45.1	60.0	45.0	12.00
IP 101-A3-07, Whs. Amalienstr. 6	55.0	42.9	55.0	43.0	12.00
IP 101-A3-08, Whs. Triftweg 2	56.5	42.8	60.0	45.0	9.00
IP 101-A3-09, Whs. Zeppelinstr. 1	57.4	43.5	60.0	45.0	9.00
IP 101-A3-10, Zeppelinstraße ¹⁾	61.4	48.5	60.0	45.0	9.00
IP 101-A3-11/O, Whs. Brauereistr. 6	60.1	44.1	65.0	50.0	9.00
IP 101-A3-11/W	60.6	46.4	65.0	50.0	9.00
IP 101-A3-12/N, Whs. Elisabethstr. 22a	59.2	45.2	60.0	45.0	9.00
IP 101-A3-12/S	60.2	45.3	60.0	45.0	9.00
IP 101-A3-13/N, Whs. Elisabethstr. 18	59.2	44.9	60.0	45.0	6.00
IP 101-A3-13/S	60.2	45.1	60.0	45.0	6.00
IP 101-A3-14/N, Whs. Elisabethstr. 16b	62.3	48.8	60.0	45.0	6.00
IP 101-A3-14/S	61.9	47.1	60.0	45.0	6.00
IP 101-A3-15/O, Whs. Zimmerstr. 10	64.8	53.0	65.0	50.0	6.00
IP 101-A3-15/W	63.5	49.7	65.0	50.0	6.00
IP 101-B/C1-04/S, Whs. Triftweg 2	56.7	42.7	60.0	43.0	9.00
IP 101-B/C1-04/W	55.8	43.5	60.0	44.0	9.00
IP 101-B/C1-06, Whs. Altener Str. 1	56.1	42.8	60.0	45.0	9.00
IP 130-01/S, Whs. Askanische Str. 146	56.2	43.1	60.0	43.0	11.40
IP 130-01/W	57.2	44.1	60.0	45.0	12.00
IP 130-19/N, Whs. Brauereistr. 23	59.3	44.9	60.0	45.0	11.40
IP 130-19/S	57.3	42.8	60.0	45.0	11.40

¹⁾ Überschreitungen sind hervorgehoben

¹⁾ Der Immissionspunkt IP 10 soll die Situation einer möglichen Wohnbebauung in A 2 (vorhandenes Mischgebiet) wiedergeben. Die Bearbeitung der Problematik der aus der Vorbelastung resultierenden Überschreitungen soll im Zuge einer Bearbeitung des BPL A 2 erfolgen.

Die Ergebnisse der Optimierungsrechnungen für Variante 1 unter Berücksichtigung der Vorbelastung und vorhandener/geplanter Schallquellen im Plangebiet zeigen, dass eine ausgewogene Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallemissionen, die in Genehmigungsbescheiden festgesetzt sind, und der benachbarten Gewerbegebiete (Vorbelastung) nur mit einigen Überschreitungen der Richtwerte erreichbar ist.

Die Überschreitungen (0,1 bis 0,4 dB(A)) für die Nachtwerte an den Immissionspunkten (A3 - IP 1; A3 - IP 3; A3 - IP 6; A3 - IP 12; A3 - IP 13 S;) sind auf Grund von rechenbedingten Rundungsüberschreitungen vernachlässigbar gering.

Die Überschreitung des Nachtwertes am Immissionspunkt A3 - IP 4 (Whs. Krosigkstr.11) von 1,3 dB(A) kann unter Berücksichtigung der Lage im Firmengelände der Firma Natursteincenter Dessau und der Einstufung als Betriebswohnung akzeptiert werden, ebenso die Überschreitung am Immissionspunkt A3 - IP 14 (Whs. Elisabethstraße 16b) von 3,8 dB(A) bzw. 2,1 dB(A) unter Berücksichtigung der Lage im Firmengelände der Firma Klinkerbau GmbH. Das Gebäude Krosigkstraße 11 wurde 2003 abgerissen.

Die unmittelbare Nachbarschaft zu den Industriegebieten (Firma Laukötter und Systemmöbel GmbH) führt zur Überschreitung der Nachtwerte an dem Immissionspunkt A3 - IP 15 (Whs. Zimmerstr.10) von 8,0 dB(A) für ein Mischgebiet bzw. 3,0 dB(A) für eine Betriebswohnung im Gewerbegebiet. Die Einhaltung der Richtwerte könnte nur mit einer drastischen Verringerung der Lärmkontingente (Herabstufung auf GE bzw. GE(e)) der entsprechenden Teilgebiete erreicht werden. Damit wären die bestehenden Produktionsbetriebe in ihrer Existenz gefährdet.

Durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (reflektierende Lärmschutzwand mit 8 m Höhe auf der Grundstücksgrenze zu Systemmöbel) bzw. des passiven Lärmschutzes (Schallschutzfenster, Zwangslüftung in den Aufenthaltsräumen) könnte eine Reduzierung der Beurteilungspegel erreicht werden.

Durch die notwendigen Einschränkungen des IFSP in den Teilgebieten 3.1, 3.2 und 4 kann es für die dort ansässigen Betriebe zu Existenzgefährdungen kommen.

Variante II

Auf Grund der sich in Variante I ergebenden möglichen Nutzungseinschränkungen für die vorhandenen Betriebe im TG 3 und 4 wurde in Variante II eine Berechnung durchgeführt, die günstigere Nutzungsmöglichkeiten für diese Teilgebiete aufzeigt. Dabei werden die IP 12 und IP 13 (Elisabethstraße 22a und 18) als Betriebswohnungen eingestuft.

Folgende IFSP wurden bei Variante 2 für die Teilgebiete in Ansatz gebracht:

Bezeichnung	Gebiets- nutzung	Zeitraum Tag	Zeitraum Nacht	Fläche
		Lw'	Lw'	
		(dB(A/m ²))	(dB(A/m ²))	
101-A3-TG 1	GE	62.5	47.5	27714.36
101-A3-TG 2.1	GE	65.0	47.5	10169.05
101-A3-TG 2.2	GI(e)	65.0	52.5	36777.79
101-A3-TG 3	GE	62.5	47.5	34061.46
101-A3-TG 4	GE(e)	62.5	47.0	25070.94
101-A3-TG-5	GE	62.5	47.5	76459.35

Daraus ergeben an den Immissionspunkten folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert		Höhe
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	
IP 101-A3-01, Whs. Oechelhaeuser Str. 4	53.8	45.2	60.0	45.0	6.00
IP 101-A3-02, Whs. Oechelhaeuser Str. 58	53.3	42.3	55.0	43.0	9.00

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert		Höhe
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	
	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(m)
IP 101-A3-03, Whs. Krosigkstr. 9	51.0	45.3	60.0	45.0	6.00
IP 101-A3-04, Whs. Krosigkstr. 11	51.1	46.3	60.0	45.0	6.00
IP 101-A3-05, Whs. Rathenastr. 1	53.4	41.6	55.0	42.0	9.00
IP 101-A3-06, Whs. Elisabethstr. 25b	58.3	45.3	60.0	45.0	12.00
IP 101-A3-07, Whs. Amalienstr. 6	55.3	43.1	55.0	43.0	12.00
IP 101-A3-08, Whs. Triftweg 2	56.6	42.9	60.0	45.0	9.00
IP 101-A3-09, Whs. Zeppelinstr. 1	57.5	43.7	60.0	45.0	9.00
IP 101-A3-10, Zeppelinstraße ¹⁾	61.5	48.5	60.0	45.0	9.00
IP 101-A3-11/O, Whs. Brauereistr. 6	64.0	49.5	65.0	50.0	9.00
IP 101-A3-11/W	62.4	48.4	65.0	50.0	9.00
IP 101-A3-12/N, Whs. Elisabethstr. 22a x	63.9	49.6	65.0	50.0	9.00
IP 101-A3-12/S	63.0	48.1	65.0	50.0	9.00
IP 101-A3-13/N, Whs. Elisabethstr. 18 x	64.4	50.0	65.0	50.0	6.00
IP 101-A3-13/S	63.6	48.7	65.0	50.0	6.00
IP 101-A3-14/N, Whs. Elisabethstr. 16b	64.4	50.1	65.0	50.0	6.00
IP 101-A3-14/S	63.2	48.1	65.0	50.0	6.00
IP 101-A3-15/O, Whs. Zimmerstr. 10	65.5	53.3	65.0	50.0	6.00
IP 101-A3-15/W	64.1	50.2	65.0	50.0	6.00
IP 101-B/C1-04/S, Whs. Triftweg 2	56.7	42.7	60.0	43.0	9.00
IP 101-B/C1-04/W	55.8	43.5	60.0	44.0	9.00
IP 101-B/C1-06, Whs. Altener Str. 1	56.3	42.9	60.0	43.0	9.00
IP 130-01/S, Whs. Askanische Str. 146	56.2	43.2	60.0	45.0	11.40
IP 130-01/W	57.3	44.1	60.0	45.0	11.40
IP 130-19/N, Whs. Brauereistr. 23	59.4	44.9	60.0	45.0	11.40
IP 130-19/S	57.3	42.8	60.0	45.0	11.40

Auch bei Variante II zeigen die Ergebnisse der Optimierungsrechnungen, dass eine ausgewogene Kontingentierung nur mit einigen Überschreitungen der Richtwerte erreichbar ist.

Die Überschreitung des Nachtwertes am Immissionspunkt A3 - IP 4 (Whs. Krosigkstr.11) von 1,3 dB(A) entspricht der Überschreitung in Variante I. Da das Gebäude 2003 abgerissen wurde, entfällt der Nachweisort.

Aufgrund einer aktuellen Schallimmissionsschutzprognose für das B-Plangebiet Nr. 161 „Krosigkstraße“ (Fa. Laukötter) vom 28. Mai 2003 kommt es zu geringfügig höheren Überschreitungen am Immissionspunkt A3 - IP 15 (Whs. Zimmerstraße 10) gegenüber den vg. Werten.

Die unmittelbare Nachbarschaft zu den Industriegebieten führt zur Überschreitung der Tag- und Nachtwerte von tags 0,5 dB(A) und nachts 3,7 dB(A) für eine Betriebswohnung im Gewerbegebiet. Die Einhaltung der Richtwerte könnte wie in Variante I beschrieben, nur mit einer drastischen Verringerung der Lärmkontingente (Herabstufung auf GE bzw. GE(e)) der

entsprechenden Teilgebiete oder durch Maßnahmen des aktiven bzw. passiven Lärmschutzes erreicht werden.

Ebenso könnten die Gebäude Elisabethstr. 16 b, 18 und 22 a bei Fortführung der Wohnungsnutzung nur noch Betriebswohnungen beinhalten.

Zur Gegenüberstellung der Ergebnisse der Optimierungsrechnung für Variante I (IP 12 und 13 Wohnhäuser) und Variante II (IP 12 und 13 Betriebswohnungen) erfolgte folgende tabellarische Auswertung der Ergebnisse:

Bezeichnung der Teilgebiete	Variante I - IP 12 und IP 13 als Wohnungen			Variante II - IP 12 und IP 13 als Betriebswohnungen			Ergebnis/Bewertung
	Gebietsnutzung	Lw* Tag (dBA/m ²)	Lw* Nacht (dBA/m ²)	Gebietsnutzung	Lw* Tag (dBA/m ²)	Lw* Nacht (dBA/m ²)	
101-A3-TG 1	GE	62.5	47.5	GE	62.5	47.5	keine Änderung
101-A3-TG 2.1	GE	65.0	47.5	GE	65.0	47.5	keine Änderung
101-A3-TG 2.2	GI(e)	65.0	52.5	GI(e)	65.0	52.5	keine Änderung
101-A3-TG 3.1	MI	57.5	35.0	GE ²⁾	62.5	47.5	Erhöhung der Tag- u. Nachtkontingente ⇒ von MI auf GE
101-A3-TG 3.2	MI ¹⁾	52.5	30.0				
101-A3-TG 4	GE(e) ³⁾	60.0	45.0	GE(e)	62.5	47.0	Erhöhung der Tag- u. Nachtkontingente
101-A3-TG 5	GE	62.5	47.5	GE	62.5	47.5	keine Änderung

¹⁾ bei diesen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Nachtstunde ist praktisch keine gewerbliche Nutzung mehr möglich.

²⁾ TG 3.1 und TG 3.2 wurden in der Variante II in einem TG 3 zusammengelegt

³⁾ Ge(e) im Sinne eines MI ohne Wohnen

Daraus ist zu schlussfolgern, dass die Überschreitungen an den einzelnen Immissionspunkten unabhängig von der betrachteten Varianten im wesentlichen gleichzusetzen und als Entscheidungskriterium für die Beurteilung der optimaleren Variante nicht unbedingt heranzuziehen sind.

Die Optimierungsrechnungen haben weiterhin gezeigt, dass die Beurteilung der Immissionspunkte IP 12 und 13 vor allem auf das Teilgebiet 3 wesentliche Auswirkungen hat (von MI auf GE; gewerbliche Nutzung in den Nachtstunden wird möglich).

Die Variante II wird deshalb als optimalere Variante weiter verfolgt und die entsprechenden Nutzungsarten und die jeweiligen IFSP für die Teilgebiete im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird dem Planungskonzept in Bezug auf die Förderung der Belange der Wirtschaft, die dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen und die Sicherung von langfristigen Entwicklungsperspektiven für die vorhandenen Betriebe entsprochen.

Mit den festgesetzten IFSP werden im Plangebiet für die Gebäude Zimmerstraße 10, Brauereistraße 6 und Elisabethstraße 22a die Richtwerte für die derzeit vorhandene „freie“ Wohnnutzung überschritten.

Unter der mit den Festsetzungen zur Nutzungsart getroffenen Voraussetzung, dass es sich bei den Wohnnutzungen im Plangebiet um Betriebswohnungen im Gewerbegebiet handelt, werden die Grenzwerte nach TA Lärm mit Ausnahme des Immissionspunktes A3 - IP 15 – Zimmerstraße 10 eingehalten. An diesem Punkt führt die unmittelbare Nachbarschaft zu den Industriebetrieben Laukötter und Systemmöbel GmbH zu Überschreitungen.

Durch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes - wie der Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze zu Systemmöbel - bzw. des passiven Lärmschutzes - wie dem Einbau von Schallschutzfenstern in Verbindung mit einer Zwangslüftung in den Aufenthaltsräumen - könnte für das Gebäude Zimmerstraße 10 eine Reduzierung der Beurteilungspegel und eine Einhaltung der Werte im Gebäude erreicht werden. Für den Außenwohnbereich wären die Lärmwerte jedoch nur durch eine Schallschutzwand einzuhalten.

Für das Gebäude Brauereistraße 6 wären für die Einhaltung der Innenwerte die vg. passiven Schallschutzmaßnahmen ebenfalls möglich. Maßnahmen für die Einhaltung der Richtwerte im Außenwohnbereich sind aufgrund der Lage des Grundstücks und der Schalleinwirkungen von allen Seiten praktisch nicht umsetzbar.

In den Wohnungen Elisabethstraße 22a ist die Einhaltung der Werte in den Innenräumen ebenfalls durch Schalldämmfenster in Verbindung mit Dämmlüftern möglich.

Die Wohnnutzungen in der Zimmerstraße 10 und der Brauereistraße 6 haben sich wissentlich in dem Gewerbe- bzw. Industriegebiet angesiedelt. Sie resultieren aus der Fortführung der Wohnnutzung durch die Erben der früheren Betriebsinhaber nach dem Erlöschen der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück. Ihre Situation wird durch die Planung nicht verschlechtert, in den Jahren vor der Wende waren die Belastungen im Gebiet sogar erheblich höher. Die Stadt oder die angrenzenden Betriebe sind hier nicht in der Pflicht. Die aktiven bzw. passiven Schallschutzmaßnahmen sind hier durch die Grundstücksbesitzer zu tragen. Auch für die Elisabethstraße 22a stellt sich die Situation so dar, dass das Wohnhaus ein Fremdkörper in einer industriell/gewerblich geprägten Umgebung ist. Daraus lässt sich gegenüber der Stadt keine Verpflichtung zur Bezahlung der passiven Schallschutzmaßnahmen ableiten.

Insgesamt würde die Stadt, soweit es die Haushaltssituation zulässt, von ihrem Vorkaufsrecht für diese drei Grundstücke Gebrauch machen, um die Konflikte zu entschärfen.

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

6.4.2 Luft

Konkrete Aussagen zur Luftsituation liegen nicht vor. Es ist jedoch keine Verschlechterung der bestehenden Situation zu erwarten, da die freien Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Für das eingeschränkte Industriegebiet, das gegenwärtig nur zur Systemmöbel GmbH gehörende Flächen umfasst, sind Nutzungen, die der Störfallverordnung unterliegen, ausgeschlossen.

Im Interesse der Luftbelastung sollte die Verwendung von Erdgas oder Fernwärme als Energieträger angestrebt werden.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, für das Gewerbegebiet ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das dem besonderen Wert des Standortes im Bereich der denkmalgeschützten Bausubstanz Rechnung trägt.

Um Investitionen nicht unnötig zu behindern, wurde jedoch auf eine zu starke Eingrenzung der Möglichkeiten verzichtet. So beschränken sich die Festsetzungen auf die Sicherung eines Mindestgestaltungsstandards entlang der öffentlichen Straßenräume.

- a) *Stellplätze, die zum öffentlichen Straßenraum der Brauereistraße oder der Elisabethstraße einen Abstand unter 5,00 m haben, sind von diesem raumwirksam abzusetzen. Dies kann durch eine verputzte oder Klinkermauer, eine Hecke oder einen Pflanzstreifen erfolgen. Für die Mauer bzw. Hecke wird eine Mindesthöhe von 0,80 m festgesetzt. Der Pflanzstreifen ist als Kombination von Baum- und Strauchpflanzungen in einer Breite von mindestens 2,50 m auszuführen. Die Baumpflanzungen können auf Punkt 6.4 oder 6.5 angerechnet werden.*

Entlang der Hauptachsen soll vermieden werden, dass parkende Fahrzeuge direkt an die öffentlichen Gehwege grenzen und der Straßenraum in einen Parkplatz verwandelt wird.

Dies wird durch die Festsetzung einer raumwirksamen Abgrenzung von Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum gesichert, wenn diese unmittelbar angrenzend angeordnet werden. Dafür können sowohl die für das Gebiet typischen Klinkermauern (auch in Verbindung mit Zäunen) als auch Hecken verwendet werden. Die Höhen ergeben sich aus der üblichen Form bzw. der notwendigen Raumwirksamkeit.

Wird ein Pflanzstreifen eingeordnet, muss dieser eine Mindestbreite von 2,50 m aufweisen. Er sollte von den Baumpflanzungen geprägt werden, um entlang der Straßen eine geschlossene Raumkante auszubilden.

In der Zimmerstraße und den Bereichen zur Bahn werden keine derartigen Einschränkungen erforderlich, da es sich hier um untergeordnete städtebauliche Räume handelt.

- b) *Werbeanlagen gemäß BauO LSA § 13 Abs. 1 sind an oder auf Gebäuden nur als Werbung an der Städte 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, Wechselwerbung u. ä. sind auf 10 m² Werbefläche pro 1.000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die Festsetzung zu Werbeanlagen orientiert sich an gleichgelagerten Festsetzungen in anderen Bebauungsplänen des Gewerbegebietes Mitte. Damit wird in Bezug auf die Werbeanlagen dem Gesamtgebiet ein gleiches äußeres Erscheinungsbild gesichert, bei dem die gewerblich/industrielle Nutzung und die damit verbundenen Gebäude in Vordergrund stehen.

6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

6.6.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 101 A 3 liegen mehrere ehemals industriell und gewerblich genutzte Flächen, die Bestandteil des Altlastverdachtsflächenkatasters der Stadt Dessau sind.

Für folgende Flächen liegt eine Gefährdungsabschätzung im Amt für Umwelt- und Naturschutz vor:

- Schultheiss-Patzenhofer Brauerei in der Brauereistraße 1 – 2
- Hallesche Transport und Service GmbH (Brauereistraße 10)
- Elisabethstraße 16a (ehemals ABUS Werk III)
- Elisabethstraße 16b (Gemarkung Dessau, Flur 26, Flurstück 3902)

Schultheiss–Brauerei Brauereistr. 1 – 2

Für das Gelände der stillgelegten Schultheiss-Patzenhofer Brauerei liegt ein „Baugrundgutachten über die Boden- und Grundwasserverhältnisse in Hinblick auf mögliche Altlasten sowie auf die Gefährdungsabschätzung eventueller Schadstoffbelastungen auf dem Brauereigelände an der Brauereistraße in Dessau“ mit Datum vom 25. März 1992 vor.

Untersucht wurden mögliche Kontaminationsschwerpunkte wie das Öltanklager, Lager- und Parkplätze, Schlosserei sowie die Flächen, auf denen mit Säuren, Laugen, Tensiden und Desinfektionsmitteln umgegangen wurde (Flaschenabfüllung, Pasteurisierung, Fassgutreinigung).

Die Untersuchungsparameter der Boden- und Grundwasserproben wurden den früheren Einsatzstoffen angepasst.

Die Untersuchungsergebnisse der einzelnen Parameter weisen keine schädlichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen aus, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§ 2 Abs. 3 BBodSchG).

Die orientierende Untersuchung auf dem Gelände hat den Verdacht einer Altlast ausgeräumt. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist daher nach zur Zeit vorliegendem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

Hallesche Transport und Service GmbH

Für das Gelände liegt eine Gefährdungsabschätzung „Altlastuntersuchung ehemalige Betriebstankstelle Dessau, Brauereistraße 10“ mit Datum vom 06. September 1996 vor. Auftraggeber war das Umweltamt der Stadtverwaltung.

Im Ergebnis der durchgeführten Rammkernsondierung, der organoleptischen Prüfung und der Analytik wurden keine Anzeichen für standortrelevante Schadstoffverunreinigungen im Boden, die wiederum eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden bedingen, festgestellt.

Elisabethstr. 16 a

Für das ehemalige Betriebsgelände des VEB ABUS, Werk III, liegt im Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau ein Baugrundgutachten einschließlich einer orientierenden Altlastenerkundung mit Datum vom 21. Juli 1994 vor.

Untersucht wurde der Bereich der Metallgießerei, der Farblackiererei und der Produktionshalle.

In Auswertung der durchgeführten Untersuchungen kann eingeschätzt werden, dass die ermittelten Parameter der Bodenproben keine Verunreinigungen auf dem Grundstück erkennen lassen. Die Messwerte entsprechen der Nutzungsart im Bereich der natürlichen Grundbelastung für ehemals gewerblich/industriell genutzte Gebiete.

Hinweis:

Aufgrund der organoleptischen Verunreinigung der Betonfußböden in den ehemaligen Produktionshallen ist nicht auszuschließen, dass lokale Kontaminationen des Erdreiches im Rahmen von Abriss oder Baumaßnahmen vorgefunden werden.

Nach den vorliegenden Unterlagen braucht auch diese Fläche im B-Plan nicht gekennzeichnet zu werden.

Elisabethstr. 16 b

Im Rahmen der vorgesehenen Übernahme des Grundstückes durch einen Handwerksbetrieb wurde ein Gutachten – Altlasterbewertung „Grundstück Elisabethstraße 16b Gemarkung Dessau, Flur 62, Flurstück 3902“ (ehemaliger Tankstellenstandort, spätere Nutzung des Geländes durch die Post, Paketsortierstation, sowie KFZ-Lager- und Abstellplatz) durchgeführt. Eine Kopie des Gutachtens vom 10. Juli 1994 liegt im Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau vor.

Die Schichtenverzeichnisse der einzelnen Rammkernsondierungen auf dem Gelände weisen eine anthropogene Beeinflussung des Bodens bis in einer Tiefe von 1,50 m mit Bauschutt, Kohlenstaub, Schlackesteine und geringe Mengen Aschen auf, die im Rahmen von Tiefbauarbeiten auf dem Grundstück zu erhöhten Entsorgungskosten führen könnten.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse des natürlich gewachsenen Bodens unter der Auffülle haben den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderungen, speziell mit Mineralölkohlenwasserstoffen, nicht bestätigt.

Weitere Flächen, die Bestandteil des ALVFK der Stadt Dessau sind

Nach Informationen zur früheren Nutzung des Geländes der Systemmöbel GmbH kann nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden, dass auf dem Grundstück keine schädlichen Bodenveränderungen bzw. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen vorliegen, die geeignet sind, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Die Flächen der Laukötter GmbH (Elisabethstr. 19) und der Oematech GmbH sind Bestandteil des ALVFK der Stadt Dessau.

Für diese Verdachtsflächen liegen dem Amt für Umwelt- und Naturschutz der Stadt Dessau keine orientierenden Untersuchungen vor.

Recherche, Vorortbegehungen und Einholung von zusätzlichen Informationen zu den einzelnen Standorten sowie die Durchführung einer schutzgutbezogenen Erstbewertung zur Ermittlung ihres Gefährdungspotenziales und zur Ableitung des weiteren Handlungsbedarfes haben keinen zwingenden Verdacht zur Durchführung einer technischen Erkundung für diese Standorte ergeben.

Auf Grund des zur Zeit vorliegenden Erkenntnisstandes zu den einzelnen ehemals gewerblich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 101-A 3 muss keine Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden.

6.6.2 Fundmunition

Teile des Plangebietes (Bereich südlich der Elisabethstraße von den Bahngleisen bis zur denkmalgeschützten Bebauung) sind als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen muss mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern zu überprüfen.

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

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

6.6.3 Denkmalschutz

Die unter Punkt 4.2.5 benannten Gebäude wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Für die Denkmale besteht bei allen Baumaßnahmen eine verfahrensrechtliche Genehmigungspflicht im Sinne von § 14 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt.

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

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

7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

7.1 Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)

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

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

a) Schutzgut Arten und Biotope

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

Mit der Ausweisung der Bau- und Verkehrsflächen ist eine direkte Inanspruchnahme und damit weitgehende Zerstörung von Gehölz- und krautigen Vegetationsbeständen verbunden.

Primär sind hier die Ruderalflächen und gebäudenahen Rasenflächen, aber auch vorhandene Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen, betroffen.

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

b) Schutzgut Boden

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

Durch die Nutzung der Grundflächen werden die Lebensgemeinschaften von Bodenorganismen zerstört und eine natürliche Bodenentwicklung unterbrochen. Durch die Bautätigkeiten bedingter Bodenabtrag bzw. -auffüllung sowie Bodenverdichtung hat Gefüge- und Strukturveränderungen des Bodens zur Folge und wirkt sich negativ auf Bodenwasser- und Nährstoffhaushalt aus. Die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens geht durch die Überbauung verloren; der Boden verliert damit seine Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Es ist jedoch anzumerken, dass nur noch in sehr geringem Umfang natürlich gewachsener Boden vorhanden ist. Andere, derzeit unbebaute Flächen sind nach Rückbaumaßnahmen aufgefüllt worden. Auf diesen Flächen kann nicht von einer natürlichen Bodenentwicklung ausgegangen werden.

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

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

c) Schutzgut Wasser

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

Aufgrund der zu erwartenden Überbauung und Versiegelung der zukünftigen Bau- und Verkehrsflächen kann es zu erhöhten Abflussmengen des anfallenden Oberflächenwassers kommen. Bedingt durch die nur eingeschränkte Versickerung (Versiegelungsgrad, Grundwasserstand) wird der natürliche Wasserkreislauf weiter beeinträchtigt. Veränderungen im Grundwasserhaushalt durch die geringere Neubildungsrate sind zu erwarten.

d) Schutzgut Klima / Luft

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

Der Verlust von Vegetation und die geplante Überbauung bzw. Versiegelung verändert ebenfalls die Eigenschaften der freigestellten Flächen in Hinsicht auf den Energieumsatz und das Strahlungsverhalten. Die Funktionen der offenen Flächen (insbesondere die der Kaltluftproduktion in den Nachtstunden) werden beeinträchtigt bzw. verloren gehen. Damit kommt es zu einer länger anhaltenden Erwärmung der bebauten bzw. versiegelten Flächen und zu thermischen Belastungen der angrenzenden Umgebung. Da sich das Gebiet

innerhalb des Stadtgebietes befindet und auch die Umgebung durch einen sehr hohen Überbauungsgrad geprägt ist, sind diese Beeinträchtigungen zu vernachlässigen.

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

e) Schutzgut Landschaftsbild

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

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

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

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

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

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

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

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

Die *Eigenart* des Planungsgebietes wird von den vielfältigen anthropogenen Nutzungen bestimmt. Diese Situation wird erhalten bleiben.

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

7.2 Maßnahmekonzept

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

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

a) alle Schutzgüter

Für die geplante städtebauliche Neuordnung wird ein Bereich als Standort gewählt, der durch seine jahrzehntelange Nutzung als Industriestandort einer starken Vorbelastung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild unterlegen hat. Empfindliche Landschaftsbereiche oder Flächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit werden durch die Realisierung des Planvorhabens nicht betroffen.

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

b) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

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

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

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

Darüber hinaus ist der im Plangebiet erfasste Vogelbestand durch gezielte Maßnahmen langfristig zu sichern. Im GOP wird daher vorgeschlagen, folgende Maßnahmen im Plangebiet umzusetzen.

Zum einen sind am ehemaligen Kesselhaus der Brauerei Nisthilfen für Dohlen, Mauersegler und Turmfalke anzubringen. Zum anderen sind auch Nahrungsräume für die Vögel und Kleintiere zu schaffen. Daher wird im Bereich der ehemaligen Brauerei eine Fläche als Sukzessionsfläche entwickelt.

Für die im Plangebiet vorkommenden Fledermäuse kann ein nicht mehr genutzter Keller in der ehemaligen Brauerei hergerichtet werden.

Eine diesbezügliche Festsetzung kann jedoch im Bebauungsplan nicht getroffen werden, da dazu eine planungsrechtliche Grundlage fehlt.

c) Schutzgut Boden

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

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

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

Geplante Fußwege sind ebenfalls, in Abhängigkeit von ihrer Frequentierung, in diffusionsoffener Bauweise wie wassergebundener Decke auszubilden.

d) Schutzgut Wasser

Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser sollte soweit möglich auf den Freiflächen der Grundstücke zur Versickerung gebracht werden, damit es zur Grundwasseranreicherung dienen und wieder in den "kleinen" Wasserkreislauf eingebracht werden kann. Dieses Wasser ist wenig verschmutzt und wird daher auch das Grundwasser qualitativ nicht beeinträchtigen.

e) Schutzgut Klima / Luft

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

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

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

f) Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsfunktion

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

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

g) Grünplanerische Maßnahmen

Ausgangspunkt für die Erarbeitung grünordnerischer Maßnahmen ist der historisch gewachsene Industrie- und Gewerbebestandort, der weitestgehend genutzt wird. Dieser Standort ist bereits hochgradig versiegelt. Nur in Teilbereichen ist die zulässige GRZ noch nicht ausgeschöpft. Aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes, mit Ausnahme der Bereiche innerhalb der Fa. Systemmöbel und im Bereich der ehemaligen Brauerei, auch keine Frei- und Grünflächen vorhanden. Das grünordnerische Konzept greift daher ansatzweise noch vorhandene Strukturen auf und versucht, diese weiterzuentwickeln.

Die einzelnen im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden unter den Punkten 6.2.1 und 6.2.2 angeführt und entsprechend begründet.

Darüber hinaus empfiehlt der GOP Maßnahmen, für deren Festsetzung es im Bebauungsplan keine Rechtsgrundlage gibt.

h) Ergänzende grünplanerische Maßnahmen

Im grünordnerischen Konzept werden Gebäude gekennzeichnet, an denen Nisthilfen angebracht worden sind bzw. angebracht werden sollen. Diese Standort sind der bereits erwähnten Studie zur ökologischen Umfeldaufwertung (Schnabel, 2001) entnommen. Diese Maßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung des Gebietes, daher sind die Nisthilfen zu erhalten. Bei Rückbau der Gebäude sind für die Nisthilfen alternative Standorte zu suchen.

Am ehemaligen Kesselhaus sollten Nistkästen für Dohlen, an der Hofseite Mauerseglerkästen sowie an den turmartigen Aufbauten Nistkästen für Turmfalken angebracht werden. An der Ostseite des Gebäudekomplexes ist geplant einen Keller als Überwinterungsquartier für Fledermäuse zu sichern. Damit wird der Erhalt der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten und Fledermäuse gesichert. Diese Maßnahmen sind bereits mit dem Grundstücksbesitzer abgestimmt.

7.3 Bilanzierung

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem Plangebiet um einen innenstadtnahen Bereich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage handelt. Somit ist das Plangebiet eingebettet in das Stadtgefüge Dessaus.

Der Altstandort ist, wie bereits ausgeführt, zur Zeit schon überwiegend hochgradig versiegelt. Die Nutzungen und Strukturen sind historisch gewachsen. Durch Rückbaumaßnahmen entstanden Freiflächen, die, wenn sie keiner neuen Nutzung (z.B. Lager) unterlagen, mit einer Spontanvegetation besiedelt waren. Diese Freiflächen sind im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des Gebietes entstanden und dienen der Vorbereitung von Neuansiedlungen.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zu den in der nachfolgenden (dem Grünordnungsplan entnommenen) Tabelle dargestellten Veränderungen in der Flächennutzung:

Flächennutzung	Bestand	Planung	
		unversiegelt	überbaut
Gebäude, bauliche Anlagen	68.230 m ²		
Straßen, versiegelte Flächen	87.870 m ²		
Teilversiegelte Flächen	17.310 m ²		
Bahnanlagen	2.890 m ²		
Baufläche gesamt (198.700 m ²)	-		
davon überbaubar nach GRZ	-		159.140 m ²
davon nicht zulässige Grundfläche	-	39.860 m ²	
Straßenflächen (14.800 m ²)	-		13.435 m ²
davon Straßenbegleitgrün	-	1.365 m ²	
Summe	176.300 m²	41.225 m²	172.575 m²
			213.800 m²

Flächennutzung	Bestand	Planung	
		unversiegelt	überbaut
Rasenflächen	5.480 m ²		-
Gehölzflächen, Baumgruppen	4.010 m ²		-
Ruderalflächen	27.490 m ²		-
Garten	1.620 m ²		-
Maßnahmefläche	-		1.100 m ²
<i>Summe</i>	<i>38.600 m²</i>		
Geltungsbereich	214.900 m ²		214.900 m ²

Darüber hinaus ist der Flächenbilanz zu entnehmen, dass mit Umsetzung des Bebauungsplanes der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes nicht zunehmen wird, sondern bei konsequenter Beachtung der nach GRZ überbaubaren Fläche eine Verringerung der Versiegelung zu verzeichnen sein wird.

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

Unter dem Aspekt, dass das gesamte Plangebiet auch im Bestand stark überbaut ist (s. Punkt 4.2.2), erscheinen für das Maß der Beurteilung des Gebietes nach § 34 BauGB Grundflächenzahlen von 0,8, wie sie im Bebauungsplan festgesetzt sind, für gewerblich/industriell genutzte Teilgebiete gerechtfertigt.

Mit den im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 für die GI- und GE-Teilflächen wird dieser Wert nicht überschritten, da damit die zulässige Obergrenze nach § 19 BauNVO bereits erreicht und eine Erhöhung nach § 19 Abs. 4 BauGB nicht möglich ist.

Überschreitungen werden nur beim Ersatz von bestehenden Gebäuden auf Grundstücken mit bereits höherem Versiegelungsgrad gewährt (siehe Punkt 6.1.2). Damit werden die Bedingungen gemäß § 34 BauGB eingehalten.

Im naturschutzrechtlichen Sinne können auch für diese Vorhaben Eingriffe ermittelt werden, jedoch ist für diese Vorhaben kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

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

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

Weiterhin ist anzumerken, dass diese Bilanzierungsmodelle i.d.R. die abiotischen Landschaftsfaktoren (Boden, Wasser, Klima/Luft) nicht erfassen. Eine rechnerische Bilanzierung würde demnach nur einen Aspekt der Eingriffsbeurteilung betrachten und somit

kein reales Abbild wiedergeben. Die genannten Schutzgüter müssten dennoch verbalargumentativ diskutiert werden.

Die betrachteten Schutzgüter sind wie folgt betroffen:

Schutzgut Boden:

Innerhalb des Plangebietes sind mit den im B-Plan vorgenommenen Festsetzungen keine Neuversiegelungen im Vergleich zur Bestandssituation zulässig. Im Bestand sind 17,6 ha versiegelt bzw. teilversiegelt, mit Umsetzung der Planung können ca. 17,2 ha (Straßenfläche sowie überbaubare Fläche gemäß GRZ) versiegelt werden. Der Eingriff in die Funktionen des Bodens - Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum für Tiere und Pflanzen usw. - ist aufgrund der Vorbelastung nur gering und betrifft insbesondere die im Bestand als teilversiegelt kartierten Flächen. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen werden Maßnahmen (Entsiegelung im Brauereigelände, Gestaltung der „nicht überbaubaren Fläche“) ausgewiesen, so dass damit davon auszugehen ist, dass die Beeinträchtigungen räumlich und funktional vollständig ausgeglichen werden können.

Schutzgut Wasser

Das Grundwasser wird hinsichtlich der Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Jedoch ist der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes bereits sehr hoch, so dass auch im Bestand von einer sehr geringen Versickerungsrate auszugehen ist. Eine Minderung der Beeinträchtigungen erfolgt über die Ausweisung versickerungsfähiger Befestigungsarten für Stellplätze und deren Zufahrten.

Aufgrund der vorhandenen Situation im Plangebiet gibt es innerhalb des Bebauungsplanes keine Möglichkeit, eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken festzusetzen. Dennoch ist nicht davon auszugehen, dass das Schutzgut Wasser von der Umsetzung der Planung verstärkt betroffen wird.

Schutzgut Klima / Luft

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

Hervorzuheben ist diesbezüglich insbesondere die Begrünung der Stellplätze durch das Anpflanzen großkroniger Bäume. Der Schattenwurf der Bäume verhindert das Aufheizen der versiegelten Flächen. Gleichzeitig binden Bäume Staub und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Baumpflanzungen stellen daher einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas dar.

Mit der Umsetzung der Planung sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Arten und Biotope

Durch die Neuversiegelung gehen potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Es ist in der zeichnerischen Darstellung des Grünkonzeptes primär ein Verlust an Vegetationsflächen von 3,72 ha festzustellen (Differenz zwischen Grünflächen im Bestand und Maßnahmenfläche). Jedoch ist dieser Verlust insbesondere hinsichtlich der Ruderalflächen zu verzeichnen, die sich auf derzeit ungenutzten Flächen spontan entwickelt haben. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich 3,98 ha gemäß festgesetzter GRZ außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden. Da diese Flächen nicht versiegelt werden können, ist davon auszugehen, dass sie als Freiflächen erhalten und gestaltet werden.

Innerhalb dieser Flächen sind auch im Bestand bereits Grünflächen vorhanden, die, aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit oder ihrer Bedeutung für das Ortsbild, zur Erhaltung festgesetzt werden. Weiterhin kann eine Fläche, die nicht mehr genutzt werden soll, als Maßnahmefläche entwickelt werden. Darüber hinaus befinden sich keine wertvollen Grünflächen im Plangebiet. Der Baumbestand ist nur in soweit zur Erhaltung festgesetzt, wie er straßenbegleitend vorhanden ist bzw. in der Baumbestandskartierung als gesund eingeschätzt ist. Jedoch unterliegt der gesamte Bestand der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau und ist daher zu erhalten. Demnach wird, auch wenn sich diese Bäume innerhalb der Bauflächen befinden, nicht von einem Eingriff ausgegangen, da sie nach Baumschutzsatzung zu ersetzen sind.

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

Die innerhalb des Plangebietes vorhandene Fauna soll über verschiedene Maßnahmen in ihrem Bestand gesichert werden. Zum einen sind im GOP Gebäude gekennzeichnet an denen Nisthilfen angebracht werden sollen und zum anderen wird über die Ausweisung der Maßnahmefläche ein potentieller Nahrungsraum entwickelt. Weiterhin wird ein Überwinterungsquartier für die Fledermäuse ausgewiesen. Mit diesen speziellen Maßnahmen sowie darüber hinaus auch mit den weiteren grünordnerischen Maßnahmen (Baumpflanzungen usw.) kann die im Plangebiet vorkommende Fauna langfristig erhalten werden.

Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsfunktion

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

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

Zusammenfassend kann ausgeführt werden, dass sich das Plangebiet im Ist-Zustand als hochgradig versiegelter Bereich darstellt, in dem sich neben einer Spontanvegetation auf ungenutzten Flächen nur wenige Frei- und Grünflächen befinden. Mit der Festsetzung von Erhaltungsgebieten, Pflanzgebieten und Maßnahmeflächen wird der ökologisch wertvolle Bestand gesichert, weiterentwickelt und ergänzt. Eine Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter hat gezeigt, dass aufgrund der Vorbelastung des Standortes nur geringfügig Eingriffe zu erwarten sind. Mit den aufgezeigten Maßnahmen wird es jedoch gelingen, diese Eingriffe innerhalb des Plangebietes vollständig auszugleichen.

8 Stadttechnische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

8.1.1 Trinkwasser

Das Gebiet wird durch das Leitungsnetz in allen öffentlichen Straßen ausreichend versorgt, weitere Anschlüsse sind möglich.

8.1.2 Löschwasser

Die Versorgung mit Löschwasser im Rahmen des Grundschatzes erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Die Absicherung des Objektschutzes ist standortkonkret zu überprüfen.

Nach Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für Gewerbegebiete 96 m³/h (26,7 l/s) und für Industriegebiete 192 m³/h (53,3 l/s) bereitzustellen. Dabei muss von einer mittleren bis großen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen werden.

Aus dem vorhandenen Trinkwassernetz (DN 250 Elisabethstraße, DN 150 Brauereistraße und Zimmerstraße) ist die Versorgung der gewerblichen Bauflächen mit Löschwasser gegeben. Für das Teilgebiet 2.2, das als Industriegebiete ausgewiesen ist, ist die vollständige Löschwasserbereitstellung aus dem vorhandenen Trinkwassernetz (DN 250) nicht von vornherein gegeben, wenn von mittlerer oder großer Brandausbreitungsgefahr ausgegangen wird.

Bei einer vollflächigen Nutzung des ehemaligen Brauereigeländes ist eine Löschwasserversorgung von 96 m³/h mit Löschwasserentnahmestellen im Abstand von höchstens 100 m sicherzustellen.

Über das vorhandene Trinkwassernetz ist die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermengen für Gewerbegebiete bei kleiner und mittlerer Brandausbreitungsgefahr und für Industriegebiete bei kleiner Brandausbreitungsgefahr abgesichert. Damit ist für die überwiegende Zahl der Betriebe die Löschwasserbereitstellung abgesichert, da die typischen Gewerbebauten feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen haben und mit harten Bedachungen versehen sind.

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

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

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

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

Diese Verfahrensweise ist mit der zuständigen Behörde für Brandschutz (Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst der Stadt Dessau) und dem Versorgungsträger (Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH) grundsätzlich für das gesamte Gewerbegebiet Mitte abgestimmt.

Die objektkonkrete Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

8.2 Entwässerung

Für die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser gilt die Satzung über die Abwasserbeseitigung und den Anschluss an die öffentlichen Abwasserbeseitigungseinrichtungen der Stadt Dessau vom 12. Juli 1997 mit der 1. Änderung vom 16. Januar 2002.

8.2.1 Schmutzwasser

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

Die Entwässerung erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal, der mit Ausnahme des bisher nicht ausgebauten Astes der Zimmerstraße und der Eisenbahnstraße in allen öffentlichen Straßen liegt.

Seitens der DESWA bestehen innerhalb der nächsten Zeit keine Planungen für das Gebiet. Daraus ergibt sich, dass das Grundstück 3873/2 (Schneeweiß) nicht direkt an das Entwässerungsnetz angeschlossen ist. In Verbindung mit dem Ausbau der Zimmerstraße bestünde die Möglichkeit, das Grundstück zu erschließen.

8.2.2 Regenwasser

Nicht schädlich verunreinigtes Regenwasser soll künftig versickert werden, wenn es die Gegebenheiten zulassen.

Die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück ist in Anlehnung an das ATV-Regelwerk-Abwasser-Arbeitsblatt A 138 (Abwassertechnische Vereinigung e. V.) auszuführen. Dabei ist zu beachten, dass für die Regenwasserversickerung in Gebieten mit flumachen Grundwasserständen der Grundsatz gelten soll, dass die effektive Grundwasserneubildungsrate nicht höher sein sollte, als unter naturbelassenen Verhältnissen zu erwarten wäre.

Die vorrangig anzustrebende Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken wird sich aufgrund der vorhandenen hochgradigen Überbauung und Versiegelung (teilweise bei 100%) im Plangebiet kaum realisieren lassen. Jedoch ist auch bei einer hochgradigen Versiegelung eine partielle Versickerung möglich. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Verdunstung und Rückhaltung in Behältern und Kanälen.

Inwieweit die städtische Kanalisation aufnahmefähig ist, wird im Einzelfall durch die DVV geprüft. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, Regenwasser anteilig in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers ist auf der Grundlage des § 5 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Im Rahmen künftiger Planungen bestünde, insbesondere innerhalb der größeren Grundstücke wie der Brauerei und der Systemmöbel Dessau GmbH, die Möglichkeit, Rückhaltebecken anzuordnen, um den Abfluss so gering wie möglich bzw. zeitversetzt zu halten. Diese könnten bei entsprechender Ausbildung gleichzeitig der Löschwasserversorgung dienen. Eine andere Möglichkeit ist die Einordnung eines Mulden-Rigolen-Systems zur Versickerung innerhalb der einzelnen Grundstücke.

Geschätzter Regenwasserabfluss insgesamt:

geschätztes Einzugsgebiet (bei einer möglichen Überschreitung der GRZ aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Bestand):

Regenspende	ca. 18,5 ha
Abflusswert geschätzt	100 l/s x ha
Regenwasseranfall	0,60
	1.110 l/s

8.3 Energieversorgung

8.3.1 Elektroenergieversorgung

Die Trafostationen der DVV in der Zimmerstraße und der Elisabethstraße werden im Bebauungsplan als Versorgungsfläche festgesetzt.

Die noch in Betrieb befindliche Kunden-Trafostation wird nicht als Versorgungsfläche ausgewiesen, da sie nur der Versorgung der Abnehmer im Sinne einer Grundstückerschließung dient und nach § 14 Abs. 2 BauNVO eingeordnet werden kann. Sie wird jedoch mit dem entsprechenden Symbol nachrichtlich gekennzeichnet und die Zuführung der DVV über ein Leitungsrecht gesichert.

Ebenfalls mit einem Leitungsrecht versehen werden die in Verlängerung der Zimmerstraße nach Norden (über die Gleisanlagen hinaus) und die im südlichen Bereich (angrenzend an die Brauereistraße) innerhalb der Bauflächen verlaufenden Mittelspannungsleitungen.

Über das vorhandene Mittelspannungsnetz können im Bedarfsfall weitere Kunden mit kleiner und mittlerer Leistung über neu zu errichtende Trafostationen angeschlossen werden.

8.3.2 Gasversorgung

Die Gashochdruckleitung im nördlichen Bereich der Systemmöbel Dessau GmbH wurde in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht zugunsten des Betreibers (DWW) versehen, da es sich hier um eine städtische Hauptleitung handelt.

An das Netz innerhalb der öffentlichen Straßenräume besteht eine Anschlussmöglichkeit.

Das Brauereigelände ist Fernwärmevorzugsgebiet. Sollte Gas für Produktionszwecke benötigt werden, müsste die vorhandene Gasreglerstation rekonstruiert werden, da sie den jetzigen Vorschriften nicht mehr entspricht.

8.3.3 Fernwärme

Für die Fernheiztrasse im nördlichen Bereich der Systemmöbel Dessau GmbH wurde, da es sich um eine städtische Hauptleitung handelt, ein Leitungsrecht zugunsten des Betreibers (FWV GmbH) in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Dampftrasse im südlichen Bereich der Brauerei gehört dem Kraftwerk. Da es sich um eine Hausanschlussleitung handelt, wird kein Leitungsrecht eingetragen.

Für weitere Vorhaben ist der Aufbau neuer Netze möglich.

8.4 Fernmeldeversorgung

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

Der Schutzstreifen der Richtfunkverbindung im Süden und Westen des TG 5 beginnt in einer Höhe von ca. 23 m über Gelände (84 m über HN). Um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen, dürfen die Höhenangaben weder durch Baufahrzeuge jeglicher Art noch durch Bauwerke überschritten werden. Auf eine planungsrechtliche Festschreibung der Richtfunktrasse einschließlich Schutzstreifen wird in der Planzeichnung verzichtet, da diese Trasse entfallen kann, wenn der Nutzer den Vertrag kündigt und partielle Eingriffe in den Schutzstreifen nach Entscheidung durch die Deutsche Telekom (Fallentscheidung) durchaus möglich sind.

8.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Müllentsorgungsfirma. Innerhalb der vorhandenen Wohnnutzungen sind für Hausmüll die entsprechenden Müllcontainer zu nutzen. Für die Entsorgung von Sondermüll sind die einschlägigen Gesetzlichkeiten einzuhalten.

Gemäß § 3 der Abfallsatzung (AbfS) der Stadt Dessau vom 21. Dezember 1998 unterliegen Eigentümer (oder Gleichgestellte) gewerblich genutzter Grundstücke bezüglich ihrer hausmüllähnlichen Gewerbeabfälle dem Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Abfallentsorgungssystem der Stadt Dessau. Damit ist die Abfallentsorgung gesichert.

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

9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 21,49 ha.

9.1 Bauflächen

	<i>nach GRZ bebaubar</i>	<i>Bruttofläche</i>
Gesamtfläche in allen Teilgebieten	16,01 ha	20,01 ha

9.1.1 Gewerbegebiete

Teilgebiet 1	2,10 ha	2,63 ha
Teilgebiet 2.1 <i>davon 0,29 ha mit Erhaltungsgebot</i>	0,77 ha	0,96 ha
Teilgebiet 3	2,48 ha	3,10 ha
Teilgebiet 4	2,00 ha	2,50 ha
Teilgebiet 5 <i>davon 0,23 ha mit Erhaltungsgebot sowie 0,11 ha Maßnahmefläche</i>	5,85 ha	7,31 ha
Summe Gewerbegebiete	13,20 ha	16,50 ha

9.1.2 Industriegebiete

Teilgebiet 2.2	2,81 ha	3,51 ha
----------------	---------	---------

9.2 Verkehrsflächen

9.2.1 Straßenverkehrsflächen

Elisabethstraße		0,65 ha
Zimmerstraße		0,39 ha
Eisenbahnstraße		0,44 ha
Summe Straßenverkehrsfläche		1,48 ha

9.2.2 Bahnanlagen

Fernleitungsmasten der Bahn	20 m ²	
-----------------------------	-------------------	--

9.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Trafo Zimmerstraße und Elisabethstraße	83 m ²	
--	-------------------	--

10 Planverwirklichung

10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Die Bauflächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der sie nutzenden Firmen bzw. im Privatbesitz. Sie verfügen jeweils über eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche, so dass keine Eintragung von Wegrechten oder eine Neuordnung erforderlich ist.

Für die Flächen im Besitz der TLG besteht insgesamt eine Anbindung an die Brauereistraße. Wie bereits erwähnt, ist für die direkt an der Straße gelegenen Flächen der Nutzer ebenfalls Eigentümer. Bei einem möglichen Verkauf der rückwärtigen Flurstücke ist zu beachten, dass eine Anbindung an das öffentliche Netz und damit eine Erschließung der Grundstücke gewährleistet bleibt.

Die Erschließungsstraßen sind Eigentum der Stadt. Für die Neuordnung im Bereich der Einmündung der Eisenbahnstraße sowie für den nordöstlichen Bereich der Zimmerstraße ist ein Grunderwerb durch die Stadt erforderlich bzw. ein Grundstückstausch möglich.

Die vorhandenen Leitungen müssen, soweit sie nicht im öffentlichen Raum geführt werden, beim Verkauf von Grundstücken Berücksichtigung finden. Für die langfristig zu erhaltenden Hauptversorgungsstrassen wurden entsprechend den Angaben der Versorgungsträger Leitungsrechte eingetragen.

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

10.2 Kostenschätzung

Für den Ausbau des Straßennetzes ergibt sich folgende Grobkostenschätzung:

1	Zimmerstraße	
1.1	Ausbau auf einer Länge von ca. 200 m, Fahrbahn in Bitumen, Gehweg Betonpflaster einschließlich Bord und Entwässerung,	150.000 €
1.2	Straßenbeleuchtung (ohne Trafo)	10.000 €
2	Eisenbahnstraße	
	Ausbau Einmündungsbereich	90.000 €
	Straßenbegleitgrün (ca. 0,14 ha)	17.000 €
	Kosten Straßenausbau	267.000 €
	Baunebenkosten, ca. 10%	26.700 €
	Geschätzte Grobkosten, netto	293.700 €

Die Grobkostenermittlung beinhaltet keine Mehrwertsteuer. Sie ist mit einer Toleranz von 20% behaftet.

In der DIN 276 heißt es dazu: "Die Kostenschätzung dient zur überschlägigen Ermittlung der Gesamtleistung und ist vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen"

Kosten für den Grunderwerb wurden nicht berücksichtigt, ebenso nicht die Kosten für das Vorkaufsrecht der Stadt.

11 Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dessau und wird von gewerblicher Bebauung bzw. Mischbebauung umgeben. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altindustriestandort, der auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch hochgradig versiegelt ist. Bedingt durch die industrielle Nutzung sind nur sehr wenige Grün- und Freiflächen vorhanden. Hervorzuheben sind hier straßenbegleitende Baumpflanzungen und die Freiflächen im Bereich der Systemmöbel Dessau GmbH und der Brauerei.

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

Mit der Planung wird ein Altindustriestandort revitalisiert, der auch künftig industriell/gewerblich genutzt werden wird. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und der Eigentumsverhältnisse ist es nur eingeschränkt möglich, neue Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes einzuordnen. Es werden neben straßenbegleitenden Baumpflanzungen als gestalterisches Element vorhandene Grünflächen aufgegriffen und soweit möglich festgesetzt. Darüber hinaus kann eine Fläche im Bereich der Brauerei als Maßnahmefläche entwickelt werden.

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

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

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

11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils

Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung des Areals als Gewerbe- und Industriestandort innerhalb der Stadt Dessau zu sichern. Den im Gebiet ansässigen Unternehmen sind neben der Bestandssicherung langfristige Entwicklungsperspektiven

einzuräumen. Nur so kann die Wettbewerbsfähigkeit gewährleistet werden und damit auch die Sicherung von Arbeitsplätzen erfolgen.

Ausgehend von der vorhandenen Situation - unmittelbar benachbarte Wohn- und Gewerbenutzung im Plangebiet und angrenzend - waren im Rahmen der Planaufstellung Möglichkeiten zu suchen, sowohl den Entwicklungsabsichten des Gewerbes gerecht zu werden als auch den Belangen der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen Rechnung zu tragen.

Umfänglichen Untersuchungen insbesondere zur Lärmproblematik haben ergeben, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für eine „freie“ Wohnnutzung, wie sie an Einzelstandorten im Plangebiet in den Gebäuden Brauereistraße 6, Elisabethstraße 22a und Zimmerstraße 10 zu finden ist, nicht erfüllt werden können. Anderenfalls wäre bereits die vorhandene gewerblich/industrielle Nutzung zum Teil bis zur Existenzgefährdung einzuschränken.

In Anbetracht der Tatsache, dass es sich bei zwei der drei Wohnhäuser um ursprünglich in Verbindung mit dem Gewerbe entstandene Wohnungen handelt, erscheint die Entscheidung zugunsten der Entwicklung von Gewerbe im Gebiet vertretbar. Für die entfallende unabhängige Wohnnutzung sind andere und wesentlich geeignetere Standorte im Stadtgebiet vorhanden. Ebenso stehen Standorte in gleichen Preissegmenten zur Verfügung.

Mit dieser klaren Zielstellung für das Areal ist auch die Neuansiedlung von Firmen auf zur Zeit ungenutzten Grundstücken rechtssicher möglich, ohne dass zusätzliche Einschränkungen befürchtet werden müssten.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Entflechtung der Gemengelage innerhalb des Plangebietes. Für die an das Plangebiet angrenzenden Wohnungen werden die Anforderungen an eine gesunde Wohnnutzung auch bei weiteren gewerblichen Ansiedlungen im Plangebiet eingehalten.

Mit einem Vorkaufsrecht der Stadt wird der Planung Nachdruck verliehen und gleichzeitig Vorkehrungen zur Umsetzung getroffen. Die Wahrnehmung des Vorkaufsrechtes der Stadt setzt immer den Verkaufswillen des Grundstücksbesitzers voraus. Nur wenn das Grundstück überhaupt durch den Besitzer verkauft werden soll, kann die Stadt das Vorkaufsrecht unter Berücksichtigung der Haushaltslage wahrnehmen. Insofern ist die Formulierung des Vorkaufsrechtes durch die Stadt als eine Vorkehrung zur Umsetzung der Planung und im Sinne des Grundstücksbesitzers als Aufzeigen einer Perspektive zu sehen.

Aufgrund der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 200 m² für die im Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehenden Einzelhandelsbetriebe werden negative Einflüsse auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtzentrums verhindert, produzierendes Gewerbe wird gefördert.

Mit den Nachnutzungsmöglichkeiten für die historischen Brauereigebäude wird die Einordnung u.a. für kulturelle Einrichtungen von gesamtstädtischer Bedeutung in zentrumsnaher Lage und damit die Erhaltung der Gebäude begünstigt.

Mit der Nutzung bereits intensiv bebauter oder bebauter Flächen wird eine Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen in Siedlungsrandbereichen vermieden.

11.3 Ortsbild

Mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Baumassenzahl sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche wird das stark von der Brauerei dominierte Bild gewahrt und in Teilbereichen ein Übergang zu angrenzender aufgelockerter Bebauung gewährleistet.

Der Abstand der Baugrenze zum Straßenraum sichert das typische Erscheinungsbild des Gebietes. Mit der Unzulässigkeit von Stellplätzen direkt am öffentlichen Straßenraum wird zudem eine gestalterische Mindestforderung gewährleistet.

Dadurch, dass vielfältige Nachnutzungsmöglichkeiten für die denkmalgeschützte Bausubstanz der Brauerei ermöglicht werden, wird zur Sicherung der Substanz beigetragen.

Die Ergänzung der Baumpflanzungen entlang der Elisabethstraße führt in Teilbereichen zu einer Aufwertung des Ortsbildes.

Leerstehende Gebäudesubstanz kann durch eine gesicherte gewerbliche Ansiedlung wieder nutzbar gemacht werden.

11.4 Verkehr

Durch die Revitalisierung und ergänzende Bebauung des Gebietes wird zusätzlicher Verkehr erzeugt, dem die vorhandenen Erschließungsstraßen insgesamt gerecht werden. Quell- und Zielverkehr werden die dominierenden Verkehrsformen sein. Der Durchgangsverkehr ist in den angrenzenden Straßen nur von untergeordneter Bedeutung.

Verbesserungen in der Straßenausbildung werden im Bereich der Einmündung Eisenbahnstraße und im Verlauf der Zimmerstraße erreicht.

Das Plangebiet ist an das Straßennetz der Stadt durch die Altener/Askanische Straße verkehrsgünstig angebunden.

11.5 Belange der Bevölkerung

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

„Freie“ Wohnnutzungen sind mit der Umsetzung der Planung im Gebiet nicht mehr zulässig. Weiterhin zulässig sind jedoch mit Ausnahme des Industrie(teil)gebietes Betriebswohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

Die Bewohner der Brauereistraße 6 und der Zimmerstraße 10 haben die Wohnnutzung nach Erlöschen der gewerblichen Nutzung fortgesetzt und leben somit wissentlich in dem gewerblich/industriell geprägten Umfeld. Sie sind selbst für gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude verantwortlich (z.B. über passive Schallschutzmaßnahmen an ihren Gebäuden).

Für die Mietwohnungen in der Elisabethstraße 22a sind keine sozialen Härten zu erwarten, da es in Dessau genügend Wohnraum zu ähnlichen Konditionen gibt.

Dass in diesem Zusammenhang nicht auf einzelne untergeordnete Wohnnutzungen im Plangebiet Rücksicht genommen werden konnte, die aufgrund ihrer Entwicklung und Lage ohnehin nicht den Schutzstatus einer „freien Wohnnutzung“ beanspruchen können, unterliegt im Planungsprozess der Abwägung der Kommune, die für das Gebiet klar eine gewerblich/industrielle Nutzung präferiert.

Mit der Sicherung der Unternehmen im Plangebiet und der Möglichkeit weiterer gewerblicher Ansiedlungen wird der Notwendigkeit zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen entsprochen.

11.6 Wirtschaft

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Nutzungsart werden die Unternehmen und ihre Entwicklung am Standort gesichert. Über die Kontingentierung des immissionswirksamen Schalleistungspegels wird den schutzbedürftigen Nutzungen angrenzender Gebiete unter Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet entsprochen.

Die Ausweisung eines Teils des Plangebietes als eingeschränktes Industriegebiet dient der Sicherung und Erweiterung des Hauptnutzers am Standort. Ebenso dient die Festsetzung von Gewerbe(teil)gebieten der Sicherung effektiver Arbeitsprozesse bestehender Betriebe und der Möglichkeit, weitere Gewerbebetriebe in derzeit ungenutzten Bereichen anzusiedeln.

Mit der Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung und der ausnahmsweise zulässigen Überschreitung werden der im Bestand vorhandenen dichten Überbauung Rechnung getragen und unnötige Härten für Einzelne mit bereits hochgradig bebauten Grundstücken vermieden.

In nicht mehr genutzten Bereichen werden neue Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, auch wird ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit der Umsiedlung von Standorten, die ihnen keine Perspektive mehr bieten, gegeben.

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit erreicht.

Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

11.7 Städtischer Haushalt

Innerhalb des städtischen Haushalts sind die unter Punkt 10.2 ermittelten Kosten für den Ausbau der Zimmerstraße und den Neubau der Einmündung der Eisenbahnstraße zu berücksichtigen.

Zur Sicherung der Umsetzung der Planung beabsichtigt die Stadt von ihrem Vorkaufsrecht für die Grundstücke Brauereistraße 6, Zimmerstraße 10 und Elisabethstraße 22a Gebrauch zu machen soweit eine Verkaufsabsicht seitens des Grundstücksbesitzers besteht und die Haushaltssituation dies zulässt.

12 Literatur- und Quellennachweis

1. Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau
2. Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, Planfassung für die Genehmigung vom Dezember 2003
3. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 101–A3 Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet A3 der Stadt Dessau, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), Entwurf vom 27. Februar 2004
4. Schallimmissionsschutzprognose zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101–A3 der Stadt Dessau "Gewerbegebiet Dessau - Mitte, Teilgebiet A3", Acerplan Planungsgesellschaft mbH vom September 2002
5. Nutzungskonzept des Brauhaus Verein Dessau e.V.
6. „Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in den kreisfreien Stadt Dessau“, HGN Hydrogeologie GmbH vom 10. Februar 2003

Handwritten notes and faint markings at the top of the page, including a date "1952" and some illegible text.

