



## Bebauungsplan Nr. 133

### „Gewerbegebiet an der Erich-Köckert-Straße“

29. November 2002

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](mailto:stadtplanung@dessau.de)

Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. Detlef Friedewald

Telefon: 03 40/ 2 04 - 18 61

Auftragnehmer:



HALLE-PROJEKT GmbH

BAUPLANUNG

Büro städtebauliche Planung

Schülershof 12

06108 Halle

Telefon: 03 45 / 51 24 303

Telefax: 03 45 / 2 02 46 18

E-Mail: [halle-projekt@t-online.de](mailto:halle-projekt@t-online.de)

Autor: Frau Dipl.-Ing. Carina Lippert

Telefon: 03 45 / 51 24 323

Stand der Planung: Genehmigungsfassung

Bearbeitungsbeginn: Oktober 2001

Bearbeitungsende: 29. November 2002

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b>	<b>8</b>
<b>3.1.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
3.1.1.	Raumordnungsgesetz (ROG)	9
3.1.2.	Landesplanungsgesetz (LPIG)	9
3.1.3.	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)	9
3.1.4.	Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau (REP)	10
3.1.5.	Flächennutzungsplan (FNP)	10
3.1.6.	Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung	12
<b>3.2.</b>	<b>Sonstige Planungen</b>	<b>12</b>
<b>3.3.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>13</b>
<b>3.4.</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>16</b>
<b>4.1.</b>	<b>Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse</b>	<b>16</b>
<b>4.2.</b>	<b>Baubestand (aktuelle Nutzung)</b>	<b>16</b>
4.2.1.	Nutzung	17
4.2.2.	Bebauungsform / Gebäudeform	18
4.2.3.	Geschossigkeit, Gebäudehöhen	19
4.2.4.	Anzahl der Wohnungen im Plangebiet	19
4.2.5.	Gestaltelemente	20
4.2.6.	Denkmale	20
<b>4.3.</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>20</b>
4.3.1.	Schutzgut Boden	21
4.3.2.	Schutzgut Wasser	21
4.3.3.	Schutzgut Klima / Luft	21
4.3.4.	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	21
4.3.5.	Schutzgebiete / -objekte / FFH-Gebiete	22
<b>4.4.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>22</b>
4.4.1.	Straßen	22
4.4.2.	Fußwege / Radwege	23
4.4.3.	Anschlussgleise	24
4.4.4.	Ruhender Verkehr	24
4.4.5.	Öffentlicher Personennahverkehr	24

---

<b>4.5.</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>24</b>
4.5.1.	Wasserversorgung	24
4.5.2.	Entwässerung	25
4.5.3.	Elektroenergieversorgung	25
4.5.4.	Gasversorgung	25
4.5.5.	Fernwärme	25
4.5.6.	Fernmeldeversorgung	25
<b>5.</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>25</b>
<b>5.1.</b>	<b>Städtebauliches Zielkonzept</b>	<b>25</b>
<b>5.2.</b>	<b>Grünordnerisches Zielkonzept</b>	<b>26</b>
<b>5.3.</b>	<b>Verkehrskonzept</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b>	<b>26</b>
<b>6.1.</b>	<b>Art, Maß und Umfang der Nutzungen</b>	<b>26</b>
6.1.1.	Art der baulichen Nutzung	26
6.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	32
6.1.3.	Bauweise	35
6.1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	35
6.1.5.	Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung	36
<b>6.2.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>37</b>
6.2.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	38
6.2.2.	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen - Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	38
<b>6.3.</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>42</b>
6.3.1.	Straßen	42
6.3.2.	Fußwege / Radwege	43
6.3.3.	Ruhender Verkehr	43
6.3.4.	Bahnanlagen	43
<b>6.4.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>44</b>
6.4.1.	Lärm	44
6.4.1.1.	Gewerbelärm	44
6.4.1.2.	Verkehrslärm	53
6.4.2.	Luft	54
<b>6.5.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>54</b>
<b>6.6.</b>	<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>54</b>
6.6.1.	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen	54
6.6.2.	Fundmunition	55
6.6.3.	Denkmalschutz	55

---

<b>7.</b>	<b>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>56</b>
<b>7.1.</b>	<b>Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)</b>	<b>56</b>
<b>7.2.</b>	<b>Maßnahmenkonzept zu Vermeidung und Ausgleich</b>	<b>59</b>
<b>7.3.</b>	<b>Bilanz</b>	<b>60</b>
<b>8.</b>	<b>Stadttechnische Erschließung</b>	<b>62</b>
<b>8.1.</b>	<b>Wasserversorgung</b>	<b>63</b>
8.1.1.	Trinkwasser	63
8.1.2.	Löschwasser	63
<b>8.2.</b>	<b>Entwässerung</b>	<b>63</b>
8.2.1.	Schmutzwasser	63
8.2.2.	Regenwasser	64
<b>8.3.</b>	<b>Energieversorgung</b>	<b>64</b>
8.3.1.	Elektroenergieversorgung	64
8.3.2.	Gasversorgung	65
8.3.3.	Fernwärmeversorgung	65
<b>8.4.</b>	<b>Fernmeldeversorgung</b>	<b>65</b>
<b>8.5.</b>	<b>Abfallentsorgung</b>	<b>66</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>66</b>
<b>9.1.</b>	<b>Bauflächen</b>	<b>66</b>
9.1.1.	Mischgebiete	66
9.1.2.	Gewerbegebiete	66
9.1.3.	Industriegebiete	66
<b>9.2.</b>	<b>Verkehrsflächen</b>	<b>67</b>
9.2.1.	Straßenverkehrsflächen	67
9.2.2.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	67
<b>9.3.</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>67</b>
<b>10.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>67</b>
<b>10.1.</b>	<b>Maßnahmen zur Bodenordnung</b>	<b>67</b>
<b>10.2.</b>	<b>Kostenschätzung / Kostentragung</b>	<b>67</b>

<b>11.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>68</b>
11.1.	Natur und Landschaft	68
11.2.	Städtebauliche Entwicklung	68
11.3.	Ortsbild	69
11.4.	Verkehr	69
11.5.	Belange der Bevölkerung	69
11.6.	Wirtschaft	70
11.7.	Städtischer Haushalt	70
	<b>Literatur und Quellennachweis</b>	<b>71</b>

## **B E G R Ü N D U N G**

### **zum Bebauungsplan Nr. 133 der Stadt Dessau**

### **Gebietsbezeichnung: „Gewerbegebiet an der Erich-Köckert-Straße“**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung**

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

Im Laufe der vergangenen Jahre vollzog sich auch in diesem Gebiet ein Strukturwandel. Mit der Aufgabe großer Bereiche der bisherigen industriellen bzw. gewerblichen Nutzung wurde eine Neuordnung der Flächen möglich und erforderlich.

Unter dem Aspekt der Berücksichtigung der Veränderung der städtischen Verkehrsinfrastruktur, die u.a. mit dem Bau der Südtangente verbunden war, sollte das notwendige Baurecht für diese neu zu schaffenden Verkehrsflächen über das Bebauungsplanverfahren geschaffen werden.

Weiterhin sollten die an die Südtangente angrenzenden Bauflächen neu geordnet werden. In diesem Zusammenhang war es möglich, für das ehemalige Straßenbahndepot die planungsrechtliche Sicherheit zum Umbau bzw. zur Erweiterung zu einem Zentralen Verkehrshof für das Straßenbahn- und Busnetz des städtischen Verkehrsbetriebes zu schaffen.

Unmittelbar verbunden mit dem Bau der Südtangente und der Erweiterung des Verkehrshofes war zum Planungsbeginn die Problematik des Lärmschutzes für die im Geltungsbereich vorhandene Wohnnutzung bzw. in bezug auf die an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete.

Mit der zwischenzeitlichen Realisierung der Südtangente bzw. der Umgestaltung und Erweiterung des Verkehrshofes wurde dieses Problem mittels Lärmschutzmaßnahmen gelöst.

All diese Aspekte wurden im Bebauungsplan Nr. 133 mit Stand des Jahres 1996 planungsrechtlich festgeschrieben. Dieser wurde vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Die anschließend beim Regierungspräsidium zur Genehmigung eingereichten Unterlagen wurden jedoch auf Grund neuer Erkenntnisse zu Festsetzungsmöglichkeiten und Darstellungen von der Stadt Dessau zurückgezogen.

Während dieses Zeitraumes ergaben sich außerdem neue konkrete Ansiedlungsabsichten im Plangebiet, die planerisch bewältigt werden müssen. Dabei handelt es sich um die Bereitstellung einer Fläche für die Feuerwache und die Leitstelle des Rettungswesens, da diese Einrichtungen an ihrem derzeitigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten haben.

Die Einordnung beider Einrichtungen im B-Plangebiet an der Innsbrucker Straße resultiert aus folgenden Gründen:

- verkehrsgünstige Lage innerhalb des Stadtgebietes von Dessau
- über die Argenteuiler Straße (Südtangente) hervorragende Anbindung, dadurch schnelle Erreichbarkeit des Einsatzortes gewährleistet
- Mitnutzung von Einrichtungen des Verkehrshofes zur Wartung und Pflege der Fahrzeuge sowie Mitnutzung der Tankanlagen
- angedachte Fläche steht sofort zur Verfügung (Baufreiheit ist vorhanden)
- Fläche ist für die Stadt zugriffsbereit.

Mit der Ansiedlung dieser Einrichtungen sind jedoch Konflikte verbunden, die planerisch gelöst werden müssen. Dabei handelt es sich wiederum um Lärmeinwirkungen auf die im Plangebiet vorhandene Wohnnutzung bzw. auf die an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Stahlbauunternehmen. Der Erhalt dieses Betriebes soll auch langfristig gesichert werden. Hier gilt es planungsrechtliche Festsetzungen

zu treffen, die einerseits das Ziel der langfristigen Sicherung des Stahlbaubetriebes untersetzen, andererseits auch die Nutzungskonflikte zu schutzwürdigen Nutzungen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 133 lösen bzw. weitgehend mindern.

Weiterhin sollen im Bebauungsplan für die zurzeit brachliegenden Flächen planungsrechtliche Randbedingungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung der Schutzansprüche vorhandener Nutzungen formuliert werden. Eine Bebauung einzelner Flächen nur nach § 34 BauGB ist nicht möglich, da die Konflikte aus dem gesamten Plangebiet heraus erkannt, formuliert und entsprechend den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gelöst werden müssen.

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

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil der Stadt Dessau. Dem Charakter nach handelt es sich um ein Industrie- und Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Bahnlinie Dessau - Bitterfeld - Leipzig begrenzt. Weiter westlich schließt sich das Gewerbegebiet Mitte an.

Im Norden bildet der Bebauungsplan Nr. 141 „Industriegebiet ASUG, Kabelweg“ bzw. der Friedhof III die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof III bzw. die Heidestraße. Im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes grenzt ein Wohnbaustandort aus den 30-er Jahren bzw. ein größerer Garagenstandort an das Plangebiet.

In den Geltungsbereich aufgenommen wurden die Innsbrucker und die Arlberger Straße.

Die Erich-Köckert-Straße im nördlichen Teil ist ebenfalls Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im bzw. über das Plangebiet hinweg verläuft die Argenteuiler Straße (Südtangente) mit Anbindung an die Heidestraße (B 184) und an die Erich-Köckert-Straße.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: nördliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 9665 Flur 48 und deren Verlängerung in östliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der vorhandenen Einfriedung (Zaun) des Friedhofes III (Teil des Flurstückes 9531 in der Flur 49) sowie die Einfriedung des Friedhofes III (Zaun) an der Argenteuiler Straße (Teil des Flurstückes 9531 in der Flur 49).

Im Osten: Einfriedung (Zaun) des Friedhofes III entlang der Erich-Köckert-Straße (Teil des Flurstückes 9531 in der Flur 49), östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 6289/4 in der Flur 54, östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 6311/2 in der Flur 54, östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 6279/7 in der Flur 53 sowie die östliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 8010 in der Flur 59.

Im Süden: vorhandene südliche Gehwegkante innerhalb des Flurstückes 6278/8 in der Flur 53 von der Klagenfurter Straße im Osten bis zur Flurgrenze der Fluren 38 und 53 im Westen, südliche Flurstücksgrenze des Flurstückes 6305/2 in der Flur 54.

Im Westen: östliche Flurgrenze der Flur 38 bzw. westliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 9665, 9667 in der Flur 48 und westliche Flurstücksgrenzen der Flurstücke 8210 und 6278/8 in der Flur 53.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 21,14 ha.

## **3. Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation**



### **3.1. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1.1. Raumordnungsgesetz (ROG)**

Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Rechtsgrundlage dafür ist das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. Teil I, Nr. 59, S. 2081 ff. vom 25. August 1997); verkündet als Art. 2 des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG). In ihm werden Aufgaben und Ziele sowie Grundsätze für die Raumordnung verbindlich festgelegt und den Ländern institutionell-organisatorische Regelungen für die von ihnen vorzunehmende Raumplanung vorgegeben. Aufgabe der Länder ist es, die aufgestellten allgemein gehaltenen Grundsätze unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen Bedingungen zu verwirklichen und dazu die räumlich und sachlich erforderlichen Ziele vorzugeben. Dies wird durch das Landesplanungsgesetz und den Landesentwicklungsplan geregelt.

#### **3.1.2. Landesplanungsgesetz (LPIG)**

Das Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LPIG) wurde am 28.04.1998 erlassen (GVBl. LSA Nr. 16/1998 vom 04.05.1998 S. 255 ff). Es ersetzt den Artikel I des Vorschaltgesetzes zur Raumordnung und Landesentwicklung. Es enthält im Wesentlichen Vorschriften zur Aufstellung, zum Inhalt und zur Verwirklichung von Raumordnungsplänen. Neben einem Landesentwicklungsplan gehören dazu Regionale Entwicklungspläne und Regionale Teilentwicklungspläne.

#### **3.1.3. Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP - LSA)**

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

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

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

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

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 wird die Stadt Dessau den o. g. Grundsätzen und Zielen der Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung gerecht.

#### **3.1.4. Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau (REP)**

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

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

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

- Sicherung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft. Hierzu zählt u. a. Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen.
- Schwerpunktstandort für die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung, zur Verbesserung der wirtschaftlichen Infrastruktur sowie der beruflichen Aus- und Fortbildung.

#### **3.1.5. Flächennutzungsplan (FNP)**

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

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

Gemäß Kommentar zum BauGB Ernst - Zinkahn - Bielenberg liegen dringende Gründe z. B. dann vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um die Verwirklichung eines im dringenden öffentlichen Interesse liegenden Vorhabens zu ermöglichen.

Ein weiterer dringender Grund zur Aufstellung vorzeitiger Bebauungspläne ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Infrastrukturmaßnahmen.

Diese Gründe waren u. a. Anlass zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes.

Konkret sollten folgende Ziele erreicht werden:

- Schaffung von Baurecht zur Realisierung von Infrastrukturmaßnahmen (Südtangente)
- Umgestaltung bzw. Erweiterung des Verkehrshofes
- Sicherung der bestehenden gewerblich-industriellen Nutzung, auch unter dem Aspekt der Entwicklungsmöglichkeiten für die einzelnen Unternehmen.

Mit dem sprunghaften Anstieg des Straßenverkehrs Anfang der 90er Jahre war es zwingend notwendig, das vorhandene Verkehrsnetz auszubauen. Bestandteil dieses Verkehrsnetzes war auch der Bau der Südtangente. Hierfür musste das erforderliche Planungsrecht geschaffen werden.

Auch der vorhandene Verkehrshof wurde den gestiegenen Anforderungen nicht mehr gerecht, so dass hier umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich wurden. In diesem Zusammenhang erhöhte sich auch das Verkehrsaufkommen durch die Konzentration der Fahrzeuge. Damit verbunden war eine höhere Lärmbelastung der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung, so dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wurden. Diese sollten planungsrechtlich auch langfristig gesichert werden, um somit den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gemäß § 1 BauGB gerecht zu werden.

Ein weiterer Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 war die Sicherung der vorhandenen gewerblich-industriellen Nutzung einschließlich der Schaffung von Voraussetzungen für Erweiterungsmöglichkeiten. Damit werden vorhandene Arbeitsplätze in einer städtebaulich komplizierten Umgebung langfristig gesichert und die Möglichkeit der Neuschaffung von Arbeitsplätzen eröffnet.

Weiterhin sollten für die nicht mehr genutzten Flächen neue Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt werden, um somit die Flächeninanspruchnahme auf der „grünen Wiese“ zur Ansiedlung von Gewerbe einzuschränken. Von den ausgewiesenen 17,5 ha Bauflächen sind 3,2 ha bisher nicht vermarktet. Somit sind auf rund 82 % der Bauflächen im Plangebiet Nutzungen vorhanden oder Nutzungsoptionen ausgesprochen (Neubau Feuerwache, Erweiterungsabsichten Stahlbau). Der vorliegende Bebauungsplan hat somit nachweislich zur Neuansiedlung bzw. Erweiterung vorhandener Betriebe und Einrichtungen geführt, die ohne die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich gewesen wären. Damit sind erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde in Form der Schwächung der Wirtschaftskraft durch Nichtansiedlung bzw. Abwanderung vermieden worden.

Aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders von Industrie/Gewerbe und Wohnen waren hier umfangreiche Untersuchungen, besonders zum Lärmschutz erforderlich, die sowohl die gewerbliche/industrielle Nutzung auch weiterhin ermöglichen, als auch den Schutzanspruch der Wohnnutzung gewährleisten. Das Ergebnis dieser Untersuchungen ist in den Bebauungsplan eingeflossen und wird somit langfristig über planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

Im vorliegenden Entwurf des FNP ist das Plangebiet teils als gewerbliche Baufläche, teils als gemischte Baufläche ausgewiesen. Diese Arten der baulichen Nutzung werden im vorliegenden Bebauungsplan weiter untersetzt. Mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes, Stand März 2000, wurde die Offenlegung nach § 3 (2) BauGB durchgeführt und die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Anregungen zum Plangebiet sind nicht vorgebracht worden.

Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass zur städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes im Rahmen des Flächennutzungsplanes ein allgemeiner Konsens besteht.

Mit den v. g. Ausführungen wird nachgewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Erich-Köckert-Straße“ den Regelungen des BauGB nicht entgegensteht.

### **3.1.6. Bauleitplanung und Ziele der Raumordnung**

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

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

Ausgehend von den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung wurde der vorliegende Bebauungsplan unter Berücksichtigung der o. g. Grundsätze nach § 1 Abs. 5 BauGB erarbeitet.

Mit der Ausweisung des Plangebietes, vorwiegend als Industrie- bzw. Gewerbebestandort, werden die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbe innerhalb eines Altstandortes geschaffen. Damit wird ein wesentlicher Grundsatz der Raumordnung berücksichtigt. Mit der Nachnutzung dieser Fläche wird die Ressource Boden geschont, indem keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden.

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

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

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

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 133 den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet und dazu beiträgt, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

### **3.2. Sonstige Planungen**

Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan bildete der durch das Planungsbüro „Acerplan“ erarbeitete Bebauungsplan vom 27.11.1996 sowie der ebenfalls von „Acerplan“ erarbeitete Grünordnungsplan mit Stand Juni 1996.

Weiterhin erfolgte durch das Grünflächenamt der Stadt Dessau für das Plangebiet am 17./18.04.2000 eine Baumbestandsaufnahme mit dem Ziel einer Vitalitätseinstufung zwecks Festsetzung im Bebauungsplan.

Aufgrund der zu erwartenden Schallemissionen wurde eine Schallimmissionsschutzprognose und deren Fortschreibung durch das Planungsbüro „Acerplan“ unter Berücksichtigung des U-MIT-Berichtes vom 02.07.1998 und deren Ergänzung vom Januar 1999 in Bezug auf die Schallimmissionsprognose für die Feuerwache erstellt.

Für die Ansiedlung der Feuerwache / Leitstelle des Rettungswesens liegen Planungsunterlagen vor, die zu berücksichtigen waren.

### **3.3. Planungsrechtliche Situation**

Rechtsgrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes bildet § 2 BauGB.

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

- des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 03.05.1995.

Die Planungsnotwendigkeit ergibt sich daraus, dass das Plangebiet nicht nach § 34 BauGB beurteilt werden kann, da für große Teilbereiche Nutzungsänderungen eintreten bzw. konkrete neue Nutzungskonzepte bestehen. In diesem Zusammenhang müssen Nutzungskonflikte ausgeglichen werden, um somit einerseits den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden und andererseits Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe zu sichern.

Hierbei bildet die Problematik des Immissionsschutzes, besonders aber des Lärmschutzes, einen wesentlichen Schwerpunkt. Ausgehend von den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnbebauung muss im Rahmen von Schallimmissionsprognosen das zur Verfügung stehende Lärmkontingent so verteilt werden, dass sowohl im Plangebiet vorhandene gewerbliche Nutzung langfristig Bestand haben, als auch auf den zurzeit nicht genutzten Flächen noch Gewerbeansiedlungen möglich sind. Diese Lärmkontingentierung ist im Bebauungsplan festzuschreiben.

Weiterhin ist das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet durch erfolgten Abriss geringer geworden. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB wäre somit keine effektive Bodennutzung mehr möglich.

In den Jahren 1995/96 wurde bereits ein Bebauungsplan für das Plangebiet erarbeitet, der durch den Stadtrat als Satzung beschlossen wurde. Die beim Regierungspräsidium zur Genehmigung eingereichten Unterlagen wurden jedoch auf Grund neuer Erkenntnisse zu Festsetzungsmöglichkeiten und Darstellungen von der Stadt zurückgezogen.

Um den teilweise veränderten Randbedingungen Rechnung zu tragen, wurde der vorliegende neue Bebauungsplan auf der Grundlage der vorhandenen Unterlagen (Bebauungsplan vom 27.11.1996, Grünordnungsplan vom Juni 1996, aktuelle Planungsunterlagen zur Feuerwache und aktuelle Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprognose) erarbeitet.

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

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

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

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

Mit Wirkung vom 3. August 2001 trat das „Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ in Kraft. Entsprechend § 25 der Übergangsvorschrift zur Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Artikel 1) bzw. § 245 c der Überleitungsvorschrift für UVP-pflichtige Vorhaben im Rahmen der Änderung des Baugesetzbuches (Artikel 12) kann das Verfahren nach den Vorschriften der Gesetze in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung zu Ende geführt werden, wenn das Bebauungsplanverfahren vor dem 14. März 1999 förmlich eingeleitet worden ist.

Da der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 133 am 3. Mai 1995 gefasst worden ist, findet das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie keine Anwendung.

Hinzu kommt, dass im Plangebiet keine UVP-pflichtige Einzelanlage geplant ist.

### **3.4. Planverfahren**

Die Stadtverordneten der Stadt Dessau haben in ihrer Sitzung am 03.05.1995 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 133 „Gewerbegebiet an der Erich-Köckert-Straße“ gefasst.

Dieser Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Abdruck im Amtsblatt vom 29.05.1995 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.08.1995.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde am 29.11.1995 durch den Stadtrat beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 erfolgte in der Zeit vom 27.12.1995 bis zum 30.01.1996.

In den Sitzungen des Stadtrates am 05.06.1996 und am 29.01.1997 wurden die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 3 BauGB geprüft.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Grünordnungsplan (Teil C), wurde am 29.01.1997 vom Stadtrat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Dieser Stand des Bebauungsplanes wurde beim Regierungspräsidium zur Genehmigung eingereicht, jedoch aufgrund neuer Erkenntnisse zu Festsetzungsmöglichkeiten und Darstellungen von der Stadt Dessau zurückgezogen.

Im Oktober 2000 wurde die Bearbeitung des Bebauungsplanes wieder aufgenommen.

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde am 16.01.2002 vom Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschuss beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Diese fand in der Zeit vom 04.02.2002 bis zum 05.03.2002 statt.

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 22.12.2001 im Amtsblatt der Stadt Dessau.

Parallel zur Offenlegung erfolgte mit Schreiben vom 08.02.2002 eine nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Während der Offenlegung wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.

Die zum geänderten Entwurf vorgebrachten Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates am 11.09.2002 geprüft.

Folgende Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden berücksichtigt:

- Hinweise zu den Häusern Erich-Köckert-Straße 4 und Innsbrucker Straße 24, Umgang mit der überplanten Wohnnutzung
- Übernahme von planfestgestellten Masten der DB AG und die Auswirkungen des Eisenbahnbetriebes auf die Umgebung
- fehlende Angaben in der Plangrundlage
- Korrekturen der Begründung und der Planzeichnung bezüglich der technischen Erschließung
- Ergänzung der Artenwahl in den textlichen Festsetzungen
- Präzisierung der Aussagen zur Altlasten- und Grundwassersituation.

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

Folgende Anregungen wurden nicht berücksichtigt. Dies betrifft Anregungen

- zur Altlastensituation, weil die genannten Flächen in der Planzeichnung bereits als „Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist“ gekennzeichnet sind und unter Pkt. 6.6.1. der Begründung eine ausführliche Beschreibung in Bezug auf Belastung, Sanierung und Nutzung enthalten ist, bzw. sich die aufgeführten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 133 befinden.
- zur Verweigerung der Übernahme von Abstandsflächen auf Bahngelände, da im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen sind, die die Übernahme von Abstandsflächen auf fremde Grundstücke zwingend erforderlich machen.  
Hinzu kommt, dass sich zurzeit im Bereich des Grundstückes des Stahlbau Dessau aufgrund der Höhe und Länge der vorhandenen Produktionshallen Abstandsflächen dieser Gebäude auf den Grundstücken der Deutschen Bahn AG befinden und vorhandene Situationen der bauordnungsrechtlichen Beurteilung unterliegen.
- zu Fahrbahnrückbauten und -aufbesserungen im vorhandenen Straßennetz, weil dies nicht dem Regelungsgehalt des Bebauungsplanes unterliegt.
- zum grundhaften Ausbau der Klagenfurter Straße, weil dies ebenfalls nicht dem Regelungsgehalt des Bebauungsplanes unterliegt.
- zu einem Konzept zum Abstellen von Lastzügen im öffentlichen Straßenraum, weil die Stadt davon ausgeht, dass die notwendigen Stellplätze entsprechend § 53 (6) BauO LSA auf den eigenen Grundstücken hergestellt werden können. Dies ist in der konkreten Situation auch aufgrund der Größe der vorhandenen Industrie- und Gewerbegrundstücke problemlos möglich. Bestehende Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum werden durch die Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 133 nicht verändert.  
Unter Berücksichtigung des § 12 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO beabsichtigt die Stadt auch nicht, im Bereich der Innsbrucker und Arlberger Straße Lkw-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum einzuordnen. Dadurch sollen Anwohner vor zusätzlichen Immissionsbelastungen geschützt werden.
- zu Hinweisen auf Kabeltrassen im öffentlichen Straßenraum, in öffentlichen Grünflächen und auf betriebeigenen Grundstücken, da von ihnen keine Wirkungen auf private Grundstücke ausgehen.

- zur Ergänzung der textlichen Festsetzungen um den Hinweis auf Einhaltung des Standes der Lärminderungstechnik, weil mit den im Bebauungsplan festgesetzten immissionsarmen flächenbezogenen Schalleistungspegeln eindeutige Obergrenzen für Emissionen definiert sind und ein Überschreiten dieser Obergrenzen nicht zulässig ist.
- zum Schutz des Außenwohnbereiches des Hauses Erich-Köckert-Straße 4, weil es keine Rechtsnorm gibt, die für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen in Gewerbe- oder Industriegebieten einen einzuhaltenden Pegel für Außenwohnbereiche vorschreibt.
- zur Ergänzung der Bestands- und geplanten Biotoptypen in einem entsprechenden Kartenwerk, weil der Bestand im Bestandsplan, der im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes erarbeitet wurde, nachvollziehbar dargestellt und bilanziert ist. Da die zuständige Fachbehörde diese Anregung nicht vorgebracht hat, ist davon auszugehen, dass die Bilanzierung nachvollziehbar und ein zusätzliches Kartenwerk nicht notwendig ist.

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

Der Satzungsbeschluss vom 27.01.1997 wurde in der Sitzung des Stadtrates am ..... aufgehoben und durch den neuen Satzungsbeschluss ersetzt.

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

## **4. Bestandsaufnahme**

### **4.1. Eigentumsverhältnisse / Flurstücksverhältnisse**

Der flächenmäßig größte Teil der Grundstücke befindet sich in Privatbesitz. Die übrigen Grundstücke sind Eigentum der Stadt Dessau.

Aufgrund der derzeitigen Besitzverhältnisse sind fast alle Grundstücke, die einem Besitzer zugeordnet sind, an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Ausnahmen hierbei bilden die Flurstücke 6296/17 sowie 6300 und 6299.

Das Hinterliegergrundstück 6296/17 (Innsbrucker Straße 24) wird derzeit über das Nachbargrundstück 8218, welches im Besitz eines anderen Unternehmens ist, erschlossen, obwohl eine Erschließung über das vordere Grundstück (gleicher Eigentümer wie 6296/17) möglich ist. Die Erschließung der privaten Flurstücke 6299 (Innsbrucker Straße 6a) und 6300 erfolgt gegenwärtig über eine befestigte Fläche, die sich in Rechtsträgerschaft der Stadt Dessau befindet.

### **4.2. Baubestand (aktuelle Nutzung)**

Die Bestandsermittlung basiert auf Begehungen und Erfassungen vom Dezember 1999 und Oktober 2001.



#### 4.2.1. Nutzung

Das Plangebiet wird überwiegend von industriell-gewerblicher Nutzung geprägt.

Im Norden befindet sich eine Fläche, die von der MEAG genutzt wird.

Bestandteil dieser Fläche ist auch das Umspannwerk Dessau-Süd, welches sich im Besitz der DVV befindet. Dieses ist eine bedeutsame Versorgungsanlage für Elektroenergie und für die auskömmliche Elektroenergieversorgung der Stadt Dessau von entscheidender Bedeutung. Neben dem Verwaltungsgebäude (genutzt durch MEAG Hauptverwaltung Ost und DVI Elektrotechnik mbH) ist innerhalb dieser Fläche an der Erich-Köckert-Straße ein weiteres Gebäude vorhanden, welches für Wohnzwecke genutzt wird. Hier sind derzeit 3 WE belegt (Stand 10/2001). Die übrigen Wohnungen sind nicht genutzt.

Südlich dieser Fläche befindet sich eine zurzeit nicht genutzte Fläche, die frei von jeglicher Bebauung ist und von daher für Neuansiedlungen relativ kurzfristig zur Verfügung steht. Allerdings handelt es sich bei dieser Fläche um einen ehemaligen Standort von Minol, dessen Böden demzufolge auch nicht frei von umweltgefährdenden Stoffen sind.

Entlang des westlichen Geltungsbereiches ist das Unternehmen „Stahlbau Dessau“ angesiedelt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich westlich der Arlberger Straße eine zurzeit nicht genutzte Fläche mit mehreren leerstehenden Gebäuden. Weiter westlich ist ein Garagenkomplex vorhanden.

Südlich der Argenteuiler Straße nimmt das Gelände des Verkehrshofes einen beträchtlichen Teil des Plangebietes ein. Der Bereich zwischen der Innsbrucker Straße und dem Verkehrshof ist größtenteils nicht genutzt. Hier stehen zum Teil noch einige Gebäude, die zum Abriss vorgesehen sind. Lediglich der Einmündungsbereich Innsbrucker -/Heidestraße ist noch von Wohnnutzung geprägt.

An der Heidestraße befindet sich ein 3-geschossiges Wohngebäude (Nr. 162, 164, 166). Dieses findet in der Innsbrucker Straße (Nr. 2 und 4) seine Fortsetzung.

Beide Gebäude sind bereits durch hohen Leerstand geprägt. Derzeit sind in der Heidestraße 162 noch 2 WE und in der Innsbrucker Straße 2 noch 1 WE bewohnt. Alle übrigen Wohnungen stehen leer.

Die Gebäude Innsbrucker Straße 6 und 6a sind ebenfalls Wohngebäude, allerdings in Form von Eigenheimen.

Weitere Wohngebäude im Plangebiet sind die Häuser Innsbrucker Straße 24 und Erich-Köckert-Straße 4. Diese beiden Gebäude wurden ursprünglich als Betriebswohnungen bzw. Wohnungen für Aufsichtspersonal errichtet.

Die heutige Fläche der MEAG gehörte ursprünglich zu dem ehemals errichteten Umspannwerk. Das Wohnhaus wurde im Zusammenhang mit dem Umspannwerk realisiert. Somit kann davon ausgegangen werden, dass dieses im Sinne von Betriebswohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal errichtet und als solches auch genutzt wurde.

Auch für das Wohnhaus Innsbrucker Straße 24 trifft diese Tatsache zu, da die hier vorhandenen Wohnungen zur Unterbringung des Hausmeisters und der Monteure (Bereitschaftspersonal) des an diesem Standort seit 1868 vorhandenen Stahlbauunternehmens (heute Stahlbau Dessau) zur Verfügung standen. Auch heute befindet sich dieses Wohnhaus im Besitz des Stahlbau Dessau.

Das Plangebiet wird von Ost nach West von der Argenteuiler Straße (Südtangente) mit einer Breite von ca. 25 m durchquert, wobei der westliche Teil der Argenteuiler Straße als Brückenkonstruktion ausgebildet ist. Somit stehen die Flächen unterhalb der Brücke für eingeschränkte gewerbliche Nutzungen (Lagerflächen o. ä.) zur Verfügung.

Umgeben wird das Plangebiet im Norden von gewerblicher bzw. industrieller Nutzung (A-SUG mit Eisengießerei und Schmiedeunternehmen) und dem Friedhof III.

Im Osten schließt sich der Friedhof III bzw. die Wohnbebauung Heidestraße an den Geltungsbereich an.

Südlich der Innsbrucker Straße grenzt im Süden ein Wohnungsbaustandort aus den 30er Jahren und ein größerer Garagenstandort an das Plangebiet.

Im Westen verläuft die Bahnlinie Dessau - Leipzig und westlich dieser liegt das Gewerbegebiet „Dessau Mitte“ mit seinen Teilgebieten „G 2“ und „G 3“.

Anhand der aktuellen Nutzung kann das Plangebiet überwiegend als Gewerbe- bzw. Industriegebiet nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO ausgewiesen werden. Die hier innerhalb der industriell genutzten Flächen noch vorhandenen Wohngebäude sind dabei i. S. der Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter entsprechend § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu verstehen.

Nördlich der Innsbrucker Straße trifft die Wohnnutzung direkt auf die gewerbliche Nutzung. Dies entspricht dem klassischen Mischgebietscharakter. Deshalb kommt für diesen Bereich entlang der Innsbrucker Straße unter Berücksichtigung der Gliederung der Gebiete nach der Art der baulichen Nutzung, der derzeit vorhandenen Nutzung, der im Umfeld der Wohngebäude noch zur Verfügung stehenden Flächen (u. a. mit der Ansiedlung der Feuerwehr) eine Ausweisung als Mischgebiet in Betracht.

Die gegenwärtig im Plangebiet vorhandenen Grundflächenzahlen sind unterschiedlich. Sie liegen sowohl unter den zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO (Verkehrshof) als auch an der Obergrenze nach § 17 BauNVO (Stahlbau - TG 2.2 und 2.3 sowie MI-Gebiet Innsbrucker Straße/Heidestraße).

Besondere Bedeutung besitzen die derzeit vorhandenen tatsächlichen Grundflächenzahlen im Rahmen des Ausgleichs der mit dem Bebauungsplan möglichen Eingriffe.

Entsprechend § 1a BauGB Abs. 3 Satz 4 ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die durch die Planung möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der Planaufstellung zulässig waren. Daraus resultiert, dass bei Festsetzung der Grundflächenzahlen über das tatsächlich vorhandene Maß hinaus Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

#### **4.2.2. Bebauungsform / Gebäudeform**

In den durch gewerbliche bzw. industrielle Nutzung geprägten Bereichen sind große Hallenbauten, teils auch in Kombination mit Nebengebäuden, vorherrschend. Entlang des öffentlichen Bereiches an der Erich-Köckert-Straße wurden zwei- bis viergeschossige Gebäude errichtet, in denen die Verwaltung, Labor, Sozialeinrichtungen u. ä. untergebracht waren bzw. teilweise noch untergebracht sind. Dahinter liegen die großen Fertigungshallen.

Besonders stark überbaut bzw. versiegelt ist die Fläche des Stahlbauunternehmens mit seinen großen Hallen von bis zu 110 m Länge.

Wesentlich locker bebaut ist der Bereich des Verkehrshofes. Hier wurden im Zusammenhang mit der Umgestaltung eine Vielzahl grünordnerischer Maßnahmen realisiert.

Der Bereich der Innsbrucker Straße ist von Ost nach West durch eine abnehmende Bebauungsdichte gekennzeichnet.

Während der Einmündungsbereich Heidestraße/Innsbrucker Straße durch die bestehende Wohnbebauung klare Raumkanten aufweist, ist im westlichen Abschnitt der Innsbrucker Straße aufgrund der fehlenden Bebauung bzw. des Großgrüns ein Defizit in der räumlichen Struktur vorhanden.

Die Bebauung westlich der Arlberger Straße ist sehr inhomogen. Entlang der Erschließungsstraße ist noch ein ehemaliges Berufsschulgebäude vorhanden, welches nicht mehr genutzt wird. Daran schließen sich ehemalige Werkhallen an, die ebenfalls leer stehen. Den Abschluss vor der Bahnlinie bildet ein Garagenkomplex.

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

Verschiedene Gebäude wurden auf den Grundstücksgrenzen bzw. innerhalb des Grenzabstandes errichtet.

Im nördlichen Teil des Flurstücks 8210 ist eine Werkhalle vorhanden, die die westliche Flurstücksgrenze um ca. 1,00 m überschreitet.

Im gesamten Plangebiet sind bis auf wenige Teilabschnitte keine klaren Baufluchten zu den öffentlichen Straßenräumen ableitbar. In der Regel wurden die Gebäude in unterschiedlichsten Abständen zur Straßenbegrenzungslinie errichtet. Ausnahmen bilden die Erich-Köckert-Straße 4 und das Sozialgebäude des Stahlbau Dessau ebenfalls in der Erich-Köckert-Straße.

Die im Plangebiet vorhandenen Ein- bzw. Zweifamilienhäuser (Innsbrucker Straße 6a und b) stellen eine Ausnahme dar. Hingegen sind die vorhandenen Mehrfamilienhäuser im Einmündungsbereich Innsbrucker Straße / Heidestraße die logische Fortsetzung der südlich angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung und an dieser Stelle städtebaulich auch gerechtfertigt.

Insgesamt sind wegen der Inhomogenität der Bauungsform und der fehlenden klaren Baufluchten keine einheitliche Bauweise oder eine Bauungslinie zum öffentlichen Straßenraum ableitbar.

#### **4.2.3. Geschossigkeit, Gebäudehöhen**

Die Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhen im Plangebiet sind sehr unterschiedlich.

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

Eine Einschätzung der Gebäudehöhen für die Hallen und Nebengebäude in den gewerblich genutzten Bereichen konnte lediglich anhand einer optischen Einschätzung vorgenommen werden.

Danach können Gebäudehöhen von bis zu ca. 14 m angenommen werden.

Bei der Festsetzung der Höhen baulicher Anlagen im Plangebiet ist auch die vorhandene 3-geschossige Wohnbebauung des südlichen Teils der Innsbrucker Straße und der Arlberger Straße zu berücksichtigen.

#### **4.2.4. Anzahl der Wohnungen im Plangebiet**

Grundlage der hier gemachten Aussagen bilden Ortsbegehungen vom Dezember 1999 und Oktober 2001.

In den bestehenden Mehrfamilienhäusern Innsbrucker Straße 2 und 4 und Heidestraße 162, 164, 166 sind jeweils 6 bis 7 WE vorhanden. Von diesen insgesamt 33 Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Erfassung noch lediglich 9 WE (Stand Dezember 1999) bzw. 3 WE (Oktober 2001) bewohnt. Dieser Leerstand ist einerseits sicherlich dem allgemein rückläufigen Bedarf an Wohnungen, andererseits auch der Lage am Rand eines Industrie- und Gewerbegebietes geschuldet.

In den Wohngebäuden Innsbrucker Straße 6 bzw. 6a sind 2 WE bzw. 1 WE vorhanden. Da es sich bei den beiden Gebäuden um ein Zwei- bzw. Einfamilienhaus handelt, ist anzunehmen, dass die Bewohner gleichzeitig auch Eigentümer sind und damit auch langfristig diese Nutzung bestehen bleiben wird.

Für das Mehrfamilienhaus in der Innsbrucker Straße 24 wurden 5 WE ermittelt. Eigentümer des Wohnhauses ist der Stahlbau Dessau. Dieses Wohnhaus wurde ursprünglich als Betriebswohnungen bzw. Wohnungen für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal errichtet.

Gleiches trifft auch auf das Wohngebäude in der Erich-Köckert-Straße 4 zu. Dieses wurde in den vergangenen Jahren umfangreich saniert. Im Ergebnis der Begehung im Oktober 2001 wurden hier 3 bewohnte WE ermittelt.

#### **4.2.5. Gestaltelemente**

Im Plangebiet gibt es aufgrund der verschiedenen Nutzungen unterschiedliche Dachformen. Während die Wohngebäude mit Sattel- und Walmdächern versehen sind, weisen die gewerblich genutzten Gebäude Flach- bzw. flachgeneigte Dächer auf. Auch für die Nebengebäude (Garagen, Schuppen u. ä.) sind Flachdächer vorherrschend.

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

Besonders auffällig ist die vorhandene Glasfassade einer Fertigungshalle des Stahlbaubetriebes in nordöstlicher Verlängerung der Innsbrucker Straße als eine der Ausnahmen.

Die Grundstückseinfriedungen im Plangebiet sind sehr verschieden. Für die gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen sind Zäune in unterschiedlichster Art und Material vorhanden. Die Einfriedung der Wohngrundstücke erfolgte zu verschiedenen Anteilen mittels geschnittener bzw. freiwachsender Hecken und Zäunen.

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

#### **4.2.6. Denkmale**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

### **4.3. Natur und Landschaft**

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

Das Plangebiet grenzt nördlich an den Friedhof III an, welcher durch sein überdurchschnittliches Grünpotential geprägt ist.

#### **4.3.1. Schutzgut Boden**

Das Gebiet der Mosigkauer Heide ist eine reliefarme Heidelandschaft, die aus pleistozänen Mulde- und Glazialschottern, Sanderflächen und saalekaltzeitlichen Grundmoränen aufgebaut ist. In der Saale- und Weichselkaltzeit unterlag das Gebiet einer intensiven Abtragung. Treibsanddecken mit einer Mächtigkeit von 40 – 80 cm lagern auf ehemaligen Grundmoränen.

Nach Norden und Osten erfolgt der Übergang zu den weichselkaltzeitlichen Talsanden der Niederterrassen von Elbe und Mulde. Auf den Niederterrassen sind Sand-Braunpodsole entstanden.

Nach Süden zu werden die pleistozänen Sedimente durch Grundmoräneninseln unterbrochen. Südwestlich der Stadt Dessau befindet sich eine Tieflehm-Staugley-Insel.

#### **4.3.2. Schutzgut Wasser**

Das Stadtgebiet von Dessau wird von der Mulde durchflossen, die in die nördlich der Stadt fließende Elbe entwässert. Die Oberläufe von Taube und Ziethe und der Brambach entwässern das Gebiet.

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an.

Wie für das gesamte Stadtgebiet besteht auch im Planungsbereich Schutzbedarf für das Grundwasser.

#### **4.3.3. Schutzgut Klima / Luft**

Klimatisch gehört das Gebiet zum Übergangsbereich vom herzynischen Trockengebiet zum mehr atlantisch getönten Raum der Dübener Heide. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge liegt mit 560 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.

#### **4.3.4. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Die potentiell-natürliche Vegetation des Standortes ist der Eichen-Ulmen-Auwald (*Quercus-Ulmetum minoris*).

Die vorhandene Vegetation ist entscheidend durch die Flächennutzung und die Standortverhältnisse geprägt.

Hierbei muss unterschieden werden zwischen der vorhandenen Vegetation im Bereich der Wohnbebauung, auf den gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen, innerhalb von Brachflächen sowie innerhalb der öffentlichen Bereiche.

Charakteristisch für die Wohnhöfe und Vorgärten im Bereich der Wohnbebauung Innsbrucker Straße/Heidestraße sind der gut entwickelte Bestand an Bäumen und die Einfassung der Eingänge und Vorgärten mit Hecken.

Der Rückgang der Wohnnutzung im Plangebiet spiegelt sich auch im Erscheinungsbild der Grünflächen im unmittelbaren Wohnumfeld wider. Während die Hecken bis ca. Ende 1999 noch regelmäßig geschnitten wurden, sind sie heute einem unbegrenzten Wachstum überlassen. Auch die unmittelbar an die Wohngebäude angrenzenden Grünflächen werden nicht mehr gepflegt.

Die im Plangebiet vorhandenen Brachflächen entwickelten sich auf nicht versiegelten und ungenutzten Flächen. Je nach Beschaffenheit des Untergrundes und der Entwicklungszeit ist ein unterschiedlicher Sukzessionsgrad vorhanden. Auf Flächen, die erst kurze Zeit der Sukzession überlassen sind, ist die Vegetation z. T. noch nicht flächendeckend entwickelt.

Ein besonders gut ausgeprägter Gehölzbewuchs innerhalb der gewerblich genutzten Baufläche ist auf der Nordseite der Innsbrucker Straße und westlich der Stellplätze des Verkehrshofes vorhanden.

Mit der Umgestaltung des Verkehrshofes wurde auch eine Vielzahl von Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze, südlich der Lärmschutzwand und entlang der Heidestraße realisiert.

Auch im Bereich des MEAG-Grundstückes im Norden des Plangebietes erfolgten umfangreiche Baumpflanzungen.

Den im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Grünflächen kommt aufgrund ihrer Ausprägung besondere Bedeutung innerhalb des Grünsystems zu. Bei diesen Flächen handelt es sich um eine Grünfläche entlang der Fußwegeverbindung an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze sowie die vorwiegend mit Kastanien (als Doppelreihe) bestandene Grünfläche im nach Norden verlaufenden Teil der Erich-Köckert-Straße.

Weiterhin trägt auch die, im Zusammenhang mit dem Bau der Argenteuiler Straße, angelegte Grünfläche südlich des Friedhofes sowie die vorgenommenen umfangreichen Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Gebietes bei.

Außer diesen v. g. größeren Grünflächen sind innerhalb des Plangebietes kleinere intensiv gepflegte Grünflächen vorhanden, z. B. im Eingangsbereich der Stahlbau Dessau GmbH sowie östlich davon im Kreuzungsbereich Erich-Köckert-Straße/Argenteuiler Straße. Auf intensiv gepflegten Rasenspiegeln stehen im Eingangsbereich Ebereschen, die sich durch Blüten- und Fruchtschmuck auszeichnen.

Von größerer ökologischer Bedeutung sind die im Plangebiet vorhandenen Bäume, die ein vielfältiges Artenspektrum umfassen. Häufig vorkommend sind Robinie, Spitzahorn, Feldahorn, Birke, Stieleiche, Winterlinde und Weißdorn.

Weiterhin ist auch ein großer Bestand an Nadelgehölzen vorhanden (Wacholder, Blaufichten). Eine faunistische Erfassung wurde nicht durchgeführt. Anhand der Biotope kann eine Zuordnung der Tiergruppen erfolgen.

Die Wohnhöfe und Vorgärten sowie der Baum- und Strauchbestand sind potentieller Lebensraum für Vögel und Kleinsäuger, aber auch Insekten und Käfer nutzen diese Bereiche.

Die vorhandenen Brachlandflächen sind Biotope für Insekten, besonders für Käfer und Schmetterlinge.

#### **4.3.5. Schutzgebiete / -objekte / FFH-Gebiete**

Innerhalb des Plangebietes sind weder Schutzgebiete oder -objekte ausgewiesen, noch Biotope nach § 30 NatSchG LSA erfasst.

Im Plangebiet sind keine FFH-Gebiete vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 800 m. Hierbei handelt es sich um das Gebiet „Untere Muldeau“.

#### **4.4. Verkehrliche Erschließung**

##### **4.4.1. Straßen**

An das übergeordnete Straßennetz ist das Plangebiet über die Argenteuiler Straße und die Heidestraße angeschlossen.

Der nördliche Teil des Plangebietes wird über die Erich-Köckert-Straße, die an die Argenteuiler Straße (Südtangente) angebunden ist, erschlossen. Die Verkehrserschließung des südlichen Teils erfolgt über die Arlberger bzw. Innsbrucker Straße, wobei die Innsbrucker Straße eine direkte Anbindung an die Heidestraße besitzt.

Die Argenteuiler Straße verbindet den Knoten Heidestraße mit dem Anschlusspunkt an die Mannheimer Straße (Westtangente). Die Querung der Bahnlinie Dessau - Leipzig erfolgt über ein Brückenbauwerk, welches sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet.

Die Zufahrt zu dem im Süden vorhandenen Garagenkomplex ist über die Verlängerung der Klagenfurter Straße mit Anbindung an das öffentliche Netz gegeben. Dabei ist die Verlängerung der Klagenfurter Straße Bestandteil des Flurstückes des Garagenstandortes.

Das Flurstück 6296/17 (Innsbrucker Straße 24) mit der bestehenden Wohnnutzung wird gegenwärtig über eine Zufahrt, welche größtenteils auf dem Flurstück 8218 liegt, erschlossen. Aufgrund der unterschiedlichen Eigentümer sind hier ordnende Maßnahmen erforderlich.

Auch das Wohnhaus Innsbrucker Straße 6a (Flurstück 6299 und 6300) ist nicht direkt an eine öffentliche Erschließungsstraße angebunden. Von der Innsbrucker Straße erfolgt die Zufahrt bzw. der Zugang über ein städtisches unbefestigtes Grundstück.

Mit dem im Plangebiet vorhandenen Straßenraster werden große Teile des Plangebietes erschlossen, so dass weitere öffentliche Verkehrsflächen nicht erforderlich sind. Bei evtl. Grundstücksverkäufen und -teilungen sollte die Möglichkeit der Gewährung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten genutzt werden.

Die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend. Die vorhandene Breite der Fahrbahn beträgt in der Erich-Köckert-Straße 6,00 m, in der Heidestraße und Arlberger Straße 5,50 m sowie der Innsbrucker Straße 7,00 - 9,00 m.

#### **4.4.2. Fußwege / Radwege**

Straßenbegleitende Fußwege sind nicht überall vorhanden. Die bestehenden Fußwege in der Heidestraße, Innsbrucker Straße und Arlberger Straße sind in der Regel 1,50 bis 2,00 m, in der Heidestraße sogar 3,50 m breit und damit ausreichend dimensioniert.

Im nördlichen Teil des Plangebietes sind keine gesonderten Fußwege vorhanden, ebenso entlang der Südseite der Argenteuiler Straße.

Eine direkte fußläufige Verbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Plangebiet existiert nicht, hier ist mit dem Bau der Argenteuiler Straße eine Barriere geschaffen worden.

Eine gebietsübergreifende Fußwegebeziehung gibt es am südwestlichen Geltungsbereichsrand. Diese wichtige Verbindung zu der westlich des Plangebietes gelegenen Kleingartenanlage ist durch die nur für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Bahnunterführung gegeben, die unbedingt erhalten werden muss. Zu dieser Bahnunterquerung führt von der Klagenfurter Straße ein unbefestigter Weg über ein städtisches Grundstück.

Entlang der Nordseite der Argenteuiler Straße ist ein 2,50 m breiter kombinierter Fuß-/Radweg vorhanden. Ein weiterer Radweg führt vom Knoten Heidestraße südlich des Friedhofes zur Erich-Köckert-Straße und endet hier. Eine Weiterführung nach Norden wäre wünschenswert.

Aufgrund der Verkehrsbelegung, vor allem durch Lkw, sollte der Radweg gesondert geführt werden. Im Hinblick auf die zu erwartenden geringen Fußgängerströme wäre hier ein kombinierter Rad-/Gehweg denkbar. Möglichkeiten hierfür bestehen sowohl im Bereich der ausgewiesenen Verkehrsfläche als auch innerhalb der öffentlichen Grünfläche, wobei die vorhandenen Bäume erhalten bleiben müssen.

#### **4.4.3. Anschlussgleise**

Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an die Bahnstrecke Dessau - Leipzig. Von hier führt ein Anschlussgleis in das Plangebiet. Dieses soll erhalten bleiben, da der Bahnanschluss einen wesentlichen Standortvorteil darstellt.

#### **4.4.4. Ruhender Verkehr**

Ein öffentlicher Parkplatz ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich des Eingangs zum Friedhof vorhanden. Dieser ist auch den Anforderungen entsprechend ausgebaut. Im westlichen Teil der Erich-Köckert-Straße sind weitere Parkplätze vorhanden, deren Ausbauzustand schlecht ist. Hier ist zu überlegen, ob diese langfristig bestehen bleiben sollen.

Zur Abdeckung der Stellplätze für Beschäftigte und Besucher wurden im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Betriebshofes Stellplätze auf dem eigenen Grundstück realisiert. Der Stellplatzbedarf der vorhandenen Wohnbebauung wird gegenwärtig auf den privaten Grundstücken (Innsbrucker Straße 2, 4 und Heidestraße 162, 164, 166) bzw. im öffentlichen Straßenraum abgedeckt.

#### **4.4.5. Öffentlicher Personennahverkehr**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich am östlichen Geltungsbereichsrand ein Haltepunkt der Straßenbahnlinie. Damit ist eine hervorragende Anbindung an den ÖPNV gegeben.

### **4.5. Stadttechnische Erschließung**

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

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

#### **4.5.1. Wasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Leitungen DN 150, die in den Erschließungsstraßen vorhanden sind.

Im nördlichen Teil des Plangebietes war eine Leitung DN 250 vorhanden, die über ein Privatgrundstück verlief. Diese ist außer Betrieb genommen und wird deshalb nicht mehr dargestellt. Eine weitere Trinkwasserleitung DN 150 verläuft am östlichen Geltungsbereich über das Flurstück 8726, welches sich nicht in städtischem Besitz befindet. Hier ist es erforderlich, ein Leitungsrecht in der Planzeichnung auszuweisen.

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz.



#### **4.5.2. Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt gegenwärtig im Mischsystem. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen soll dieses System qualifiziert werden.

Die Schmutzwasserleitungen befinden sich derzeit in der Erich-Köckert-Straße (Eiprofil DN 500/750), in der Innsbrucker und Arlberger Straße (jeweils DN 500).

Im Bereich der Arlberger Straße verläuft über das Flurstück 9770, welches nicht in städtischem Besitz ist, eine Entwässerungsleitung, für die ein Leitungsrecht in der Planzeichnung auszuweisen ist.

Die vorhandene Straßenentwässerung bindet an ausgewählten Punkten hier ein.

#### **4.5.3. Elektroenergieversorgung**

Das Plangebiet ist elektroenergieseitig versorgt.

Im Norden des Plangebietes befindet sich im Teilgebiet 1 das Umspannwerk Dessau-Süd. Von hier aus erfolgt die Einspeisung in die vorhandenen Trafostationen.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft außerdem eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung mit der bestimmte Einschränkungen verbunden sind.

#### **4.5.4 Gasversorgung**

In West-Ost-Richtung quert eine Hochdruckgasleitung DN 100 St das Grundstück der Stahlbau Dessau GmbH (Flurstück 8210). Diese Leitung soll auch langfristig erhalten bleiben und ist über ein Leitungsrecht zu sichern.

#### **4.5.5. Fernwärme**

Im südwestlichen Teil des Plangebietes verläuft eine Fernwärmeleitung 2 x DN 260, die in Richtung Heidestraße und nach Süden zur Schwimmhalle führt. Über diese Leitung wird ein Teil der Stahlbau Dessau GmbH versorgt.

Zur Sicherung dieser Leitung, die über Privatflächen verläuft, ist ein Leitungsrecht festzusetzen.

#### **4.5.6. Fernmeldeversorgung**

Die Fernmeldeversorgung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

### **5. Planungskonzept**

#### **5.1. Städtebauliches Zielkonzept**

- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen
- planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für die vorhandenen Betriebe im Plangebiet
- Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung, Formulierung von notwendigen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen
- städtebauliche Entwicklung und Ordnung der baulichen und sonstigen Nutzungen im Geltungsbereich
- Erhöhung der Nutzungsintensität des Standortes unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes unter weitgehender Ausschöpfung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO
- Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus dem geplanten Neubau der Feuerwache in Bezug auf die umgebenden Nutzungen ergeben.

## **5.2. Grünordnerisches Zielkonzept**

- Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener wertvoller Bereiche
- Entwicklung von Grünbereichen bei Erhaltung großer Baufelder
- Gliederung des Plangebietes durch Grünstrukturen
- Erhalt des Bestandes an wertvollen Bäumen

## **5.3. Verkehrskonzept**

- Einordnung des Betriebshofes
- Einordnung der Südtangente über die Bahn und planungsrechtliche Sicherung
- Sicherung der Erschließung in die Tiefe des Plangebietes ohne Ausweisung von öffentlichen Straßen
- Sicherung des Anschlussgleises
- Sicherung des vorhandenen Geh- und Radweges zu der westlich des Plangebietes vorhandenen Kleingartenanlage

## **6. Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **6.1. Art, Maß und Umfang der Nutzungen**

#### **6.1.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Zielstellung sind innerhalb des Plangebietes neben den Verkehrs- und Grünflächen Mischgebiete nach § 6 BauNVO, eingeschränkte Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, sowie eingeschränkte Industriegebiete nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung spiegelt auch die im Plangebiet derzeit vorhandene Nutzung wider.

Außerdem wurden auch die an das Plangebiet angrenzenden tatsächlich vorhandenen Nutzungen sowie die Gebietsausweisungen im derzeitigen Stand des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Entlang der Bahnlinie befindet sich ein industriell geprägter Streifen, der historisch gewachsen ist. Hier befanden bzw. befinden sich u. a. das Umspannwerk, der Stahlbau Dessau, ein Gerüstbauunternehmen und ehemals Minol.

Diese Fläche ist Bestandteil eines Industriegürtels, wie er vielfach in Dessau im Bereich von Bahntrassen anzutreffen ist. Eine industrielle Nutzung wird durch die vorhandenen Gleisanschlüsse begünstigt.

Entsprechend der bestehenden Nutzungen und des damit verbundenen überwiegend industriellen Charakters wurden die Teilgebiete 1.1, 1.2, 2.1, 2.2 und 2.3 als eingeschränktes Industriegebiet (GI<sub>e</sub>) ausgewiesen. Die Einschränkung bezieht sich auf Abstandsklassen und die Kontingentierung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel.

Im Teilgebiet 1 befindet sich innerhalb der Teilfläche 1.2 das vorhandene Umspannwerk. Dieses zählt zu den öffentlichen Dienstleistungsbetrieben, die entsprechend der einschlägigen Kommentierung (Kommentar zur BauNVO, Fickert, Fieseler, 9. Auflage) nach § 9 Abs. 1 BauGB sowohl als Versorgungsflächen (Nr. 12) ausgewiesen werden können, aber auch in Industriegebieten nach § 9 Abs. 2 BauNVO zulässig sind.

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

Das Teilgebiet 2 mit seinen Teilflächen 2.1, 2.2 und 2.3 wurde entsprechend seines überwiegend industriellen Charakters (Stahlbaubetrieb) ebenfalls als eingeschränktes Industriegebiet (GI<sub>e</sub>) ausgewiesen. Entsprechend der bestehenden Nutzung reicht das eingeschränkte Industriegebiet weit in den südlichen Teil des Plangebietes hinein und grenzt im Nordosten direkt an den Friedhof III an.

Somit sind die Entfernungen zu schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzung im südöstlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches, Kleingartenanlage westlich des Plangebietes und Friedhof im Osten) ohne eine Einschränkung nicht mehr ausreichend.

Deshalb wurde eine Festsetzung zur Einschränkung der industriellen Nutzung getroffen. Diese bezieht sich auf Abstandsklassen. Hier sind nur Betriebe i. S. der Abstandsklassen V, VI und VII des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.08.1993 zulässig (vgl. Textliche Festsetzung I, Pkt. 1.2.2).

Damit wird auf die Schutzbedürftigkeit benachbarter Nutzungen eingegangen und der Fortbestand der industriellen Nutzung, insbesondere des Stahlbaubetriebes, gesichert. Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen werden gemäß Abstandserlass des Landes Sachsen-Anhalt in die Abstandsklasse V mit einem Abstand von 300 m zur Wohnbebauung eingeordnet. Entsprechend Pkt. 2.2.2.4 des Abstandserlasses können diese Abstände bei bestimmten gekennzeichneten Anlagenarten um eine Abstandsklasse verringert werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein Allgemeines Wohngebiet handelt. Dies trifft im vorliegenden Fall zu. Dennoch sind die Abstände zu Teilbereichen der vorhandenen Wohnbebauung an der Arlberger- und Innsbrucker Straße nicht ausreichend.

Da die erforderlichen Abstände zwischen Stahlbaubetrieb und Wohnnutzung aus Gründen des Lärmschutzes resultieren (siehe Pkt. 2.2.2.4 der Abstandsliste) wurde u. a. zur Bewältigung des Problems der Abstandsüberschreitung eine Schallimmissionsprognose für das Plangebiet erarbeitet. Diese wurde im Juni 2001 fortgeschrieben. Sie weist nach, dass die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 an der angrenzenden Wohnbebauung zu starken Einschränkungen für die derzeitigen Nutzer führen würde, was den vorgegebenen Zielstellungen widerspricht. Unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in der Gemengelage erscheint die getroffene Regelung u. a. zur Lärmkontingentierung als akzeptabel (vgl. auch Pkt. 6.4).

Die Teilgebiete 3 und 4 mit ihren Teilflächen 3.1, 3.2, 3.3 bzw. 4.1 und 4.2 umfassen Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig sind. Die Ausweisung dieser Gebiete als eingeschränkte Gewerbegebiete erfolgt aus Gründen des Lärmschutzes.

In den bisher vorliegenden Planungen war die Fläche des Verkehrshofes (Teilfläche 3.3) als Sondergebiet ausgewiesen. Die Voraussetzungen zur Ausweisung als Sondergebiet sind jedoch nicht gegeben. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde das vorhandene Straßenbahn- und Busdepot einschließlich der Zubehöranlagen als Gewerbegebiet ausgewiesen, da diese den öffentlichen Dienstleistungsbetrieben zuzuordnen sind, die in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ohne Einschränkungen zulässig sind.

Entsprechend dem Abstandserlass für das Land Sachsen-Anhalt (MBL LSA Nr. 67/1993) sind Betriebshöfe für Straßenbahnen erst in einem Abstand von 500 m zur Wohnbebauung zulässig. Dieser Abstand wird nicht eingehalten. Da sich der geforderte Abstand bei der Anlageart „Verkehrshof“ ausschließlich aus Gründen des Lärmschutzes ergibt, wurde im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Betriebshofes ein Schallschutzgutachten erarbeitet. Im Ergebnis dieses Gutachtens waren Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnnutzung erforderlich, die auch realisiert worden sind. Diese galt es planungsrechtlich zu sichern.

Aufgrund dieser vorhandenen Nutzung als gewerbliche Baufläche, die langfristig auch gesichert werden soll, erfolgte für das Teilgebiet 3 mit seinen Teilflächen die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, obwohl sie an eine schutzwürdige Nutzung, den städtischen Friedhof III, grenzen. Bei der Beurteilung muss jedoch berücksichtigt werden, dass es sich um eine Gemengelage handelt, in der sowohl der Friedhof als auch die gewerbliche Nutzung einen Schutzanspruch besitzen. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint die vorgenommene Gebietsausweisung als gerechtfertigt.

Die Ausweisung des Teilgebietes 4 mit den Teilflächen 4.1 und 4.2 als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) erfolgt unter dem Denkansatz, den Immissionsschutz der im Osten und Süden vorhandenen Wohnbebauung zu gewährleisten.

Neben der festgesetzten Kontingentierung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte eine Einschränkung der zulässigen Gewerbebetriebe. Hier sollen sich mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen etablieren können, das allgemeine Wohnen jedoch verhindert werden. Außerdem können durch diese Ausweisung keine schutzwürdigen Nutzungen an das Industriegebiet heranrücken.

Das als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Teilgebiet 5 soll die im östlichen Teil vorhandene Wohnnutzung sichern, gleichzeitig aber die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auf der ehemaligen gewerblich genutzten Baufläche ermöglichen. Eine der derzeit vorgesehenen Ansiedlungen im Bereich des Teilgebietes 5 ist das Feuerwehrdepot. Diese Einrichtung zählt zu den Anlagen für Verwaltungen und ist demzufolge gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig.

Auch trotz der geplanten Ansiedlung der Feuerwehr stehen noch weitere Flächen im Teilgebiet 5 für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung.

Mit den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 getroffenen Gebietsausweisungen wird dem Gliederungsgedanken Rechnung getragen.

---

**Im Folgenden werden die einzelnen ausgeschlossenen Nutzungen begründet:**

a) Textliche Festsetzung 1.1.1

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

Der Ausschluss von sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetrieben erfolgt, weil aufgrund der vorhandenen und geplanten Nutzung (Wohngebäude und Feuerwehr) nur noch Splitterflächen zur Verfügung stehen. Außerdem ist gerade in diesem innenstadtnahen Bereich eine dichtere Bebauung aus städtebaulicher Sicht wünschenswert.

Die im Mischgebiet sonst allgemein zulässigen Tankstellen und Vergnügungsstätten wurden ausgeschlossen, um die Wohnruhe der angrenzenden Gebiete zu wahren, da mit diesen verkehrsintensiven Nutzungen besonders in den Nachtstunden (ab 22.00 Uhr) Konflikte auftreten können.

b) Textliche Festsetzung 1.1.2

*Im MI-Teilgebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten i. S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Der Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in den Teilen des Mischgebietes, die nicht überwiegend gewerblich geprägt sind, erfolgte aus dem gleichen Grund wie unter a) aufgeführt.

c) Textliche Festsetzung 1.2.1

*In allen GE<sub>e</sub>-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO - Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.*

Der Ausschluss von Tankstellen erfolgte aus dem gleichen Grund wie unter a) aufgeführt. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist u. a. die Förderung der Entwicklung von Gewerbe durch eine Abrundung des bestehenden Standortes entlang der Bahnlinie und der Argenteuiler Straße. Deshalb wurden Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Außerdem stehen hierfür im Stadtgefüge umfangreiche Flächen zur Verfügung.

d) Textliche Festsetzung 1.2.2

*In allen GE<sub>e</sub>-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Der Ausschluss von Wohnungen erfolgt, um ein Heranrücken von schutzwürdiger Nutzung an gewerblich-industriell nutzbaren Flächen zu verhindern. Dieses Heranrücken würde eine weitere Begrenzung der zulässigen Schallemissionen über das festgesetzte Maß hinaus zur Folge haben. Damit würde die Nutzung dieser gewerblich-industriellen Flächen weiter eingeschränkt, was dem Planungsziel, der Förderung der Belange der Wirtschaft und der dauerhaften Sicherung von Arbeitsplätzen, entgegensteht.

e) Textliche Festsetzung 1.2.3

*In allen GE<sub>e</sub>-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO - Anlagen für kirchliche Zwecke und Vergnügungsstätten - nicht Bestandteil dieser Satzung.*

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

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten resultiert einerseits daraus, dass große Teile des Plangebietes bereits gewerblich genutzt sind und mit weiteren Ansiedlungen von produzierendem Gewerbe eine Abrundung des Standortes erfolgen soll. Andererseits stehen im Stadtgebiet von Dessau Baugebiete zur Verfügung, in denen solche Einrichtungen (Diskotheken, Spielhallen und Spielcasinos, Automatenhallen, Nachtbars u. ä.) allgemein zulässig sind ohne Konflikte mit anderen Nutzungen auszulösen.

Für Diskotheken ab einer bestimmten Größe (Großraumdiskotheken) stehen innerhalb des Stadtgefüges von Dessau geeignetere Flächen zur Verfügung. Hier bieten sich vor allem Gewerbegebiete in den Randlagen der Stadt an. Hier lässt sich das Konfliktpotential, welches von diesen Einrichtungen ausgeht (Verkehrslärm infolge des hohen Verkehrsaufkommens, Lärmbelastigungen durch die Besucher, vor allem während der schutzwürdigen Nachtstunden und an Wochenenden), aufgrund der größeren Entfernung zu vorhandenen Wohnnutzungen einschränken.

f) Textliche Festsetzungen 1.2.4

*In den GE<sub>e</sub>-Teilgebieten 3.1, 3.2 und 3.3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Auch dieser Ausschluss begründet sich damit, dass der vorhandene Charakter der als GE-Teilgebiet festgesetzten Flächen gewahrt und weiterentwickelt werden soll.

Für diese Nutzungen stehen Flächen innerhalb der Teilgebiete 4.1 und 4.2 zur Verfügung.

g) Textliche Festsetzungen 1.2.5

*In den GE<sub>e</sub>-Teilgebieten 4.1 und 4.2 sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig.*

Die Einschränkung bezieht sich auf die Art der zulässigen Gewerbebetriebe. Sie erfolgt aus Gründen der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung, die außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Hiermit wird eine Pufferzone zwischen dieser Wohnnutzung und dem vorhandenen Industriegebiet geschaffen. Um jedoch das Emissionsniveau niedrig zu halten, dürfen in dem GE<sub>e</sub>-Teilgebiet nur mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen ohne hohes Verkehrsaufkommen für die angrenzende Innsbrucker und Arlberger Straße angesiedelt werden. Gleichzeitig jedoch wird auf eine Wohnnutzung verzichtet.

Ganz bewusst erfolgte in diesem GE<sub>e</sub>-Teilgebiet kein Ausschluss der Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Diese sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig und unterliegen somit der Einzelfallprüfung. In Abhängigkeit von ihrem Störgrad (z. B. Verkehrsbelegung) auf die angrenzende Wohnnutzung bzw. dem Schutzanspruch, den sie

gegenüber anderen industriell-gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft (z. B. Stahlbau) entwickeln, besteht die Möglichkeit der Einordnung solcher Einrichtungen.

h) Textliche Festsetzung 1.3.1

*In allen Gl<sub>e</sub>-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht Bestandteil dieser Satzung.*

Ziel für die Gl<sub>e</sub>-Teilgebiete ist es, das an diesem Standort vorhandene Unternehmen langfristig planungsrechtlich zu sichern. Deshalb wurden bewusst die o. g. Anlagen, die ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

Der Ausschluss erfolgte, um in dem industriell genutzten Bereich keine Nutzungen zuzulassen, die aufgrund ihrer eigenen Schutzansprüche (Immissionsschutz) Einschränkungen der industriellen Nutzung erfordern.

i) Textliche Festsetzung 1.3.2

*In allen Gl<sub>e</sub>-Teilgebieten sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO nur im Sinne der Abstandsklassen V, VI und VII des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt vom 26.03.1993 MBl. LSA Nr. 67/1993 S. 2344 zulässig.*

Die Aufnahme dieser Festsetzung erfolgte aus Gründen des Emissionsschutzes für die in der Nähe des Industriegebietes gelegene Wohnbebauung, die Kleingartenanlage und den Friedhof. Grundlage für die Einordnung der Betriebe in die Abstandsklassen bildeten sowohl deren Luft- als auch deren Lärmemissionen. Da über die Textliche Festsetzung 1.4 lediglich die Lärmproblematik auch im Gl<sub>e</sub>-Gebiet berücksichtigt wird, erfolgte die Aufnahme der o. g. Festsetzung bezüglich der Belastung der Luftschadstoffe. Damit ist kein Widerspruch zwischen den Festsetzungen 1.3.2 und 1.4 vorhanden.

Bezüglich der Lärmemissionen gelten die in den Nutzungsschablonen festgesetzten Werte, deren Grundlage die zum Bebauungsplan erarbeiteten Schallimmissionsprognose ist.

j) Textliche Festsetzung 1.4

*In allen GE<sub>e</sub>- und Gl<sub>e</sub>-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf den einzelnen Teilflächen nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen den immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten, der in der für das jeweilige Teilgebiet, zu dem die Teilfläche gehört, jeweils aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6.00 bis 20.00 Uhr, der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist.*

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

Die getroffene Festsetzung dient dazu, die berechtigten Schutzansprüche der umgebenden Nutzungen (Wohnen, Kleingartenanlage, Friedhof) zu gewährleisten und gleichzeitig gewerbli-

che Nutzung im Bereich der aufgegebenen, ehemaligen Gewerbeflächen wieder zu ermöglichen.

Ziel war es, für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Verhältnisse zu ermöglichen, die eine dauerhafte Gesundheitsschädigung durch Schallimmissionen ausschließen bzw. die Nutzung der Gartenanlage mit dem vorwiegenden Aufenthalt im Freien ohne gravierende Lärmbeeinträchtigungen auch weiterhin gewährleisten.

In Abstimmung zwischen den Fachbehörden und der Kommune wurde in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom März 1998, Pkt. 6.7. und unter Zugrundelegung der tatsächlichen und planerischen Einzelheiten der konkreten Situation ein Grenzwert von 45 dB(A) nachts im Sinne einer Obergrenze, die nicht überschritten werden soll, festgelegt. Dieser Wert garantiert noch Wohnverhältnisse, die eine dauerhafte Gesundheitsschädigung durch Schallimmissionen ausschließt und berücksichtigt gleichzeitig die konkrete Vorbelastungssituation.

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

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

#### k) Textliche Festsetzung 1.5

*Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in allen Teilgebieten Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen oder betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsraumflächen haben, sind zulässig.*

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

Ziel dieser Festsetzung ist es außerdem, insbesondere auch im Mischgebiet keine verkehrsensitiven Nutzungen zu etablieren, um somit die Wohnruhe der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung in der Innsbrucker und Arlberger Straße nicht noch durch zusätzlichen Fahrzeugverkehr zu belasten.

Mit dieser Festsetzung ist auch der Kraftfahrzeughandel im Plangebiet weitgehend ausgeschlossen, da dieser einen großen Raumbedarf an Ausstellungsflächen besitzt. Dies entspricht wiederum auch dem Planungsziel, verkehrssensitive Nutzungen im Plangebiet auszuschließen.

#### **6.1.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl und entsprechend der Spezifik der Teilgebiete durch die Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl



sowie der Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Dies erfolgt durch Einschrieb in die Nutzungsschablone für jedes Teilgebiet.

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

### **Grundflächenzahl**

Basis der Festsetzung der Grundflächenzahl bildete sowohl der gegenwärtig vorhandene Bestand im Plangebiet als auch die planerischen Zielkonzepte.

#### Teilgebiete 1 und 2 (0,8)

In diesen Teilgebieten wird die Obergrenze der Grundflächenzahl nach § 17 BauNVO für Industrie- und Gewerbegebiete voll ausgeschöpft. Dies basiert auf dem vorhandenen Überbauungsgrad großer Teilbereiche. Das sichert die optimale Ausnutzung der bebauten und ehemals bebauten Flächen und trägt somit zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden bei. Der hohe Versiegelungsgrad, der durch diese Festsetzung ermöglicht wird, kommt der Nutzung als Industriestandort entgegen.

#### Teilgebiete 3, 4 und 5 (0,6)

In den Teilgebieten 3 und 4 liegt die ausgewiesene Grundflächenzahl unter der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Gewerbegebiete. Dies resultiert daraus, dass diese Gebiete derzeit nicht so stark überbaut sind und gerade in den Übergangsbereichen zur angrenzenden Wohnbebauung eine etwas aufgelockerte Bebauung wünschenswert ist.

Das Teilgebiet 3 umfasst im Wesentlichen Flächen, die bereits bebaut sind bzw. für die in den vergangenen Jahren eine Umgestaltung (Verkehrshof) erfolgte. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 basiert auf diesem gegenwärtigen Stand, wobei durchaus noch Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Die baulichen Veränderungen und Umgestaltungen im Bereich des Verkehrshofes bestätigen, dass die Grundstücke erfahrungsgemäß nicht so dicht überbaut werden, wie es die Obergrenzen zulassen würden. Außerdem kann von den Möglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht werden, wonach die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 50 vom Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Teilgebiet 5 liegt die ausgewiesene Grundflächenzahl an der Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO. Dies basiert auf dem vorhandenen Überbauungsgrad einzelner Grundstücke. Für die noch nicht bebauten Flächen wird somit eine effektive Nutzung ermöglicht.

Bei der Festsetzung der Grundflächenzahlen im Plangebiet wurde u. a. auch der Aspekt berücksichtigt, dass die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend § 1 NatSchG LSA durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden müssen und dieser Ausgleich innerhalb des Plangebietes erfolgen soll. Diese Zielstellung wird mit den festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 und 0,8 erreicht. Der Nachweis wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Pkt. 7.3) erbracht.

### **Baumassenzahl**

### Teilgebiete 1 und 2 (10,0)

Die Festsetzung der Baumassenzahl von 10,0, die die zulässige Obergrenze nach § 17 BauNVO darstellt, erfolgte aus Gründen einer effektiven Flächennutzung.

### Teilgebiete 3 und 4 (6,0)

In Verbindung mit der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen von 10,0 m kann hier lediglich eine maximale Baumassenzahl von 6,0 erreicht werden. Diese wurde entsprechend festgesetzt.

## **Höhe baulicher Anlagen**

Zur Sicherung der Maßstäblichkeit der Bebauung, sowohl im Übergangsbereich zur angrenzenden Wohnbebauung, als auch entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen (Argenteuiler Straße, Erich-Köckert-Straße und Heidestraße) wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt.

Für die Teilgebiete 3 und 4 wurde als Höchstmaß 10,0 m ausgewiesen. Dieses Maß orientiert sich an den hier vorhandenen Gebäuden.

Für die Teilgebiete 1 und 2 wurden 15,0 m als Höchstmaß festgesetzt. Die große Höhe leitet sich ebenfalls aus der vorhandenen Bebauung ab.

### a) Textliche Festsetzung 2.1.1

*Im MI-Teilgebiet sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO für Nebenanlagen ausnahmsweise auch größere Höhen als solche zulässig, die sich aus der festgesetzten maximalen Geschossigkeit ergeben würden, wenn diese nicht mehr als 5 % der Grundstücksfläche einnehmen.*

Damit wird der geplanten Ansiedlung der Feuerwehr Rechnung getragen, die u. a. für den Trockenturm der Schläuche größere Höhen benötigt.

Mit der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit und der Begrenzung auf Nebenanlagen wird die Überschreitung der festgesetzten Höhen auf konkret technisch-technologisch begründbare Einzelfälle beschränkt und die Anpassung an die umgebende Bebauung nicht generell in Frage gestellt.

### b) Textliche Festsetzung 2.1.2

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

Mit Aufnahme dieser Festsetzung werden punktuelle Höhen, die in Gewerbe- und Industriegebieten sehr häufig anzutreffen und aus Gründen des Umweltschutzes notwendig sind, ermöglicht, ohne dass von der Zielstellung der Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung zu den umgebenden Bereichen abgewichen wird.

## Zahl der Vollgeschosse

Für das MI-Teilgebiet 5 wurde anhand des vorhandenen Gebäudebestandes die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

## Geschossflächenzahl

Korrespondierend zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wurde im Teilgebiet 5 eine Geschossflächenzahl von 1,2 als Höchstmaß entsprechend der zulässigen Obergrenze für Mischgebiete nach § 17 BauNVO festgesetzt. Mit der Ausschöpfung der Obergrenze wird dem hohen Überbauungsgrad Rechnung getragen.

### 6.1.3. Bauweise

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

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

Lediglich im Mischgebiet wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen bis 80 m zulässig.

Zur Bauweise wurde folgende textliche Festsetzung getroffen:

#### a) Textliche Festsetzung 3.1

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

*„a“ - abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bis 80 m zulässig.*

Damit wird einerseits der bestehenden Situation (Heidestraße 162, 164 und 166) Rechnung getragen und andererseits die derzeit vorliegende Planung zur Ansiedlung der Feuerwehr in der Innsbrucker Straße planungsrechtlich gesichert.

### 6.1.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Um eine große Flexibilität auf den einzelnen Grundstücken zu ermöglichen, wurde die überbaubare Grundstücksfläche großzügig ausgewiesen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen wurde die Baugrenze um 5 m zurückgesetzt. Dies begründet sich aus städtebaulich-räumlichen Gesichtspunkten, da in diesen Räumen ein Verhältnis von Straßenraumbreite zu Gebäudehöhen gesichert werden soll, welches für den Nutzer noch erlebbar ist. Ausgenommen hiervon sind Flächen, bei denen die vorhandene Bebauung gesichert (Erich-Köckert-Straße) bzw. Grünflächen erhalten werden sollen (Heidestraße). Entlang der Innsbrucker Straße ist der Abstand notwendig, um dem Kronenbereich der festgesetzten Baumpflanzungen eine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit zu geben.

Entlang der Bahnlinie fällt die Baugrenze weitgehend mit der Geltungsbereichsgrenze zusammen. Gründe hierfür sind zum einen die Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes bzw. baulichen Anlagen und zum anderen bewusst die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden als Abschirmung zu schaffen.

An der Südwestecke des Teilgebietes 4 verläuft die Baugrenze entlang des geforderten Freihaltebereiches zur 110-kV-Freileitung. Entsprechend der textlichen Festsetzung 4.2 ist unter der Freileitung durchaus eine gewerbliche Nutzung unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Damit wird eine effektive Flächennutzung angestrebt.

Für die überbaubare Grundstücksfläche wurde noch folgende textliche Festsetzung getroffen:

a) Textliche Festsetzung 3.2

*Im Plangebiet sind aufgrund des § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

*Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen sowie der mit FHB gekennzeichnete Bereich unterhalb der vorhandenen Brücke der Südtangente (Argenteuiler Straße) und der Schutzstreifen der 110-kV-Freileitung.*

Mit dem 1. Teil der Festsetzung soll erreicht werden, dass bauliche Anlagen bis auf Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO deutlich hinter den Straßenbegrenzungslinien errichtet werden, um somit ein ausgewogenes Verhältnis von Straßenraumbreite zu möglichen Gebäudehöhen zu sichern. Hinzu kommt, dass in diesen Bereichen grünordnerische Maßnahmen (z. B. Baumpflanzungen) auf den Privatgrundstücken wünschenswert sind, die jedoch nicht ausdrücklich festgesetzt werden sollen.

Der 2. Teil dieser Festsetzung begründet sich daraus, dass der Bereich unter der Brücke nur eingeschränkt genutzt werden kann. Hier bietet sich z. B. an, diese Fläche zur Einordnung von Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zu nutzen.

Dies setzt jedoch die Zustimmung des Straßenbaulastträgers voraus (vgl. Textliche Festsetzung I., Pkt. 4.1).

### **6.1.5. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes verläuft von West nach Ost die Argenteuiler Straße (Südtangente) als Verkehrsfläche, wobei der westliche Teil als Brückenbauwerk ausgebildet ist. Somit besteht für den westlichen Teil der Argenteuiler Straße im Bereich Ebene Gelände die Möglichkeit der Nutzung als gewerbliche Fläche, wobei die Nutzungsmöglichkeiten begrenzt sind.

Dieser Aspekt findet sich in folgender textlicher Festsetzung wieder:

a) Textliche Festsetzung 4.1

*In dem mit FHB gekennzeichneten Bereich unter der Brücke der Südtangente (Argenteuiler Straße) bedarf die Errichtung baulicher Anlagen i. s. d. § 2 Abs. 1 BauO LSA der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.*

Diese Festsetzung ist unmittelbar mit der Festsetzung 3.2 verbunden, die besagt, dass im Plangebiet aufgrund des § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Ausgenommen hiervon ist der Bereich unterhalb der vorhandenen Brücke.

Mit diesen Festsetzungen kann gesichert werden, dass die Fläche unter der Brücke gewerblich genutzt werden kann und erforderliche Abstände für Wartung und Instandsetzung der Brücke sowie Sicherheitsanforderungen eingehalten werden.

#### b) Textliche Festsetzung 4.2

*In dem, unter der 110-kV-Freileitung (Marke - Dessau/Alten), mit SElt gekennzeichneten Bereich ist im Schutzstreifen von jeweils 17 m von der Trassenachse nach beiden Seiten die Errichtung baulicher Anlagen i. S. des § 2 Abs. 1 BauO LSA grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen zur Lagerung von Gütern mit einer Gesamthöhe bis 8 m und Stellplätze, wobei die ständige Zufahrt zum Maststandort stets zu gewährleisten ist. Pflanzungen sind nur bis zu einer Endwuchshöhe von 10 m zulässig.*

Basis dieser Festsetzungen bildet eine Abstimmung mit der MEAG, wonach unter der 110-kV-Freileitung ein Schutzstreifen erforderlich ist.

Über die Festsetzung wird gesichert, dass der Schutzstreifen der 110-kV-Leitung gewerblich genutzt werden kann. Dementsprechend erfolgte auch die Darstellung in der Planzeichnung.

## 6.2. Grünordnung

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

Grundlage des Grünkonzeptes ist die Grünordnungsplanung.

Das Grünkonzept geht davon aus, dass große zusammenhängende Baufelder auch künftig bestehen bleiben, um die Entwicklungsmöglichkeiten der Ansiedler nicht zu stark einzuschränken.

Bestimmende und gliedernde Elemente des Grüngerüstes sind:

1. Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen, wertvollen Bereiche (öffentliche Grünflächen südlich und westlich des Friedhofes III)
2. Entwicklung der öffentlichen Grünfläche am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches
3. Erhalt vorhandener Grünbereiche sowie von erhaltenswertem Baumbestand auf den Privatgrundstücken
4. Schutz der bestehenden Bäume entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen
5. Überstellung großer Stellplatzflächen mit Bäumen.

Das Grünflächenamt der Stadt Dessau hat am 17./18.04.2000 eine Baumbestandsaufnahme mit Einschätzung der Vitalität der Bäume im Plangebiet durchgeführt.

Ziel war es, erhaltenswerte Bäume im Bebauungsplan festzusetzen.

Nicht einzeln festgesetzt wurde der vorhandene Baumbestand in der Erich-Köckert-Straße westlich vom Friedhof III und in der Argenteuiler Straße östlich der Bahnüberführung, da dieser Bestandteil der zum Erhalt festgesetzten Grünfläche bzw. der Straßenverkehrsfläche ist. Da sich diese Flächen in städtischem Besitz befinden, kann davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Bäume langfristig erhalten und bei Bedarf nachgepflanzt werden.

Der vorhandene Baumbestand im Bereich des Parkplatzes auf dem Grundstück der DVG wurde ebenfalls nicht gesondert in der Planzeichnung festgesetzt, da es sich hierbei um Neuanpflanzungen handelt, die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes angepflanzt worden sind.

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

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

#### a) Textliche Festsetzung 5.1:

*Private Stellplätze und selbständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Fläche von 0,5 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasser-schutzes eine zwingende Versiegelung der Fläche erforderlich ist.*

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

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

Den innerhalb des Plangebietes festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung kommt eine große Bedeutung zu.

Aus ökologischer Sicht werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere erhalten bzw. neue geschaffen und das Mikroklima günstig beeinflusst.

### **Flächen mit der Pflicht zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Neben den Festsetzungen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wurden auch Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sowohl im öffentlichen Bereich als auch auf privaten Grundstücken festgesetzt.

Dabei handelt es sich um erhaltenswerte Baumbestände (Erich-Köckert-Straße) bzw. um Flächen, die aufgrund ihrer Lage - angrenzend an den öffentlichen Bereich, für den Straßenraum städtebaulich bedeutsam sind (Knoten Erich-Köckert-Straße/Argenteuiler Straße, Heidestraße). Die an der Heidestraße zum Erhalt festgesetzte Grünfläche südlich der Lärmschutzwand soll außerdem eine deutliche Zäsur zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung, verbunden mit einer Abschirmwirkung, herstellen.

#### a) Textliche Festsetzung 7.1.1:

*Bei Neu- und Ersatzpflanzungen in vorhandenen Baumreihen und Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Pflanzenarten zu verwenden, soweit es sich um heimische Laubgehölze handelt. Alle Bäume bei Pflanzung 2 x v. mit Ballen. Die Baumscheiben sind mindestens 4 m<sup>2</sup> groß und dürfen nicht überfahrbar sein.*

Ziel ist es, die im Plangebiet vorhandenen Baumreihen entlang der Erschließungsstraße als gliederndes Element zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Dabei spielt die Verwendung der vorhandenen Pflanzenarten eine wesentliche Rolle, um somit eine Differenzierung der einzelnen Straßen zu erreichen.

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

Sowohl die Baumreihen als auch die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind tragendes Element im Rahmen der Ausgleichsproblematik. Somit kommt erforderlichen Ersatzmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Die Festsetzung zur Verwendung heimischer Laubgehölze erfolgte, um eine Verfremdung des vorhandenen Florenspektrums auszuschließen, da dies wiederum zum Beispiel gravierende Auswirkungen auf das damit verbundene Faunaspektrum hat.

b) Textliche Festsetzung 7.1.2:

*Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen dürfen durch die Grundstückszufahrten (maximale Breite 6,5 m) und Grundstückszugänge (maximale Breite 2,5 m) unterbrochen werden.*

Die festgesetzten Pflanzgebote liegen z. T. an den öffentlichen Erschließungsstraßen (TG 3 und TG 5). Zur Sicherung der Erschließungsfunktion müssen die Pflanzgebotsflächen u. U. durch Zufahrten bzw. Zugänge für die dahinterliegenden Bauflächen unterbrochen werden.

Die maximale Breite der Unterbrechung darf 6,5 m für Zufahrten und 2,5 m für Zugänge betragen.

Die festgesetzten Breiten orientieren sich dabei an den Breiten für Fahrbahnen und Gehwegen.

## **Flächen mit der Pflicht zum Anpflanzen**

a) Textliche Festsetzung 7.2.1:

*Die auf der Nordseite der Innsbrucker Straße festgesetzten Baumpflanzungen sind auszuführen mit:*

*Quercus robur „Fastigiata Koster“ - Stieleiche*

*Alle Bäume bei Pflanzung 3 x v. mit Ballen. Die Baumscheiben sind mindestens 4 m<sup>2</sup> groß und dürfen nicht überfahrbar sein.*

Mittels dieser Festsetzung soll der Straßenraum gegliedert und eine deutliche Zäsur zwischen dem Wohngebiet und den gewerblichen Bauflächen geschaffen werden.

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

Des Weiteren ist ein städtebaulicher Aspekt dieser Festsetzung in der Ausgleichsproblematik zu sehen. Die Anpflanzung der straßenbegleitenden Bäume stellt einen Ausgleich für die durch die Überbaubarkeit der gewerblichen Bauflächen zu erwartenden Eingriffe dar. Hinsichtlich der Artenwahl wurden aus o. g. Gründen bewusst schmalkronige, einheimische Baumarten gewählt. Mit dieser Festsetzung wird die (ehemals vorhandene) Baumstruktur wieder aufgenommen.

b) Textliche Festsetzung 7.2.2 - Pflanzfläche P 1:

*Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 1 ist flächendeckend unter Freihaltung der notwendigen Grundstückszufahrten und -zugänge mittels folgender Arten zu bepflanzen: Artenwahl: siehe Planzeichnung.*

Die entlang der Innsbrucker Straße festgesetzte Maßnahmefläche soll in Verbindung mit den festgesetzten Baumpflanzungen die städtebaulich gewollte optische Trennlinie zwischen Wohnen und Gewerbe unterstützen.

Sie trägt, ebenso wie die übrigen grünordnerischen Festsetzungen, zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe bei.

c) Textliche Festsetzung 7.2.3 - Pflanzfläche P 2:

*Die in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzfläche P 2 ist flächendeckend unter Freihaltung der notwendigen Grundstückszufahrten und -zugänge nur als freiwachsende Baum-Strauch-Hecke heimischer Laubgehölze auszuführen. Artenwahl: siehe Planzeichnung.*

Die zwischen den Teilgebieten 4 und 5 festgesetzte Fläche mit der Pflicht zum Anpflanzen hat ihre Bedeutung sowohl als Abschirm- und Zäsurgrün zwischen dem eingeschränkten Gewerbegebiet (TG 4) und dem Mischgebiet (TG 5) als auch im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung. Sie verbindet außerdem die umfangreichen Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes des Verkehrshofes und des sich daran westlich anschließenden Grünbereiches mit den Grünflächen innerhalb des Wohngebietes südlich der Innsbrucker Straße.

Aus ökologischer Sicht werden damit neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen sowie das Mikroklima günstig beeinflusst. Die gewählte Breite der Fläche gewährleistet die gewünschte Entwicklung als freiwachsende Baum-Strauch-Hecke. Die Pflanzdichte ergibt sich aus der Festsetzung einer flächendeckenden Bepflanzung in Verbindung mit den konkret ausgewählten Arten.

Die Verwendung heimischer Laubgehölze soll eine Verfremdung des im Plangebiet vorhandenen Florenspektrums verhindern.

d) Textliche Festsetzung 7.3:

*Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils zulässigen Grundflächenzahl nicht überbaut werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten und mindestens zu ¼ mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der angegebenen Artenwahl zu bepflanzen.*

*Dabei ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> der neu überbauten Grundstücksfläche mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und im Falle ihres Abganges durch gleichartige zu ersetzen (Artenwahl siehe Planzeichnung).*



Ziel dieser Festsetzung ist es, für Flächen, die nicht überbaut werden dürfen, Mindestanforderungen zur Bepflanzung und Gestaltung zu formulieren, da diese ebenfalls eine ökologische Bedeutung im Rahmen der Ausgleichsbilanzierung besitzen. Außerdem trägt eine Begrünung und gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen zur gestalterischen Aufwertung des Gewerbegebietes bei.

Mit den geforderten Baumpflanzungen (1 Baum je angefangene 500 m<sup>2</sup> der neu überbauten Grundstücksfläche) soll in Verbindung mit den Strauch- und sonstigen Bepflanzungen eine möglichst große Vielfalt an Lebensräumen geschaffen werden. Außerdem können mit Baum-Strauch-Pflanzungen abwechslungsreiche Grünflächen gestaltet werden.

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

e) Textliche Festsetzung 7.4.1:

*Öffentliche Grünflächen sind als naturnahe Wiese herzustellen. Wenigstens 15 % der öffentlichen Grünflächen sind mit Solitären und Gehölzgruppen in folgender Artenwahl zu bepflanzen (Artenwahl siehe Planzeichnung).*

Die öffentlichen Grünflächen sind tragendes Element der Grünflächen innerhalb des Plangebietes. Sie stellen einen wichtigen Beitrag zur inneren Durchgrünung des Plangebietes dar.

Über differenzierte Baum-Strauch-Pflanzungen in Verbindung mit naturnaher Wiese können sich vielfältige Austauschbeziehungen entwickeln. Aus ökologischer Sicht werden damit Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen, aber auch das Mikroklima günstig beeinflusst. Weiterhin trägt diese Festsetzung zu einer abwechslungsreichen Gestaltung der öffentlichen Grünflächen bei.

Die getroffene Artenwahl orientiert sich wiederum an der im Plangebiet vorhandenen potenziell-natürlichen Vegetation.

f) Textliche Festsetzung 7.4.2:

*Unter der 110-kV-Leitung sind Gehölze nur bis zu 10 m Endhöhe zulässig.*

Mit Aufnahme dieser Festsetzung soll eine Beeinträchtigung der vorhandenen Leitung verhindert werden.

g) Textliche Festsetzung 7.5:

*Stellplätze sind mit mindestens 1 Baum je 4 Stellplätze zu begrünen. Dabei hat der Kronenbereich die Stellplätze oder ihre Zufahrten zu überschatten.*

*(Artenwahl siehe Planzeichnung)*

*Die Baumscheiben sind mindestens 4 m<sup>2</sup> groß und dürfen nicht überfahrbar sein.*

*Die Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.*

Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und deren Zufahrten dienen der Vermeidung von stärkeren, durch Versiegelung entstehenden, negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die Beschattung von versiegelten Flächen beeinflusst das Kleinklima positiv, da die Bäume

Aufheizung vermeiden, Staub binden und die Luftfeuchtigkeit erhöhen. Gleichzeitig vermindern sie einen Wärmeinseleffekt des Plangebietes.

Die Festsetzungen zu den Mindestqualitäten sind notwendig, damit sofort eine Raumwirksamkeit der Pflanzungen eintritt und durch das Volumen und die Blattmasse eine ökologische Wertigkeit erreicht wird. Außerdem soll ein besseres Anwachsergebnis der Bäume erreicht werden.

Die festgesetzte Größe der Baumscheiben von 4 m<sup>2</sup> soll Lebensräume für die Bäume ermöglichen, mit dem Ziel des dauerhaften Erhalts der Pflanzungen. Dem dient auch die Festsetzung, dass diese Flächen nicht überfahrbar sein sollen, um somit unerwünschte Bodenverdichtungen auszuschließen.

### **6.3. Verkehrserschließung**

#### **6.3.1. Straßen**

Straßenseitig wird das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz auch weiterhin über die Heidestraße und die fertiggestellte Südtangente (Argenteuiler Straße) angeschlossen. Zu Lärmauswirkungen s. Pkt. 6.4.1 Lärm.

Die Teile der Argenteuiler Straße (Südtangente), die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden, sind im östlichen Teil als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der westliche Teil der Argenteuiler Straße verläuft als Brückenbauwerk „in der 2. Ebene“ über das Plangebiet hinweg. Deshalb erfolgte für diesen Bereich in der Ebene Gelände eine Darstellung als gewerbliche Baufläche, in der Ebene Brücke jedoch eine Festsetzung als Verkehrsfläche (öffentlich). Dies entspricht dem sogenannten „Schichten-Bebauungsplan“.

Die Teile der Heidestraße, die innerhalb des Geltungsbereiches liegen, wurden ebenfalls als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Anbindung des Plangebietes an die Heidestraße und Argenteuiler Straße (Südtangente) erfolgt über die Innsbrucker -, Arlberger - und Erich-Köckert-Straße.

Über dieses im Plangebiet vorhandene Straßennetz sind gegenwärtig bis auf das Grundstück Innsbrucker Straße 6a (Flurstücke 6299 und 6300) alle anderen Grundstücke erschlossen. Dabei besteht von der Südtangente nur eine Grundstückszufahrt für die Dessauer Verkehrsbetriebe.

Auch die Innsbrucker -, Arlberger - und Erich-Köckert-Straße wurden als Straßenverkehrsflächen (öffentlich) festgesetzt.

Weitere öffentliche Verkehrsflächen sind zur Erschließung des Gebietes nicht erforderlich.

Zur Erschließung des Grundstückes Innsbrucker Straße 6a ist die Ausweisung einer gesonderten öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht erforderlich, da alle übrigen Grundstücke an den bereits vorhandenen Straßenverkehrsflächen liegen bzw. über die vorderen Grundstücke des gleichen Eigentümers erreichbar sind. Somit ist der Ausbau einer öffentlichen Stichererschließung für einen Eigentümer nicht sinnvoll. Deshalb wurde die Erschließung o. g. Grundstückes über ein Geh- und Fahrrecht gesichert (siehe auch Pkt. 10.1).

Das Grundstück Innsbrucker Straße 24 ist ebenfalls ein Hinterliegergrundstück. Die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt gegenwärtig über zwei vordere Grundstücke entlang deren Flurstücksgrenze. Von den beiden vorderen Grundstücken befindet sich eins im Besitz des

gleichen Eigentümers wie das Hinterliegergrundstück. Somit ist die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz gegeben (siehe auch Pkt.10.1).

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

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind für die zu erwartenden Verkehrsbelegungen ausreichend dimensioniert.

### **6.3.2. Fußwege / Radwege**

Innerhalb der ausgewiesenen (öffentlichen) Straßenverkehrsflächen sind die notwendigen Fuß- und Radwege enthalten bzw. besteht eine Möglichkeit zur Einordnung.

Die in der Arlberger -, Innsbrucker - und Heidestraße vorhanden Fußwege sind ausreichend dimensioniert und werden beibehalten.

Eine gesonderte Ausweisung von Radwegen ist aufgrund der hier vorhandenen und künftig zu erwartenden Verkehrsbelegung nicht erforderlich, da in den angrenzenden Teilgebieten 4 und 5 verkehrsintensive Nutzungen ausgeschlossen wurden.

Im Zuge der Realisierung der Südtangente wurde auf der Nordseite ein kombinierter Geh-/Radweg gebaut. Dieser stellt eine wichtige städtische Verbindung vom Knoten Heidestraße zu den westlich der Bahn gelegenen Gewerbegebieten dar. Von diesem Fuß-/Radweg besteht eine Verbindung zum Eingang des Friedhofes III, die planungsrechtlich gesichert wurde.

In der Erich-Köckert-Straße ist nur teilweise ein Fuß- bzw. Radweg vorhanden. Hier ist der Bau eines kombinierten Fuß-/Radweges aufgrund der Verkehrsbelegung, vor allem durch Lkw, sinnvoll. Flächen für diesen Ausbau stehen entweder im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche oder im öffentlichen Grünstreifen zur Verfügung.

Eine wichtige Verbindung zu der westlich des Plangebietes befindlichen Kleingartenanlage stellt der Fuß-/Radweg - 2 - dar. Dieser ist unbedingt zu erhalten und wurde deshalb in der Planzeichnung festgesetzt.

### **6.3.3. Ruhender Verkehr**

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

Südlich des Eingangs zum Friedhof III ist ein öffentlicher Parkplatz vorhanden. Dieser bleibt erhalten und wurde in der Planzeichnung entsprechend festgeschrieben.

Bei der Gestaltung des zukünftigen Querschnittes der Erich-Köckert-Straße wäre die Ausweisung öffentlicher Parkplätze für Pkw und Lkw in Abhängigkeit von der Einordnung des Fuß-/Radweges denkbar.

### **6.3.4. Bahnanlagen**

Außerhalb des Plangebietes am westlichen Geltungsbereichsrand verläuft die Bahnstrecke Dessau - Bitterfeld. Außerhalb des Geländes der Deutschen Bahn AG (DB AG) und damit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stehen 2 planfestgestellte Oberleitungsmasten der Bahn. Diese wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Ein weiterer Mast befindet sich an einem Gebäude und reicht nicht bis zum Erdboden. Dieser konnte nicht dargestellt werden. Die Zugänglichkeit zu den Masten ist zu gewährleisten und Bauanfragen in deren Nähe sind mit der DB AG abzustimmen.

Die Deutsche Bahn Netz AG haftet nicht für Schäden (Lärm, Erschütterungen usw.), die durch den gegenwärtigen oder einen geänderten Eisenbahnbetrieb ausgelöst werden. In der Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Die von der Bahnstrecke Dessau - Bitterfeld in das Plangebiet führenden Anschlussgleise sollen erhalten bleiben, da diese aus verkehrspolitischer Sicht einen Standortvorteil darstellen. Außerdem werden diese durch das im Geltungsbereich vorhandene Unternehmen „Stahlbau Dessau“ genutzt. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgte über die Festsetzung von Fahrrechten.

Am östlichen Plangebietsrand befinden sich in der Heidestraße Flächen für die Straßenbahn. Diese sind Bestandteil der Straßenverkehrsflächen und wurden somit nicht gesondert ausgewiesen.

## **6.4. Immissionsschutz**

### **6.4.1. Lärm**

Aufgrund der historisch gewachsenen Situation des Plangebietes, d. h. der unmittelbaren Benachbarung von Gewerbe/Industrie und vorhandener Wohnbebauung, ist der Schallimmissionsschutz von entscheidender Bedeutung.

Deshalb wurden unter Einbeziehung der Fachbehörden Schallimmissionsschutzuntersuchungen von der Acerplan Planungsgesellschaft mbH durchgeführt. Entsprechend dem Zielkonzept waren dabei gesunde Wohnverhältnisse zu sichern und Entwicklungsmöglichkeiten für die im Plangebiet vorhandenen Betriebe aufzuzeigen sowie weitere gewerbliche Ansiedlungen im Plangebiet zu ermöglichen.

Mit Datum vom Mai 2000 lagen erste Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprognose vor. Diese bildete eine erste Diskussionsgrundlage. Aufgrund dessen, dass die in diesem Material vorgenommene Einteilung der Baugebiete, insbesondere entlang der Bahnlinie, nicht der tatsächlich historisch gewachsenen Situation entsprach und nicht alle Lärmquellen aus der Vorbelastung berücksichtigt wurden, wurde die Schallimmissionsschutzprognose fortgeschrieben. Das Ergebnis dieser Fortschreibung vom Juni 2001 wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

#### **6.4.1.1. Gewerbelärm**

Ausgangspunkt der Untersuchung vom Mai 2000 war die Erfassung der Emittenten. Berücksichtigt wurden:

- die Vorbelastung (Gewerbegebiet Dessau Mitte, B-Pläne 101 - G2 und 101 - G3, B-Plan 141 „ASUG“ mit Einzelerfassung der vorhandenen Emittenten für die Erweiterung der Schmiede)
- die Zusatzbelastung (Gewerbeflächen des B-Plangebietes, Einzelerfassung der vorhandenen Emittenten der DVG, des Stahlbau Dessau, des Umspannwerkes und der zukünftigen Emittenten Feuerwehr / Leitstelle für Rettungswesen) und
- Fremdgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr).

- Bei der Einteilung der Baugebiete wurde anhand der vorhandenen Nutzungen eine sehr starke Differenzierung, insbesondere zwischen Industrie- und Gewerbegebieten, vorgenommen. Dabei wurde die historisch gewachsene Situation entlang der Bahnlinie, die eine Nutzung als Industriegebiet beinhaltet, außer Acht gelassen.
- In Zusammenarbeit mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz Dessau/Wittenberg und dem Umweltamt der Stadt Dessau wurden 14 repräsentative Immissionspunkte um das Plangebiet und innerhalb des Plangebietes (IP 1, 2, 3.1, 3.2, 4 und 5) festgelegt.

Immissionspunkt	Immissionshöhe	Baugebiet
133-IP 1 = Whs. E.-Köckert-Str. 4	11,40 m	GE
133-IP 2 = Whs. Innsbrucker Str. 24	11,40 m	GE
133-IP 3.1 = Whs. Heidestr. 162/Giebel	11,40 m	MI
133-IP 3.2 = Whs. Heidestr. 162/Westseite	11,40 m	MI
133-IP 4 = Whs. Innsbrucker Str. 6a	11,40 m	MI
133-IP 5 = Whs. Innsbrucker Str. 6	8,60 m	MI
133-IP 6 = Whs. Innsbrucker Str. 7	11,40 m	WA
133-IP 7 = Whs. Innsbrucker Str. 17	11,40 m	WA
133-IP 8 = Whs. Linzer Str. 1	11,40 m	WA
133-IP 9 = Whs. Wiener Str. 6	11,40 m	WA
133-IP 10 = Whs. Arlberger Str. 31	11,40 m	WA
133-IP 11 = Kleingartenanlage	2,00 m	Kleingarten
133-IP 12 = Friedhof, Eingang Südseite	2,00 m	Friedhof
133-IP 13 = Whs. Heidestr. 149	11,40 m	WA
133-IP 14 = Friedhof, NW-Ecke	2,00 m	Friedhof

Besondere Schwerpunkte bildeten die an das Plangebiet angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie die im Plangebiet vorhandenen Wohngebäude Innsbrucker Straße 24 und Erich-Köckert-Straße 4. Diese beiden Wohnhäuser, umgeben von gewerblicher bzw. industrieller Nutzung, wurden ursprünglich als Betriebswohnungen bzw. Wohnungen für Aufsichtspersonal errichtet.

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

Zunächst erfolgte eine Optimierungsrechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (nachts) lediglich anhand der Vorbelastung. Ziel war es, den Beurteilungspegel von 42 dB(A) nachts entsprechend einer BImSch-Genehmigung am Immissionspunkt 1 nicht zu überschreiten.

Unter alleiniger Berücksichtigung der Lärmquellen des B-Plangebietes 101 - G2 konnte dieses Ziel über eine Optimierungsrechnung erreicht werden.

Da auch die Emittenten der B-Plangebiete 101 - G3 und ASUG Einfluss auf den IP 1 haben, mussten auch diese Flächen in die Berechnung einbezogen werden.

Anhand der Berechnungen wird nachgewiesen, dass bereits die Vorbelastung den Orientierungswert nachts von 45 dB(A) am IP 1 erheblich, d. h. um 4,2 dB, überschreitet. Deshalb wurde bei den weiteren Ermittlungen davon ausgegangen, dass dieses Wohnhaus (IP 1) im besten Fall nur zu betriebsbezogenem Wohnen genutzt werden kann.

Die weiteren Optimierungsrechnungen (Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel des B-Plangebietes bei Einhaltung der vorgegebenen Orientierungswerte) erfolgten in 2 Varianten:

- Berücksichtigung der Wohnhäuser (IP 1 und IP 2) unter der Annahme von GE-Gebieten
- ohne Berücksichtigung dieser Wohnhäuser.

Bei beiden Varianten wurden sowohl die Vorbelastung als auch die Zusatzbelastung berücksichtigt.

In der DIN 1805 werden folgende Orientierungs-/Richtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vorgegeben:

Gewerbegebiete (GE):	Gewerbelärm:	Verkehrslärm:
tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	65 dB(A)	65 dB(A)
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)	50 dB(A)	55 dB(A)
Mischgebiete (MI):		
tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	60 dB(A)	60 dB(A)
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)	45 dB(A)	50 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA):		
tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)

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

Es ist sogar rechtlich geboten, sie zu korrigieren. Basis hierfür sind die tatsächlichen Verhältnisse, nach denen die Schutzwürdigkeit der betroffenen Gebiete beurteilt wird. Im konkreten Fall ist zu berücksichtigen, dass die angrenzende Wohnbebauung bereits seit vielen Jahrzehnten mit einer vom Plangebiet ausgehenden Lärmbelastung deutlich oberhalb der Orientierungswerte in direkter Nachbarschaft lebt. Somit genießen sowohl die gewerbliche/industrielle als auch die Wohnnutzung einen Schutzanspruch.

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

auch zu einer, die reale Situation respektierenden, Duldungspflicht derer die sich in der Nähe von solchen Immissionsquellen angesiedelt haben.

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

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

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

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

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

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

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

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

Diese oben aufgeführten Grundsätze wurden bei der Optimierungsrechnung für beide Varianten berücksichtigt.

Bedeutsam für die Berechnungen war auch die vorhandene Lärmschutzwand an der südlichen Grenze des Verkehrshofes und das sich westlich daran anschließende Gebäude sowie zwei weitere Gebäude des Verkehrshofes. Diese baulichen Anlagen sind lärmindernd in die Berechnungen eingeflossen und deshalb planungsrechtlich festzusetzen.

Im Ergebnis beider Optimierungsrechnungen wird festgestellt, dass bei der Variante 1 „Berücksichtigung der beiden Wohnhäuser (IP 1 und IP 2) innerhalb des Geltungsbereiches“ sowohl tags, als auch nachts, erhebliche Einschränkungen bezüglich der möglichen Lärmemissionen für die Gewerbe-/Industriebetriebe erfolgen müssen.

Das Ergebnis der Variante 2 - Wegfall der beiden Wohnhäuser (IP 1 und IP 2) im Geltungsbereich des B-Plangebietes - ermöglicht besonders für die Lärmemissionen nachts größere Freiräume.

Dies zeigt die folgende Gegenüberstellung beider Varianten:

Bezeichnung der Teilgebiete	Variante 1		Variante 2	
	Lw <sup>u</sup> (tags) dB(A)/m <sup>2</sup>	Lw <sup>u</sup> (nachts) dB(A)/m <sup>2</sup>	Lw <sup>u</sup> (tags) dB(A)/m <sup>2</sup>	Lw <sup>u</sup> (nachts) dB(A)/m <sup>2</sup>
TG 1.1	51,0	43,0	57,5	50,0
TG 1.2	61,0	51,0	61,0	51,0
TG 2.1	62,5	50,0	62,5	50,0
TG 2.2	60,0	55,0	60,0	55,7
TG 2.3	60,0	52,0	60,0	52,5
TG 3.1	52,5	40,0	52,5	45,0
TG 3.2	55,0	40,0	55,0	45,0
TG 3.3	55,0	47,5	55,0	47,5
TG 4	55,0	40,0	55,0	40,0

Das städtebauliche Zielkonzept beinhaltet u. a. die Förderung der Belange der Wirtschaft, die planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit für die im Plangebiet vorhandenen Unternehmen sowie die Erhöhung der Nutzungsintensität des Standortes.

Diese Zielstellung ist jedoch bei einer Wohnnutzung als freie Wohnungen und nicht als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. § 8 Abs. 3 BauNVO unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht umsetzbar, da hiermit extreme Einschränkungen für die industrielle/gewerbliche Nutzung verbunden wären.

Im Ergebnis der Abstimmung mit dem Amt für Wirtschaftsförderung der Stadt Dessau wird den Belangen der Wirtschaft der Vorrang eingeräumt und auf eine Wohnnutzung i. S. frei vermietbarer Wohnungen in den vorhandenen Wohngebäuden Erich-Köckert-Straße 4 und Innsbrucker Straße 24 verzichtet.

Dies schließt jedoch nicht die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aus und entspricht somit der tatsächlich historisch gewachsenen Situation.

Auf der Grundlage dieser Entscheidung erfolgte eine Fortschreibung der Schallimmissionschutzprognose. Darin wurden zunächst die Voraussetzungen und Grundsätze überprüft. Im Ergebnis dessen wurden weitere Emittenten berücksichtigt. Insgesamt wurden nunmehr erfasst und zugrunde gelegt:

- Vorbelastung (Gewerbegebiete Dessau Mitte Bebauungspläne 101 - G1, G2, G3, D/D1, B/C1, A1, A2, A3 und H, AEM, WAD, WMH und Einzelgebiete mit Genehmigungsbescheiden),
- Zusatzbelastung (Gewerbeflächen des Plangebietes, Einzelerfassung der vorhandenen Emittenten des Plangebietes: DVG, Stahlbau, Umspannwerk und der zukünftigen Emittenten - Feuerwehr, Leitstelle des Rettungswesens sowie Emittenten des B-Plangebietes 141: Gießerei, Stahlbau, Schmiede, Stahlbau S & R, Härterei, Getriebebau)
- Werksverkehr



Weiterhin wurden im Zusammenhang mit der Überprüfung der Grundsätze auch die vorgenommenen Gebietsausweisungen nochmals einer Bewertung unterzogen. Im Ergebnis dessen wird der gesamte Bereich entlang der Bahnlinie als Industriegebiet ausgewiesen. Dies begründet sich daraus, dass diese Fläche historisch als ein industriell geprägter Streifen gewachsen ist und auch heute noch überwiegend als Industriefläche genutzt wird. Dabei umfasst diese Art der Flächennutzung nicht nur das Plangebiet, sondern setzt sich auch in nördliche Richtung fort. Die ursprünglich sehr kleinteilige Gliederung zwischen gewerblicher und industrieller Nutzung steht im Widerspruch zu den vorhandenen räumlichen und funktionellen Beziehungen dieses Bereiches und würde eine Art „Briefmarkenplanung“ darstellen.

Ziel der Planung ist es, die industrielle Nutzung entlang der Bahnlinie zu sichern, zumal die Anbindung an das Schienennetz einen wichtigen Standortvorteil darstellt.

Auch im Sinne einer „ausgewogenen“ Planung ist diese Gebietsausweisung begründet.

Die in der Schallimmissionsschutzprognose festgelegten Immissionspunkte wurden in der Fortschreibung vom Juni 2001 beibehalten.

Auch in der Fortschreibung wurde unter Berücksichtigung der gewachsenen historischen Situation (direkte Benachbarung von Wohnbebauung und gewerblicher Nutzung) für diese Gemengelage die Regelung der TA-Lärm für die Wohngebäude in Anspruch genommen, die in unmittelbarer Nachbarschaft der Gewerbeflächen liegen. Dies betrifft die Immissionspunkte 6 - 8, 10, 13.

Basis der Berechnung bildeten die TA-Lärm bzw. 16. BImSchV. Diese geben folgende Richt-/Grenzwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden vor:

	Gewerbelärm: (TA-Lärm)	Verkehrslärm: (16. BImSchV)
Industriegebiete tags / nachts	70 dB(A)	
Gewerbegebiete tags	65 dB(A)	69 dB(A)
nachts	50 dB(A)	59 dB(A)
Mischgebiete tags	60 dB(A)	64 dB(A)
nachts	45 dB(A)	54 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete tags	55 dB(A)	59 dB(A)
nachts	40 dB(A)	49 dB(A)

In der TA-Lärm wird für Gemengelagen („wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinander grenzen“) zugestanden, dass „die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die angrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden“ können, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete aber nicht überschritten werden dürfen.

Somit ergeben sich für die Immissionspunkte innerhalb der Wohngebiete bezüglich des Gewerbelärms folgende Richtwerte:

tags	60 dB(A)
nachts	45 dB(A)

Für Kleingärten und Friedhöfe sind folgende Richt-/Grenzwerte in der TA-Lärm bzw. BImSchV festgelegt: 16.

	TA-Lärm	16. BImSchV
tags	55 dB(A)	64 dB(A)
nachts	55 dB(A)	54 dB(A)

Da es sich bei der direkten Benachbarung vom Friedhof III östlich des Plangebietes und Stahlbau / Betriebshof / ASUG ebenfalls um eine historisch gewachsene Gemengelage handelt, geht die Stadt Dessau im Rahmen ihres Abwägungsspielraumes davon aus, dass für Friedhöfe nur ein Tagwert festgesetzt wird und dieser maximal 60 dB(A) beträgt.

Unter Berücksichtigung der o. g. Grundlagen und derzeit vorhandenen Abschirmungen durch die Schallschutzwand und Gebäude ergeben sich anhand der festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (vgl. Planzeichnung) folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert	
	Tag dB(A)	Nacht dB(A)	Tag dB(A)	Nacht dB(A)
IP - 133-01	64,2	56,9	70,0	
IP - 133-02	61,6	51,7	70,0	
IP - 133-03.1	53,9	<b>45,9</b>	60,0	45,0
IP - 133-03.2	53,0	45,0	60,0	45,0
IP - 133-04	51,9	43,6	60,0	45,0
IP - 133-05	51,1	42,6	60,0	45,0
IP - 133-06	50,6	41,9	60,0	45,0
IP - 133-07	53,6	44,3	60,0	45,0
IP - 133-08	52,6	43,1	60,0	45,0
IP - 133-09	51,1	<b>41,1</b>	55,0	40,0
IP - 133-10	55,7	44,1	60,0	45,0
IP - 133-11	56,8	46,4	60,0	
IP - 133-12	54,6	45,9	60,0	
IP - 133-13	50,8	42,1	60,0	45,0
IP - 133-14	<b>60,1</b>	55,9	60,0	
IP - 141-01	58,3	<b>45,4</b>	60,0	45,0
IP - 141-02	58,8	<b>45,1</b>	60,0	45,0
IP - 141-03	58,7	<b>45,1</b>	60,0	45,0
IP - 141-04	57,7	<b>45,2</b>	60,0	45,0

Die Beurteilungspegel erfüllen im Wesentlichen die Forderungen der TA-Lärm. Geringe Überschreitungen der Richtwerte sind am Nordgiebel des Wohnhauses Heidestraße 162

(nachts 0,9 dB), an der Westseite des Wohnhauses Wiener Straße 6 (nachts 1,1 dB) und an der Nordwestecke des Friedhofes (0,1 dB) zu verzeichnen.

Da der Immissionsort am Giebel des Wohnhauses Heidestraße 162 in der schalltechnisch ungünstigsten Höhe angenommen wurde und sich hier nur Küchen-/Badfenster befinden, ist die Überschreitung vertretbar.

Die Überschreitung am Immissionspunkt Wiener Straße 6 resultiert aus der notwendigen Erweiterung der Industriegebiete. Da für dieses Wohnhaus der Gemengelagenbonus der TA-Lärm nicht herangezogen wurde, ist auch diese Überschreitung abwägbar. Der reale Wert beträgt 41,1 dB(A) und liegt damit noch deutlich unter dem Richtwert von 45 dB(A) nach TA Lärm für Gemengelagen.

Da die Überschreitung des Grenzwertes am Friedhof nur 0,1 dB(A) beträgt und die betroffene Fläche weniger als 1 % der Gesamtfläche umfasst, ist die Überschreitung tolerierbar, zumal es sich um eine städtische Fläche handelt, deren zukünftige Gestaltung und Nutzung durch die Stadt selbst im Wissen um die geringfügige Überschreitung gesteuert werden kann.

### **Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse der Schallimmissionsschutzprognose und deren Fortschreibung**

Zielstellung der Schallimmissionsschutzprognose war es, den Nachweis zu erbringen, dass die Schallemissionen der Gewerbeflächen die Schallimmissionsrichtwerte der TA-Lärm für die zu schützende Wohnbebauung nicht überschreiten.

Problematisch erwiesen sich die im Plangebiet vorhandenen Wohnungen Erich-Köckert-Straße 4 und Innsbrucker Straße 24, die ursprünglich als Betriebswohnungen errichtet wurden. Diese liegen innerhalb des historisch gewachsenen Industriegürtels entlang der Bahnlinie Dessau - Leipzig.

Ziel der Planung ist es, die hier vorhandene industrielle Nutzung langfristig zu sichern. Dies bedeutet, dass die Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel so erfolgen musste, dass einerseits eine industrielle Nutzung der Gebiete noch möglich ist und andererseits auch der Schutzanspruch der schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Friedhof, Kleingartenanlage) in der Umgebung gewährleistet ist.

Des Weiteren mussten die tatsächlich vorhandenen Lärmemissionen berücksichtigt werden, um somit die bestehenden Anlagen zu sichern.

Dies trifft insbesondere auf das Umspannwerk im Teilgebiet 1.2 zu. Hier musste der Wert des flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegels von 60 dB(A) nachts in die Kontingentierung eingestellt und auch planungsrechtlich festgesetzt werden.

Mit den im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 133 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln wird das Ziel der Sicherung der industriellen Nutzung im Plangebiet unter Berücksichtigung des Schutzanspruches der Wohnnutzung mit geringen Einschränkungen, die aber vertretbar sind, erreicht.

Hierbei handelt es sich um Überschreitungen an den Wohnhäusern Heidestraße 162, Wiener Straße 6 und an der Nordwestecke des Friedhofes. Für die weiter südlich der Innsbrucker Straße gelegene Wohnbebauung werden die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) eingehalten. Damit wird der Gemengelagenbonus nicht über Gebühr in Anspruch genommen.

Konsequenzen ergeben sich allerdings für die Wohnhäuser Erich-Köckert-Straße 4 und Innsbrucker Straße 24.

Für diese Gebäude besteht lediglich die Möglichkeit der Nutzung als Geschäfts- und Büroräume im Zusammenhang mit der industriellen Nutzung oder ausnahmsweise als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (gemäß § 9

Abs. 3 BauNVO). Sollte diese Form der Wohnnutzung weiterhin beibehalten werden, sind die Grundstücksbesitzer für die Vermeidung von Gesundheitsgefahren, die im Zusammenhang mit dieser Gebäudenutzung stehen, zuständig. Dies erfordert ggf. passive Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. die Verbesserung des Schalldämmmaßes der Fenster in Schlaf- und Kinderzimmern und den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen.

Es wird weiter darauf verwiesen, dass es bei den Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter keine Rechtsnorm für einzuhaltende Pegel für den Außenwohnbereich gibt.

Unter Berücksichtigung dessen, dass die v. g. Gebäude ursprünglich auch in diesem Sinne errichtet wurden und keine Umnutzungsanträge gestellt worden sind, ist diese Ausweisung gerechtfertigt. Demzufolge wird durch den Bebauungsplan auch keine Veränderung oder gar Schlechterstellung an den Gebäuden vorgenommen.

In der Schallimmissionsschutzprognose wurde die abschirmende Wirkung einzelner baulicher Anlagen berücksichtigt. Diese sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt über die folgenden Textlichen Festsetzungen:

a) Textliche Festsetzung 6.1:

*Die mit LSW 1 gekennzeichnete vorhandene Lärmschutzwand ist bei deren Veränderung oder Abgang durch eine bauliche Anlage mit gleicher akustischer Abschirmwirkung zu ersetzen, wobei die Mindesthöhe 3 m beträgt.*

b) Textliche Festsetzung 6.2:

*Die mit LSW 2 gekennzeichnete vorhandene bauliche Anlage ist bei deren Veränderung oder Abgang durch eine bauliche Anlage mit gleicher akustischer Abschirmwirkung zu ersetzen, wobei die Mindesthöhe 5 m beträgt.*

c) Textliche Festsetzung 6.3:

*Die mit LSW 3 gekennzeichnete vorhandene bauliche Anlage ist bei deren Veränderung oder Abgang durch eine bauliche Anlage mit gleicher akustischer Abschirmwirkung zu ersetzen, wobei die Mindesthöhe 6 m beträgt.*

d) Textliche Festsetzung 6.4:

*Die mit LSW 4 gekennzeichnete vorhandene bauliche Anlage ist bei deren Veränderung oder Abgang durch eine bauliche Anlage mit gleicher akustischer Abschirmwirkung zu ersetzen, wobei die Mindesthöhe 8 m beträgt.*

Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen rühren aus der Nutzung des Teilgebietes 3.3 als Betriebshof für Straßenbahn und Busse her.

Mit diesen Festsetzungen wird gesichert, dass der notwendige Abschirmeffekt erhalten bleibt, zumal im Rahmen der Umgestaltung des Verkehrshofes diese Schallschutzmaßnahmen zwingend erforderlich waren. Außerdem wurde die Abschirmwirkung dieser baulichen Anlagen bei

den Optimierungsrechnungen im Rahmen der Kontingentierung der flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt.

Ohne eine Festsetzung dieser Schallschutzmaßnahmen würden die Richtwerte von 45 dB(A) der im Einwirkungsbereich des Betriebshofes liegenden Immissionspunkte z. T. erheblich überschritten. Hiervon wäre besonders das Wohngebäude Heidestraße 162 [IP 3.1 auf 46,7 dB(A) und IP 3.2 auf 45,4 dB(A)] betroffen, da keine ruhige Seite mehr vorhanden wäre.

Gegenwärtig handelt es sich bei den festgesetzten Flächen LSW 1 um eine Lärmschutzwand, bei LSW 2, LSW 3 und LSW 4 um vorhandene Gebäude. Da zum heutigen Zeitpunkt nicht abschließend gesagt werden kann, ob die Lärmschutzwand bzw. die vorhandenen Gebäude langfristig weiterhin Bestand haben werden, wurden nur Maßnahmen mit gleicher abschirmender Wirkung festgesetzt, nicht aber der unbedingte vollständige Erhalt dieser baulichen Anlagen. Damit wäre z. B. ein Ersatz der Lärmschutzwand auch durch ein Gebäude möglich.

Die festgesetzten Höhen orientieren sich an den Höhen der vorhandenen baulichen Anlagen.

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

#### **6.4.1.2. Verkehrslärm**

Bestandteil der Schallimmissionsprognose war auch die Betrachtung des Verkehrslärms der Gewerbeflächen. Dabei wurden die Lkw-Transporte, Gabelstapler-Transporte und der Schienenverkehr des Stahlbauunternehmens sowie die Omnibus- und Pkw-Bewegungen und der Schienenverkehr der Dessauer Verkehrsgesellschaft (DVG) betrachtet.

Der Verkehrslärm der Gewerbeflächen wurde bewusst separat betrachtet, um seine konkreten Auswirkungen zu ermitteln. Im Ergebnis wurde er entsprechend den Forderungen der DIN 18005 wieder in den Gewerbelärm integriert und in den flächenbezogenen Schalleistungspegel eingearbeitet.

Als Abschirmwirkung wurden die an der südlichen Grundstücksgrenze der DVG vorhandene Lärmschutzwand und das sich westlich daran anschließende Gebäude sowie zwei weitere vorhandene Gebäude berücksichtigt.

Im Ergebnis dieser Untersuchung konnte festgestellt werden, dass die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Verkehrslärm an fast allen Nachweisorten tags oder nachts nicht überschritten werden. Lediglich am IP 2 (Wohnhaus Innsbrucker Straße 24) wird der Orientierungswert von 50 dB(A) nachts geringfügig um maximal 0,1 dB(A) überschritten.

Diese Beurteilungspegel werden überdeckt von den wesentlich höheren Immissionspegeln, die der Richtwert der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärm) nachts zulässt [54,0 dB(A)] bzw. den Immissionspegeln für die Nachtwerte, die dem Schallimmissionsplan der Stadt Dessau entnommen werden können [55 - 60 dB(A)].

Diese geringfügige Überschreitung wird toleriert, zumal erst bei einer Überschreitung des Grenzwertes der 16. BImSchV ernste Gesundheitsschäden zu erwarten sind.

Mit der Realisierung der Südtangente kam es für große Teilbereiche zu einer starken Erhöhung der Belastung durch Verkehrslärm. Deshalb wurde bereits im Rahmen der Planung für diese Trasse ein separates Gutachten erarbeitet. Hierin wurde der Nachweis erbracht, dass mit dem Bau dieser Straße keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind.

Da das Plangebiet im Süden unmittelbar an vorhandene Wohnnutzung angrenzt, wurden, um das Emissionsniveau infolge Verkehrslärm niedrig zu halten, bewusst nur solche Nutzungen

zugelassen, die kein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen (vgl. Textliche Festsetzungen I, Pkt. 1.1., 1.1.2, 1.2.1, 1.2.3 und 1.2.5).

Die Alarmausfahrt der Feuerwehr wurde im Rahmen der Objektplanung nach Norden direkt auf die Argenteuiler Straße orientiert. Damit entstehen für die Wohnbebauung entlang der Innsbrucker Straße keine Belastungen.

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

#### **6.4.2. Luft**

Konkrete Angaben zur Luftsituation liegen nicht vor.

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

Außerdem werden durch die Festsetzung 1.3.3, nach der in den Gl<sub>e</sub>-Teilgebieten nur Gewerbebetriebe im Sinne der Abstandsklassen V, VI und VII des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt zulässig sind, schädliche Einflüsse vermieden.

Die Korrosionsschutzanlage der Stahlbau Dessau GmbH im Gl<sub>e</sub>-Gebiet (TG 2) entspricht mit den angegebenen Abgaskonzentrationen (Staub, Lösungsmittel) den Forderungen der TA-Luft und ist im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes keine genehmigungsbedürftige Anlage.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen mehrere Gasleitungen.

Im südlichen Teil ist eine Fernwärmeleitung vorhanden. Somit könnte das gesamte Gebiet nach Realisierung eventueller Netzerweiterungen über diese Medien versorgt werden.

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

#### **6.5. Örtliche Bauvorschriften**

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

Die getroffenen Festsetzungen beschränken sich so auf die Sicherung eines Mindestgestaltungsstandards entlang der öffentlichen Räume. Dies wird durch die Pflicht zur Schaffung eines mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifens entlang des öffentlichen Straßenraumes, wenn an diesem Stellplätze angeordnet werden sollen, gesichert.

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

#### **6.6. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

##### **6.6.1. Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Im Plangebiet befindet sich am Standort des ehemaligen Minol-Tanklagers und der nördlich daran angrenzenden Fläche eine Altlast (Teilgebiete 1 und 2.1). Diese ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Gegenwärtig erfolgt die Sanierung / Sicherung des Standortes.

Im Jahre 1998 erfolgte der komplette Rückbau der Bebauung und der unterirdischen Tankanlagen auf dem Grundstück Erich-Köckert-Straße 16. Der kontaminierte Boden auf dem Gelände wurde bis zum Grundwasserschwankungsbereich ausgetauscht, um das Nachlieferungspotential an Schadstoffen aus dem Boden in das Grundwasser zu unterbinden. Gleichzeitig mit dem Bodenaustausch erfolgte die Installation einer Drainage zur Hebung der auf dem Grundwasser schwimmenden Ölphase. Die Phasenhebung ist vorerst bis zum Jahr 2002 konzipiert. Die Entscheidung zum Umfang der sich daran anschließenden Grundwassersanierung ist abhängig von der zurzeit laufenden Phasenhebung. Es ist damit zu rechnen, dass das Grundstück in den nächsten Jahren nicht ohne Einschränkungen (besonders bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Tiefbau) genutzt werden kann.

Die hydrodynamische Situation im Bereich des Grundstückes „Erich-Köckert-Straße 16“ ist durch einfache Eingriffe in den Wasserhaushalt leicht beeinflussbar. In einem Radius von 300 m um diesen Standort sind alle Grundwasserentnahmen oder Grundwasserreinfiltrationen mit dem Sanierenden (Grundstückseigentümer) und der unteren Wasserbehörde der Stadt Dessau einvernehmlich abzustimmen. Hierzu sind Betrachtungen auf der Grundlage eines hydrogeologischen Gutachtens zur möglichen Beeinträchtigung der Grundwasserfließrichtung durchzuführen.

Unmittelbare Tiefbauarbeiten, die in den grundwassergesättigten Bereich reichen, sind bis zu einem Radius von 50 m um diesen Standort mit dem Sanierenden (Grundstückseigentümer) und der unteren Wasserbehörde der Stadt Dessau einvernehmlich abzustimmen.

An das Gelände des ehemaligen Tanklagers grenzt nördlich das Flurstück 6180/7 an. Für dieses Flurstück und das Nachbarflurstück 6180/8 liegt eine Erstbewertung (orientierende Erkundung) mit Datum vom 11.03.1993 und eine Nachuntersuchung vom 02.04.1993 vor.

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen sind lokale Kontaminationen des Bodens (südlicher Teil, dieser ist gekennzeichnet) und Beeinträchtigungen des Grundwassers (vom Tanklager) durch Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Aromate (BTEX) zu verzeichnen.

Die Deutsche Bahn AG hat für den Standort Stahlbau Dessau eine orientierende und Detailuntersuchung in Auftrag gegeben. In Auswertung der vorliegenden Untersuchungsergebnisse vom 30.09.1999 und 28.01.2001 wurde kein Handlungserfordernis bei Nutzungsparallelität für den Standort festgestellt. Die Nutzungsparallelität ist mit der Ausweisung als Industriegebiet nach § 9 BauNVO gegeben. Somit ist keine Kennzeichnung von Flächen innerhalb des Stahlbaugeländes erforderlich.

### **6.6.2. Fundmunition**

Das Plangebiet wurde anhand der vorhandenen Unterlagen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft. Im Rahmen der Überprüfung wurde festgestellt, dass die Fläche als Bombenabwurfgebiet registriert ist. Deshalb muss das Gelände vor Beginn der Bauarbeiten abgesucht werden. Zwecks einer effektiven Planung und Durchführung der Sondier- und Räumarbeiten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg rechtzeitig zu informieren.

### **6.6.3. Denkmalschutz**

Nach dem derzeitigen Stand der Unterlagen sind im Geltungsbereich auch keine archäologischen Kulturdenkmale bekannt. Trotzdem besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte ar-

chäologische Kulturdenkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen archäologische Befunde angeschnitten werden. Beim Auffinden archäologischer Spuren bei Bauarbeiten ist die Untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

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

## **7. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

### **7.1. Auswirkungen des Planungsvorhabens auf Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)**

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

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

#### Schutzgut Arten und Biotope

Pflanzen und Tiere werden durch die mögliche Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen innerhalb des Geltungsbereiches beeinträchtigt. Durch Vegetationsabtrag werden vorhandene Lebensräume und auch Nahrungsräume für eine Vielzahl von Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern beseitigt und dort vorkommende Arten zurückgedrängt. Das zukünftig anzutreffende Artenspektrum wird sich aus Arten siedlungstoleranter Vertreter und Lebensgemeinschaften zusammensetzen.

Allerdings handelt es sich bei den direkt betroffenen Flächen überwiegend um Bereiche, die von gewerblicher/industrieller Nutzung umgeben sind. Somit sind wichtige Funktionszusammenhänge, wie z. B. Rückzugsmöglichkeiten für Tierarten in angrenzende Gebiete ohnehin z. T. schon gestört. Hinzu kommt, dass die unversiegelten Flächen im Plangebiet einen sehr geringen Anteil ausmachen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine direkte Inanspruchnahme von zurzeit unversiegelter Fläche verbunden, deren Flächenanteil jedoch sehr gering ist. Damit erfolgt eine weitgehende Zerstörung von vorhandener Vegetation, die dauerhaft verloren geht. Primär betroffen sind hier die Ruderalflächen und auch vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen.

Die zwischen den Gehölzbeständen innerhalb des Plangebietes bestehenden Funktionszusammenhänge, wie z. B. als Lebensstätten und Rückzugsmöglichkeiten werden erheblich gestört oder gänzlich beseitigt.

Über die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich festgeschrieben. So wurden beispielsweise vorhandene erhaltenswerte Gehölzbestände (Bäume, Strauchpflanzungen) durch die Festsetzung zum Erhalt gesichert und Neuanpflanzungen auf den Privatgrundstücken festgeschrieben.

#### Schutzgut Boden

Primärer Konfliktbereich bei der Betrachtung des Bodens ist das Bodendargebot, sekundäre Konfliktbereiche die Bodenfunktionen.



Der Boden wird vor allem durch die mit dem Bau von Gebäuden und Nebenanlagen einhergehende Flächeninanspruchnahme und -versiegelung negativ beeinflusst.

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.

Die Verringerung der Deckschicht über dem Grundwasserleiter führt zu einer erhöhten Gefährdung des Grundwassers gegenüber Verunreinigungen. Die geringe Filterwirkung des Bodens (Grundwasserschutz) wird durch den Abtrag der oberen Bodenschichten zusätzlich gemindert.

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.

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss jedoch berücksichtigt werden, dass der größte Teil der Fläche versiegelt bzw. nachverdichtet ist und nur auf einem geringen Anteil die Funktionsfähigkeit des Bodens ungestört ist. Insofern wird mit der Überplanung dieses Standortes dem Bodenschutz Rechnung getragen (§ 1a Abs. 1 BauGB). Die Weiternutzung dieser innerstädtischen Flächen beugt einer Inanspruchnahme noch nicht überbauter Freiflächen „auf der grünen Wiese“ vor.

Zur Minderung / Minimierung der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (Begrenzung des Versiegelungsgrades von Grundflächen, Ausbildung von Stellplätzen und deren Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise).

### Schutzgut Wasser

Primäre Konfliktbereiche sind das Grundwasserdargebot und die Grundwasserqualität. Bei Auswirkungen auf die Grundwasserqualität wird grundsätzlich auch die Trinkwassergewinnung beeinträchtigt.

Auswirkungen auf die Grundwasserqualität können zeitlich beschränkt während der Bauphase bestehen. Bei Beachtung entsprechender Schutzmaßnahmen ist nicht mit wesentlichen Veränderungen der Grundwasserqualität während der Bauphase zu rechnen.

Durch das in den geplanten Gebäuden anfallende Schmutzwasser sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, da es über die im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserleitungen der zentralen Kläranlage zugeleitet werden soll. Verunreinigungen des Grundwassers werden somit vermieden.

Aufgrund der mit der Umsetzung des Bebauungsplanes möglichen weiteren Versiegelungen kann es zu erhöhten Abflussmengen des anfallenden Oberflächenwassers kommen. Bedingt durch die nur eingeschränkte Versickerung wird der natürliche Wasserkreislauf beeinträchtigt. Infolge der geringen Neubildungsrate sind Veränderungen im Grundwasserhaushalt zu erwarten.

Mit der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzung zur Umsetzung einer wasserdurchlässigen Bauweise für Stellplätze und deren Zufahrten kann der Eingriff gemindert werden.

Diesem Ziel dient auch die Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gemäß § 3 der Abwassersatzung der Stadt Dessau.

### Schutzgut Klima / Luft

Die klimatischen 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 erfolgt eine Beeinträchtigung des Kleinklimas.

Der Verlust von Vegetation und die mögliche Überbauung bzw. Versiegelung verändert ebenfalls die Eigenschaften der freigestellten Flächen im Hinblick 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.

Bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft ist jedoch zu berücksichtigen, dass innerhalb des Plangebietes nur sehr geringe offene Flächen vorhanden sind. Insofern sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

Mit weiteren Ansiedlungen im Plangebiet wird es zu Beeinträchtigungen durch Emissionen kommen. Hier sind insbesondere die Lärmemissionen zu nennen. Weiterhin können von den gewerblichen Nutzungsstrukturen Geruchsbelastungen ausgehen.

Als Maßnahmen zur Minderung der Auswirkungen wurden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche
- Erhalt wertvoller Baum- und Strauchbestände
- Kontingentierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel
- Einschränkung der Art der baulichen Nutzung gemäß Abstandserlass

#### Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholungseignung

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 die Landschaft aufweist, wie visuell verletzlich sie ist und mit welcher Intensität der Eingriff wirkt.

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

Die im Plangebiet vorhandene Vielfalt kann als mittel eingestuft werden. Nach dem Eingriff wird sich die Vielfalt erhöhen, da es durch die neuen Nutzungen, insbesondere durch neue Gebäude, aber auch durch neue Vegetationsstrukturen (Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen), zu einer Anreicherung des Landschaftsbildes kommen wird.

Die Naturnähe im Plangebiet ist auf wenige Bereiche begrenzt. In den bebauten Bereichen der gewerblich genutzten Flächen ist die Naturnähe äußerst gering, da sich Versiegelungen und anthropogene Nutzungsfolgen stark negativ auswirken.

Ein höherer Grad der Natürlichkeit kann im Bereich der Wohnbebauung an der Innsbrucker / Arlberger Straße, der Ruderal- und Brachlandflächen und der öffentlichen Grünflächen an der Erich-Köckert-Straße festgestellt werden. Eine Erhöhung der Naturnähe kann nur in Einzelbereichen des Plangebietes durch eine Ergänzung des vorhandenen Vegetationsbestandes mit landschaftsgerechten Strukturelementen erreicht werden. Hierzu kann die Bepflanzung und Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche entscheidend beitragen.

Bis auf diese kleinere Teilfläche im Bereich der Wohnbebauung, die jedoch nur bedingt zur Erholung geeignet ist, sind im Plangebiet selbst keine Flächen mit Erholungsnutzung vorhanden.

Der im Norden bzw. Osten an das Plangebiet angrenzende Friedhof III stellt einen zentralen Erholungsbereich für diesen südlichen Stadtteil von Dessau dar. Durch Einbeziehung des

Friedhofes in die Schallimmissionsschutzprognose wird die Erholungsfunktion dieses Bereiches berücksichtigt.

Die Eigenart des Plangebietes wird von den vielfältigen anthropogenen Nutzungen bestimmt. Die mit dem Bebauungsplan mögliche Nutzungsstruktur wird bisher unbebaute Bereiche verändern.

Die Eigenart des Gebietes wird durch diese Planung nur unwesentlich verändert. Es sei aber darauf verwiesen, dass mit der vorliegenden Planung Möglichkeiten zur Weiternutzung eines Gewerbe-/Industriestandortes geschaffen und damit Beeinträchtigungen in der freien Landschaft vermieden werden.

Insgesamt wird festgestellt, dass das Landschaftsbild durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen (Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) positiv beeinflusst wird.

## **7.2. Maßnahmenkonzept zu Vermeidung und Ausgleich**

Für die geplante städtebauliche Neuordnung wird ein Standort gewählt, der durch seine jahrzehntelange Nutzung als Industrie-/Gewerbestandort einer starken Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter unterlegen war. Sensible Landschaftsbereiche oder Flächen mit einer besonderen Schutzwürdigkeit werden durch die Realisierung des Planvorhabens nicht betroffen.

Durch die Weiternutzung dieses Altstandortes wird eine Beeinträchtigung bislang ungestörter Bereiche bzw. von Gebieten ohne Vorbelastung der Schutzgüter vermieden.

Die im Plangebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände (z. B. Grünfläche entlang der Erich-Köckert-Straße, Baumbestand) werden weitestgehend durch Festsetzung zum Erhalt gesichert.

Die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen wird auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Unvermeidbare Rodungsarbeiten sind außerhalb der Vegetationszeit, nach Möglichkeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen. Hierdurch werden Beeinträchtigungen, insbesondere der Fauna, vermieden.

Die zu erhaltenden Baumbestände sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen, wie Wurzelraumverdichtungen, Materialablagerungen im Kronentraufbereich, Stammbeschädigungen, unter Beachtung und Einhaltung der Vorgaben der DIN 18920 und der RAS - LG 4 zu schützen.

Durch Pflanzung von standortgerechten, vorwiegend einheimischen Gehölzen auf den Privatgrundstücken wird eine Strukturierung des Gehölzbestandes und eine Durchgrünung erreicht, die den entstehenden Verlust an Vegetationselementen und Strukturen ausgleicht.

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

Die Begrenzung des Versiegelungsgrades von Grundflächen wirkt negativen Auswirkungen auf den Bodenhaushalt/Bodenluft-/Bodenwasserhaushalt entgegen.

Als Minimierungsmaßnahme wird festgesetzt, dass alle privaten Stellplätze und deren selbständige Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise - wie z. B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasenbelag, Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit mindestens 40 % Fugenanteil auszubilden sind, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen an die Standfestigkeit und Befahrbarkeit dieser Flächen dies zulässt.

Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,5 darf nicht überschritten werden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes und der damit möglichen weiteren Versiegelungen wird nur ein geringer Anteil Regenwasser versickern. Eine Versickerung des gesamten anfallenden Regenwassers ist nicht möglich, da das Grundwasser im Stadtgebiet Dessau sehr hoch ansteht. Es sollte jedoch geprüft werden, inwieweit das anfallende Niederschlagswasser kleinerer Dachflächen auf den angrenzenden Grundstücken versickert werden kann. Auch im Bereich von Stellplätzen sollte eine Versickerung möglich sein. Dann ist jedoch ein Abfluss für überschüssiges Wasser vorzusehen.

Insgesamt muss eingeschätzt werden, dass die Grundwasserneubildungsrate nicht verbessert werden kann.

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

Die Überstellung von befestigten Flächen mit Bäumen führt aufgrund der Schattenwirkung zur Vermeidung von Aufheizungen und Wärmespeicherung.

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

Durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Flächen sowie der Stellplätze wird das Kleinklima positiv beeinflusst.

Das Landschaftsbild wird durch die geplante Realisierung des Vorhabens nur wenig beeinflusst, da der Standort bereits gewerblich-industriell genutzt wurde.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat zur Folge, dass der Anteil bisher unbebauter Bereiche verringert wird. Das Gelände wird durch eine größere Anzahl von Gebäuden, Verkehrsflächen und Stellplätzen gekennzeichnet sein.

Mit der Neuanlage von Grünstrukturen (Baum-, Strauch- und sonstigen Bepflanzungen) kann eine Auflockerung im Gelände erfolgen. Die gewünschten Effekte können aber erst nach einem gewissen Entwicklungszeitraum erzielt werden.

Zur Erholungsfunktion kann jedoch auch ein gesundes Arbeitsumfeld gezählt werden. Dieses wird durch die geplanten Maßnahmen der Grünstrukturierung verbessert.

### **7.3. Bilanz**

Das Plangebiet wurde bis auf kleinere Teilbereiche jahrzehntelang intensiv gewerblich-industriell genutzt. In den 90-er Jahren erfolgte eine teilweise Aufgabe der bisherigen Nutzung, es entstanden Brachflächen. Dadurch ist die Umsetzung des Bebauungsplanes wieder mit Flächenversiegelungen auf ursprünglich gewerblich-industriell genutzten Flächen verbunden.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird entsprechend den Festsetzungen eine Versiegelung von 16,95 ha Bodenfläche möglich.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind Eingriffe zu minimieren, auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 9, 11 und 13 NatSchG LSA). Im „neuen“ BauGB, nach dem die Planung fortgeführt wird, wird diese Regelung dahingehend eingeschränkt, dass ein Ausgleich für Eingriffe, die vor der Planaufstellung erfolgt sind oder zulässig waren, nicht erforderlich ist (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Somit ist zunächst der Eingriffstatbestand zu prüfen.

Im Ergebnis der Prüfung kann davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 133 „Gewerbegebiet an der Erich-Köckert-Straße“ nur ein geringer Bedarf an Ausgleich zu erwarten ist, da das Plangebiet innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt und das Maß der baulichen Nutzung gegenüber dem bisher zulässigen Maß nicht erhöht wird.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes (Stand Juni 1996) wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Bestandteil dieses Grünordnungsplanes war auch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, in der Bestand und Planung gegenübergestellt wurden.

Die Bestandserfassung erfolgte im November 1995, also zu einem Zeitpunkt, wo sich nach Aufgabe der Nutzung von Teilflächen bereits eine Krautschicht entwickeln konnte.

Trotz Zugrundelegung dieser Bestandsdaten konnte in der damaligen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nachgewiesen werden, dass mit Umsetzung der im Bebauungsplan (Stand Juni 1996) getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ein Überschuss von 4090 Werteinheiten entsteht.

Der vorliegende Bebauungsplan enthält die wesentlichen Grundzüge der Grünordnungsplanung vom Juni 1996. So wurden die im Plangebiet vorhandenen ökologisch wertvollen Grünbereiche sowie erhaltenswerter Baumbestand zum Erhalt festgesetzt, grünordnerische Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Privatgrundstücken getroffen, sowie die im Entwurf vom Juni 1996 ausgewiesenen Grundflächenzahlen beibehalten.

Deshalb wurde auf eine Überarbeitung des Grünordnungsplanes verzichtet und lediglich eine Neubewertung der Bilanz vorgenommen:

Bruttoflächen:	21,14 ha
vorher:	
versiegelte Flächen	18,04 ha
Gehölzflächen	0,45 ha
Wohnhöfe/Vorgärten, Rasenflächen z. T. mit Baumbestand	0,55 ha
Brachland, dichter Krautbewuchs	2,10 ha
nach Umsetzung B-Plan:	
überbaubare Flächen	14,00 ha
öffentliche Verkehrsflächen	2,74 ha
nicht überbaubare Flächen	4,40 ha
davon Pflanz- und Erhaltungsgebote	0,23 ha
öffentliche Grünflächen	0,90 ha

**Ökologische Bilanz** (Berechnung nach dem Magdeburger Modell)

**Bestand:**

Nr.	Biotoptyp	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Wertfaktor	Erhaltungszustand	Wertigkeit
1	Sozialbrache / Sukzessionsfläche	ca. 21.000	0,7	0,8	11.760
2	private Grünfläche in gewerblichem Mischgebiet	ca. 10.000	0,4	0,6	2.400

	biet				
3	versiegelte Flächen	ca. 179.000	0,0	0,4	0
Gesamt					14.160

**Planung:**

Nr.	Biotoptyp	Flächen- größe in m <sup>2</sup>	GRZ	nicht über- baubare Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfak- tor	Erhal- tungs- zustand	Wertigkeit
1	Industriegebiet TG 1	ca. 16.500	0,8	3.300	0,3	1	990
		ca. 68.000	0,8	13.400	0,3	1	4.020
2	Gewerbegebiet TG 3	ca. 46.300	0,8 *	9.260	0,3	1	2.780
		ca. 27.700	0,8 *	5.740	0,3	1	1.720
3	Mischgebiet TG 5	ca. 16.500	0,8 *	13.200	0,3	1	990
4	öffentliche Grünflächen	ca. 9.000	-	-	0,5	1	4.500
Gesamt							15.000

\* Für diese Teilgebiete wurden im Bebauungsplan Grundflächen von 0,6 festgesetzt (siehe Nutzungsschablonen). Da jedoch die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auch überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8, wurde die höhere GRZ zugrunde gelegt.

Das Plangebiet weist nach dem Magdeburger Berechnungsmodell unter Berücksichtigung der Naturnähe des Erhaltungszustandes eine Wertigkeit von 14.160 Wertpunkten auf.

Auf der Basis des vorliegenden Entwurfes wurde bei Anwendung o. g. Berechnungsmodells eine Wertigkeit von 1.500 Werteinheiten erreicht.

Die Gegenüberstellung der vorhandenen und geplanten Situation nach ökologischen Gesichtspunkten weist einen Überschuss von 840 Werteinheiten auf.

In dieser Bilanzierung wurden die im öffentlichen Straßenraum in der Argenteuiler Straße vorhandenen zahlreichen Baumpflanzungen innerhalb des Straßenbegleitgrüns nicht gesondert berücksichtigt. Diese und auch die entsprechend Baumbestandsliste erhaltenswerten Bäume im Plangebiet haben einen hohen Stellenwert im Rahmen der Grünordnung und sind auch aus ökologischen Gesichtspunkten besonders wertvoll. Deshalb wurde der wertvolle Baumbestand auf den Privatgrundstücken zum Erhalt festgesetzt. Für die Bäume im öffentlichen Bereich kann davon ausgegangen werden, dass diese erhalten bleiben bzw. bei Bedarf nachgepflanzt oder ersetzt werden. Somit kommt es zu einer weiteren Verbesserung der ohnehin schon positiven Bilanz im Plangebiet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unter Bezugnahme auf § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB der im Plangebiet vorhandene Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen mit den im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen erbracht wird bzw. noch ein geringer Überschuss vorhanden ist.

**8. Stadttechnische Erschließung**

Grundlage der nachfolgenden Aussagen bildet der erarbeitete Entwurf vom Juni 1996 sowie der nochmals eingeholte Leitungsbestand und die aktuelle Stellungnahme der DVV.

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

Die in der Planzeichnung dargestellte Lage der Leitungen wurde nachrichtlich aus analogen Plänen übernommen.

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

## **8.1. Wasserversorgung**

### **8.1.1. Trinkwasser**

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. In den öffentlichen Straßen sind Trinkwasserleitungen vorhanden. Für die vorhandene Leitung DN 150 im Flurstück 8726 (Teilgebiet 3.3.) wurde ein Leitungsrecht eingetragen.

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

### **8.1.2. Löschwasser**

Nach Arbeitsblatt W 405 sind 192 m<sup>3</sup>/h (53,2 l/s) Löschwasser für Industriegebiete bei mittlerer und großer Gefahr der Brandausbreitung bereitzustellen.

Die Versorgung mit Löschwasser soll aus dem Trinkwassernetz erfolgen. Die benötigte Menge für das Industriegebiet kann jedoch nicht bereitgestellt werden. Im Bereich der Erich-Köckert-Straße und der Innsbrucker Straße können 13,3 l/s Löschwasser entnommen werden. Deshalb muss der über die derzeit bereitgestellte Wassermenge gehende Bedarf durch objektkonkrete Maßnahmen (z. B. Errichtung von Wasserbecken oder Zisternen auf den privaten Grundstücken) abgedeckt werden. Dies hat in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr zu erfolgen.

Für die Gewerbegebiete (Teilbereiche 3 und 4) sind in der Regel 96 m<sup>3</sup>/h (26,6 l/s) Löschwasser bereitzustellen, ebenso für das Mischgebiet (Teilgebiet 5), da die Geschossflächenzahl 1,2 beträgt. Die Bereitstellung erfolgt aus dem im Plangebiet vorhandenen Trinkwassernetz unter den o. g. Einschränkungen.

## **8.2. Entwässerung**

Derzeit gibt es ein Mischsystem. Im Rahmen von Neubaumaßnahmen soll dieses System qualifiziert werden.

### **8.2.1. Schmutzwasser**

Das Plangebiet ist insgesamt schmutzwasserseitig entwässerbar. Dies erfolgt über die vorhandenen Schmutzwasserleitungen in der Erich-Köckert-Straße, der Innsbrucker Straße und der Arlberger Straße.

Die Straßenentwässerung bindet an ausgewählten Punkten hier ein.

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

Geschätzter Schmutzwasseranfall:  $15 \text{ ha} \times 0,5 \text{ l/s} \times \text{ha} = 7,5 \text{ l/s}$   
Fremdwasser + 20 %  $= 1,5 \text{ l/s}$   
Danach beträgt der Schmutzwasseranfall überschlägig  $= 9,0 \text{ l/s}$ .

## 8.2.2. Regenwasser

Die Regenentwässerung der öffentlichen Straßen erfolgt bis auf die Argenteuiler Straße über die vorhandenen Mischwassersammler.

Im Zuge der Realisierung der Südtangente wurde zu deren Entwässerung ein Regenwasserkanal einschließlich einer Pumpstation gebaut. Die Entwässerung erfolgt in östliche Richtung.

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

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

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

Überschlägig ergibt sich folgender Regenwasserabfluss:

Geschätztes Einzugsgebiet:	ca. 15 ha
Regenspende:	100 l/s x ha
Abflusswert geschätzt:	0,45
Regenwasseranfall:	675 l/s

## 8.3. Energieversorgung

### 8.3.1. Elektroenergieversorgung

Im Norden des Plangebietes befindet sich im Teilgebiet 1 das Umspannwerk Dessau-Süd. Dieses ist eine bedeutsame Versorgungsanlage für Elektroenergie, und für die ausreichende Elektroenergieversorgung der Stadt Dessau von entscheidender Bedeutung.

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Netze vom o. g. Umspannwerk Süd aus.

Im Bereich Argenteuiler Straße / Ecke Heidestraße sind eine Ortsnetztrafostation sowie eine Kundentrafostation zur Versorgung des Betriebshofes errichtet worden.

Da die Ortsnetztrafostation im öffentlichen Straßenraum liegt und die Trafostation des Betriebshofes eine kundeneigene Station ist, wurde auf eine Kennzeichnung im Plan verzichtet.

Für die Anbindung der Kundenstation wurden entlang der Argenteuiler Straße Mittelspannungskabel neu verlegt.



Von der Erich-Köckert-Straße verläuft über die Teilgebiete 3 und 4 eine 15-kV-Kabeltrasse zur Innsbrucker Straße. Für diese Leitung wurde auf den Privatgrundstücken ein Leitungsrecht eingetragen.

Am südwestlichen Geltungsbereichsrand verläuft eine 110-kV-Freileitung der MEAG (Dessau Alten - Marke). Diese Leitung hat Bestandsschutz.

Auf dem Flurstück 6278/8, welches eine künftige Baufläche darstellt, wird ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Für einen Schutzstreifen von 17 m beidseitig dieser Leitung ergeben sich Nutzungseinschränkungen. Hier ist die Errichtung baulicher Anlagen i. S. des § 2 Abs. 1 BauO LSA grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen sind Flächen zur Lagerung von Gütern mit einer Gesamthöhe bis 8 m und Stellplätze, wobei die ständige Zufahrt zum Maststandort zu gewährleisten ist. Pflanzungen sind nur bis zu einer Endwuchshöhe von 10 m zulässig.

Diese Forderungen werden planungsrechtlich über die Textlichen Festsetzungen I Ziffer 4.2 (für die Privatgrundstücke) und Ziffer 7.4.2 (für die öffentlichen Grünflächen) gesichert.

Sollte aufgrund weiterer Ansiedlungen mit hohem Leistungsbedarf ggf. die Errichtung von Trafostationen erforderlich werden, kann deren Einordnung entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO erfolgen.

### **8.3.2. Gasversorgung**

In West-Ost-Richtung quert eine Hochdruckgasleitung DN 100 St das Grundstück der Stahlbau Dessau GmbH. Hierfür wurde ein Leitungsrecht eingetragen. Für die Hochdruckleitung ist ein 4 m breiter Schutzstreifen (2 m rechts und links der Rohrachse) freizuhalten.

Die Gasversorgung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Leitungen in der Erich-Köckert-Straße / Argenteuiler Straße generell gesichert.

Im Rahmen überregionaler Programme zum Schutz der Umwelt ist auf dem Grundstück der DVV eine Gastankstelle errichtet worden. Diese Gastankstelle wurde an die vorhandene Hochdruckleitung in der Heidestraße angeschlossen.

### **8.3.3. Fernwärmeversorgung**

Am Nordrand des TG 4.1 verläuft, aus westlicher Richtung kommend, eine Fernwärmeleitung 2 x DN 250. Diese führt nach Osten in Richtung Heidestraße und nach Süden zur Schwimmhalle Süd. Für diese Leitungen ist in der Planzeichnung ein Leitungsrecht festgesetzt.

Nördlich der Innsbrucker Straße ist im Teilgebiet 5 im Flurstück 6303 und im Teilgebiet 4.2, Flurstück 8218 ein Leitungsrecht für Ausdehnungsbögen der Fernwärmeleitung festgesetzt.

### **8.4. Fernmeldeversorgung**

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

## 8.5. Abfallentsorgung

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

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

## 9. Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 umfasst eine Fläche von **21,14 ha**, wovon im Einzelnen ausmachen:

### 9.1. Bauflächen

#### 9.1.1. Mischgebiete

Mischgebiet TG 5 1,65 ha

#### 9.1.2. Gewerbegebiete

Gewerbegebiete 7,40 ha

Davon Teilgebiet 3 4,63 ha  
Teilgebiet 4 2,77 ha

#### 9.1.3. Industriegebiete

Industriegebiete 8,45 ha

Davon Teilgebiet 1 1,65 ha  
Teilgebiet 2 6,80 ha

## 9.2. Verkehrsflächen

### 9.2.1. Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen	2,67 ha
Argenteuiler Straße (Südtangente)	1,18 ha
Heidestraße	0,15 ha
Erich-Köckert-Straße	0,67 ha
Innsbrucker Straße	0,37 ha
Arlberger Straße	0,13 ha
Geh- und Radweg - 1 -	0,09 ha
Geh- und Radweg - 2 -	0,08 ha

### 9.2.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche	0,07 ha
------------------------	---------

## 9.3. Grünflächen

Grünflächen	0,90 ha
Davon westlich des Friedhofes III	0,40 ha
südlich des Friedhofes	0,25 ha
entlang Weg - 2 -	0,25 ha.

## 10. Planverwirklichung

### 10.1. Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Das Flurstück 6301, welches sich im Besitz der Stadt Dessau befindet, erschließt zurzeit die Flurstücke 6300, 6299 und 6297.

Die Ausweisung dieses Flurstückes 6301 als öffentliche Fläche ist nicht erforderlich. Da die Flurstücke 6297 und 8727 (welches direkt an der Heidestraße liegt) sich im Besitz eines Eigentümers befinden, ist hier auch eine Erschließung über die Heidestraße gesichert. Demzufolge könnte das städtische Grundstück 6301 dem Eigentümer der beiden Grundstücke 6300 und 6299 zum Kauf angeboten werden. In der Planzeichnung ist die Erschließung jedoch noch über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Das vorhandene Wohnhaus, Innsbrucker Straße 24 (Flurstück 6296/17), wird gegenwärtig über Teilflächen der Flurstücke 8217 (gleicher Eigentümer wie 6296/17) und 8218 (anderer Eigentümer) erschlossen. Hier ist eine privatrechtliche Regelung erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes gibt es mehrere Hinterliegergrundstücke, die teilweise noch nicht bebaut sind. Sollten diese Grundstücke vermarktet werden, müssen diese an die öffentlichen Verkehrsflächen z. B. über Grunddienstbarkeiten angebunden werden.

### 10.2. Kostenschätzung / Kostentragung

Das Plangebiet ist sowohl verkehrsseitig als auch stadttechnisch voll erschlossen. Somit sind diesbezüglich keine Neubaumaßnahmen erforderlich. Ausnahme bildet jedoch der empfohlene kombinierte Rad-/Gehweg in der Erich-Köckert-Straße, für den sich Kosten in Höhe von ca. 33 T€ ergeben würden.

## **11. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **11.1. Natur und Landschaft**

Das Plangebiet unterliegt durch seine jahrzehntelange Nutzung überwiegend als Industrie- bzw. Gewerbestandort einer starken Vorbelastung der Schutzgüter Arten und Biotope, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild.

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

Die durch die Planung möglichen Eingriffe in die Natur und Landschaft waren bereits vor der Planaufstellung zulässig. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB wäre somit ein Ausgleich nicht erforderlich. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird rein rechnerisch der Nachweis erbracht, dass die Bilanz ausgeglichen ist.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen werden die wenigen vorhandenen Grünflächen gesichert. Weiterhin wurde wertvoller Baumbestand zum Erhalt festgesetzt.

Über die Festsetzungen zum Anpflanzen auf privatem Grund werden Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes aufgebaut. Diese sind sowohl von ökologischer als auch von gestalterischer Bedeutung. Hierdurch erfolgt auch eine Gliederung und Aufwertung des Plangebietes.

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

### **11.2. Städtebauliche Entwicklung**

Negative städtebauliche Impulse sind durch die Planung nicht gegeben.

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

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

Dieses Planungsziel war jedoch nicht ohne die Nichtzulassung der Wohnnutzung in Form frei vermietbarer Wohnungen in der Erich-Köckert-Straße 4 und Innsbrucker Straße 24 zu erreichen, da für diese Wohnhäuser die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können.

Im Rahmen umfangreicher Abstimmungen und unter Berücksichtigung der Tatsache, dass diese beiden Gebäude innerhalb des Industriestreifens entlang der Bahnlinie liegen und ursprünglich auch als Betriebswohnungen bzw. Wohnungen für Bereitschaftspersonal errichtet wurden, ist diese Lösung im Interesse der Belange der Wirtschaft vertretbar.

Eine Nutzung der Gebäude besteht in Form von Geschäfts- und Büroräumen im Zusammenhang mit der industriellen Nutzung oder ausnahmsweise als Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Auch der Wegfall der vorhandenen Wohnungen würde kein größeres Problem darstellen, da im Stadtgebiet von Dessau genügend freie Wohnungen an städtebaulich geeigneten Standorten zur Verfügung stehen.

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

Durch die Planung wird für die nicht mehr genutzten Flächen die Möglichkeit geschaffen, bebaute oder ehemals bebaute Flächen effektiv zu nutzen und damit Neuerschließungen auf bisher unbebauten Flächen in der freien Landschaft, außerhalb des Siedlungskörpers, zu vermeiden.

### **11.3. Ortsbild**

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

Über die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen erfolgt eine Aufwertung des industriell-gewerblich genutzten Standortes. Damit wird das Ortsbild positiv verändert.

### **11.4. Verkehr**

Da es sich bei dem Bebauungsplan um ein im Wesentlichen bebautes Gelände handelt, sind Neuansiedlungen nur noch auf einigen Teilflächen an der Erich-Köckert-Straße und der Innsbrucker - / Arlberger Straße möglich. Somit kann es nur zu einer geringfügigen Zunahme des Verkehrs kommen.

Mit dem Bau der Südtangente ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Der Nachweis wurde über ein gesondertes Gutachten erbracht.

Um dem Ruhebedürfnis der Bewohner an der Innsbrucker - / Arlberger Straße Rechnung zu tragen, wurden in den hier angrenzenden Teilgebieten verkehrsintensive Nutzungen (Speditionen, Lagerbetriebe) bewusst über die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes ausgeschlossen.

Mit dem geplanten Erhalt der vorhandenen Anschlussgleise werden die Möglichkeiten zur Verlagerung des Verkehrs von der Straße auf die Schiene langfristig offengehalten.

Das Plangebiet besitzt über den ÖPNV (Straßenbahn) eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt, wodurch der Individualverkehr eingeschränkt werden kann.

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten.

### **11.5. Belange der Bevölkerung**

Durch die getroffenen Festsetzungen wird den berechtigten Schutzansprüchen der Bevölkerung im Plangebiet und in den sich anschließenden Randbereichen Rechnung getragen. Bei

weiteren gewerblich-industriellen Ansiedlungen im Plangebiet wird es zu keiner Verschlechterung der Immissionssituation kommen.

Mit der Umsetzung ist jedoch eine Nutzung der Wohngebäude Erich-Köckert-Straße 4 und Innsbrucker Straße 24 nur im Sinne § 9 Abs. 3 BauNVO zulässig. Soziale Härten sind nicht zu erwarten, da im Stadtgebiet von Dessau genügend Wohnraum zu ähnlichen Konditionen zur Verfügung steht.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere der grünordnerischen Festsetzungen, wird es zu einer Aufwertung des an die Wohnbebauung angrenzenden Umfeldes kommen.

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

### **11.6. Wirtschaft**

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die im Plangebiet vorhandenen Unternehmen in ihrer Existenz gesichert und Entwicklungsmöglichkeiten am Standort gewährleistet. Gleichzeitig werden die berechtigten Schutzansprüche der Bevölkerung berücksichtigt, indem Festsetzungen zum Immissionsschutz sowohl über die Ausweisung von Abstandsklassen als auch über eine Flächenkontingentierung bezüglich immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche getroffen wurden.

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

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

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

### **11.7. Städtischer Haushalt**

Da das Plangebiet bereits vollständig erschlossen ist, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Ausnahme bildet jedoch der in der Erich-Köckert-Straße empfohlene Geh- und Radweg. Ob und wann dieser realisiert wird, bleibt der Entscheidung der Stadtverwaltung überlassen.

## Literatur und Quellennachweis

- [1] Acerplan (27.11.1996)  
Bebauungsplan Nr. 133
  
- [2] Acerplan (28.06.1996)  
Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 133
  
- [3] Acerplan (Mai 2000)  
Schallimmissionsschutzprognose
  
- [4] Acerplan (Juni 2001)  
Schallimmissionsschutzprognose, Fortschreibung
  
- [5] Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung  
MBI. LSA Nr. 22/1996 (15.04.1996)  
Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau
  
- [6] Stadt Dessau (März 2000)  
Flächennutzungsplan - Entwurf
  
- [7] Kplan/Codema (06.12.1999)  
Feuerwache Dessau - Genehmigungsplanung
  
- [8] Ministerium für Umwelt und Naturschutz  
MBI. LSA Nr. 67/1993 (26.08.1993)  
Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen  
der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandserlass)