

## Bebauungsplan Nr. 150

„Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“

19. November 2004

Auftraggeber:



Stadt Dessau

Dezernat VI - Stadtplanungsamt

Am Wörlitzer Bahnhof 1

06844 Dessau

Telefon: 03 40/ 2 04 – 20 61

Telefax: 03 40/ 2 04 – 29 61

E-Mail: stadtplanung@dessau.de

Ansprechpartner: Herr D. Friedewald

Telefon: 03 40/ 2 04 – 18 61

Auftragnehmer:



Acerplan Planungsgesellschaft mbH

Seebener Straße 22

06114 Halle/S.

Telefon: 03 45/ 5 29 – 23 69

Telefax: 03 45/ 5 29 – 24 43

E-Mail: stadtplanung@acerplan.de


Autor(en) Frau H. Ebert

Telefon: 03 45/ 5 29 – 21 73

Stand der Planung: **Planfassung  
zum Satzungsbeschluss**

Bearbeitungsbeginn: Juni 2003

Bearbeitungsende: November 2004

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

  
Dipl.-Ing. H. Ebert  
Projektleiterin

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Erfordernis der Planaufstellung</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Lage, räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>7</b>
2.1	Lage im Stadtgebiet	7
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
<b>3</b>	<b>Übergeordnete und sonstige Planungen, planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	7
3.2	Sonstige Planungen	8
3.3	Planungsrechtliche Situation	9
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>10</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse	10
4.2	Baubestand (aktuelle Nutzung)	11
4.2.1	Nutzung	11
4.2.2	Bebauungsform/ Gebäudeform	12
4.2.3	Gebäudehöhen/ Geschossigkeit	13
4.2.4	Gestaltelemente	13
4.2.5	Denkmale	13
4.3	Natur und Landschaft	13
4.3.1	Naturraum	13
4.3.2	Schutzgut Boden	14
4.3.3	Schutzgut Wasser	14
4.3.4	Schutzgut Klima/Luft	14
4.3.5	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	15
4.3.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholungseignung	16
4.3.7	Schutzgebiete/-objekte	17
4.3.8	Zusammenfassende Bewertung	17
4.4	Verkehrerschließung	18
4.4.1	Straßen	18
4.4.2	Fußwege/Radwege	18
4.4.3	Ruhender Verkehr	18
4.4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	18
4.4.5	Bahnanlagen	19
4.5	Stadttechnische Erschließung	19
4.5.1	Wasserversorgung	19
4.5.2	Entwässerung	19
4.5.3	Elektroenergieversorgung	20
4.5.4	Gasversorgung	20
4.5.5	Fernwärme	20
4.5.6	Fernmeldeversorgung	20
4.5.7	Produktenleitung	20
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b>	<b>21</b>
5.1	Städtebauliches Zielkonzept	21
5.2	Grünordnerisches Zielkonzept	21
5.3	Verkehrskonzept	21
5.4	Planungsalternativen	21

<b>6</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen .....</b>	<b>22</b>
6.1	Art, Maß und Umfang der Nutzungen.....	22
6.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	22
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	26
6.1.3	Bauweise.....	27
6.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche .....	28
6.2	Grünordnung.....	29
6.2.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	31
6.2.2	Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	32
6.3	Verkehrerschließung .....	35
6.3.1	Straßen .....	35
6.3.2	Fußwege/Radwege .....	35
6.3.3	Ruhender Verkehr .....	36
6.3.4	Öffentlicher Personennahverkehr .....	36
6.3.5	Bahnanlagen .....	36
6.4	Immissionsschutz.....	36
6.4.1	Lärm.....	36
6.4.2	Luft.....	41
6.5	Örtliche Bauvorschriften.....	41
6.6	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen .....	42
6.6.1	Altlasten/Altlastverdachtsflächen .....	42
6.6.2	Fundmunition.....	43
6.6.3	Denkmalschutz.....	44
<b>7</b>	<b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung .....</b>	<b>44</b>
7.1	Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft (Konfliktanalyse) .....	44
7.2	Maßnahmenkonzept .....	46
7.3	Bilanzierung .....	49
<b>8</b>	<b>Stadttechnische Erschließung .....</b>	<b>52</b>
8.1	Wasserversorgung.....	53
8.1.1	Trinkwasser .....	53
8.1.2	Löschwasser .....	53
8.2	Entwässerung .....	54
8.2.1	Schmutzwasser .....	54
8.2.2	Regenwasser .....	55
8.3	Energieversorgung.....	56
8.3.1	Elektroenergieversorgung.....	56
8.3.2	Gasversorgung.....	56
8.3.3	Fernwärme .....	56
8.4	Fernmeldeversorgung.....	57
8.5	Abfallentsorgung.....	57
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>58</b>
9.1	Bauflächen.....	58
9.1.1	Gewerbegebiete .....	58
9.1.2	Industriegebiete.....	58
9.2	Verkehrsflächen.....	58
9.2.1	Straßenverkehrsflächen.....	58
9.3	Flächen für Versorgungsanlagen .....	58
9.4	Grünflächen .....	58

<b>10 Planverwirklichung</b> .....	<b>59</b>
10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung.....	59
10.2 Kostenschätzung .....	59
<b>11 Wesentliche Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>60</b>
11.1 Natur und Landschaft.....	60
11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils .....	60
11.3 Ortsbild .....	61
11.4 Verkehr .....	61
11.5 Belange der Bevölkerung.....	61
11.6 Wirtschaft.....	62
11.7 Städtischer Haushalt.....	62
<b>12 Literatur- und Quellennachweis</b> .....	<b>63</b>

## 1 Erfordernis der Planaufstellung

Das Plangebiet war Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte“ vom 08. Februar 1991. Mit einem geringfügig größeren Geltungsbereich gegenüber der jetzigen Geltungsbereichsgrenze wurde daraufhin der Vorentwurf des B-Planes Nr. 101-A 1 in der Fassung vom 10. November 1994 erarbeitet. Mit Beschluss des Stadtrates vom 29. Januar 1997 wurde aufgrund der Einbeziehung des Schwarzen Weges (jetzt Hermann-Köhl-Straße) in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 121 „Industrie- und Gewerbegebiet Flugplatzgelände“ und der dadurch erfolgten Abtrennung vom B-Plan Nr. 101 die Fläche des B-Planes 101-A 1 aus dem Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes herausgenommen. Daraufhin wurde vom Stadtrat am 08. Oktober 1997 der Aufstellungsbeschluss für den einfachen Bebauungsplan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk“ gefasst.

Nicht betriebsnotwendige Flächen der Dessauer Geräteindustrie GmbH wurden zunächst an die BvS übergeben und dann von der TLG Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH Berlin gekauft. Aufgrund der unklaren Entwicklungen in diesem Bereich erfolgte zum damaligen Zeitpunkt keine Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes.

Inzwischen gibt es für Teilflächen Interessenten und die TLG hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Nutzungsvorstellungen für ihren Teilbereich entwickelt.

Entgegen dem ursprünglichen Aufstellungsbeschluss ist die Erstellung eines einfachen Bebauungsplanes nicht mehr möglich. Aufgrund des neuen Nutzungskonzeptes ist eine öffentliche Erschließung in die Tiefe des Plangebietes notwendig. Wegen dieser Erschließungsnotwendigkeit ist auch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich. Weiterhin würde bei einer alleinigen Beurteilung nach § 34 BauGB eine unbillige Härte auftreten, da sich durch bisher erfolgten Abriss das Maß der baulichen Nutzung deutlich abgesenkt hat und die zur Verfügung stehenden Flächen deshalb nicht effektiv zu nutzen wären. Das wiederum steht dem Ziel der Stadt - einer bevorzugten Innenentwicklung unter dem Gesichtspunkt des Bodenschutzes - entgegen.

Bei dem Bereich handelt es sich um einen historisch gewachsenen Industrie- und Gewerbebestandort. Dabei zeichnet sich das Gebiet durch eine sehr unterschiedliche Nutzungsintensität aus. Während der eigentliche Kern des ehemaligen Gasgerätewerkes weiterhin voll genutzt wird, sind große Teile im Norden und Osten des Plangebietes gegenwärtig ungenutzt.

Zwischenzeitlich wurden hier Abrissmaßnahmen durchgeführt und besonders entlang der Bahn entwickelte sich ein Vegetationsgürtel.

Es gibt für den Bereich der TLG-Flächen mehrere Interessenten sowohl aus dem gewerblichen Bereich als auch aus dem Bereich der Freizeitindustrie. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Schnittpunkt zweier städtischer und regionaler Hauptachsen und der sehr guten Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahn) bietet sich der Standort für die Ansiedlung solcher Einrichtungen auch mit überörtlicher Bedeutung an. Andererseits dürfen die vorhandenen industriellen Strukturen nicht durch eventuelle Schutzansprüche dieser Einrichtungen in ihrer Existenz und Weiterentwicklung behindert werden. Weiterhin soll die mögliche schleichende Umwandlung des Gewerbe-/Industriegebietes durch konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden.

Infolge der kleinteiligen Strukturen im Zuge der Revitalisierung wird eine öffentliche Erschließung in die Tiefe des Plangebietes erforderlich.

## **2 Lage, räumlicher Geltungsbereich**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet**

Dessau ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 150 ist aus dem Übersichtsplan auf der Planzeichnung sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1 000 zu ersehen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 15,07 ha.

Das Plangebiet liegt am Westrand der erweiterten Innenstadt von Dessau.

Es wird im Norden von der Bahnlinie Köthen-Dessau, im Osten von der Hermann-Köhl-Straße, im Süden von der Junkersstraße und im Westen vom Gelände des zukünftigen Festplatzes begrenzt.

Das Plangebiet liegt ca. 2,2 km westlich des Stadtzentrums am Kreuzungspunkt zweier Hauptverkehrsstraßen. Bei dem Bereich handelt es sich um den östlichen Ausläufer der ehemaligen Junkerswerke. Nach dem Krieg wurde das Plangebiet weiter industriell/gewerblich genutzt. Mit den Umstrukturierungen nach der Wende fielen Teilbereiche besonders im Norden und Osten des Plangebietes brach. Ein Teil der leerstehenden Gebäude wurde abgerissen.

Nördlich der Bahnlinie schließen sich noch nicht besiedelte Flächen des Bebauungsplanes 121 „Flugplatz“ an. Im Osten befinden sich Industrie- und Gewerbebetriebe, im Süden das Berufsschulzentrum sowie im Westen die noch nicht genutzten Flächen des zukünftigen Festplatzes und dahinter das Kasernengelände.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Im Norden verläuft die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches entlang der südlichen Begrenzung der Bahnstrecke Köthen-Dessau (Flurstücke 1361/2 der Flur 11 Gemarkung Dessau und 866 der Flur 6 Klein-Kühnau) sowie des Anschlussgleises ZAB (Flurstück 9905 der Flur 11). Im Osten bildet die westliche Straßenbegrenzungslinie der Hermann-Köhl-Straße (Flurstück 9903 der Flur 11) den Abschluss. Im Süden wird der Geltungsbereich durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Junkersstraße (Flurstück 4592/1 der Flur 31 und 1366/2 der Flur 11) gebildet. Im Westen verläuft er entlang der östlichen Grenze des Festplatzes (Flurstücke 9172 und 9173 der Flur 11).

Gegenüber dem Vorentwurf wurde mit dem Entwurf die Geltungsbereichsgrenze im Osten und Süden an die neu gebildeten Straßenbegrenzungslinien angepasst.

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

### **3.1 Übergeordnete Planungen**

#### *Landes- und Regionalplanung*

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

Sanierung alter Industriestandorte und die bedarfsgerechte Ausweisung neuer Standorte für Gewerbe und Industrie zu überwinden sind.

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

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

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Konkret auf den Standort des Bebauungsplans bezogen, ist unter Punkt 2.4.1 des Regionalen Entwicklungsprogramms das Teilstück Dessau-Köthen der Strecke Dessau-Halberstadt benannt, das auszubauen bzw. zu elektrifizieren ist.

Die vg. regionalen Entwicklungsziele wurden bei der Planaufstellung zugrunde gelegt.

Nach § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe dies erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen wird. Davon wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens Gebrauch gemacht.

Ein dringender Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Dies ist nur durch eine zusätzliche öffentliche Erschließung und Schaffung kleinteiligerer Strukturen innerhalb des Plangebietes möglich. Ein weiterer Grund lag darin, die Umwandlung bzw. die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zulasten produzierenden Gewerbes zu stoppen.

Seit dem 26. Juni 2004 verfügt die Stadt Dessau nunmehr über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (Genehmigung vom 08. April 2004, AZ 204-21101/DE, Beitrittsbeschluss des Stadtrates zu den Maßgaben und Auflagen vom 02. Juni 2004).

Darin ist das Plangebiet zum überwiegenden Teil als gewerbliche Baufläche sowie ein Streifen entlang der Bahn als Grünfläche ausgewiesen. Im Norden schließen sich gewerbliche Bauflächen und Grünflächen, im Osten gewerbliche Bauflächen, im Süden und Südwesten Sonderbauflächen für Bildung und Forschung sowie Festplatz an.

Aufgrund der übereinstimmenden Flächendarstellung ist der vorliegende Bebauungsplan aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3.2 Sonstige Planungen**

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 150 wurden ein Grünordnungsplan sowie eine Schallimmissionsprognose erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingeflossen sind.

Im Norden (getrennt durch die Bahnlinie) und im Osten (Bereich der Hermann-Köhl-Straße) schließt sich der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 121 B „Am Schwarzen Weg“ an. Weiter im Osten und Südosten schließen sich die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 101-A 2 und 101-B/C 1 „Gewerbegebiet Dessau-Mitte, Teilgebiet A 2 und Teilgebiet B/C 1“ an. Südlich der Junkersstraße liegt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 119 A „Berufsschulzentrum und Verwaltung“. Im Osten grenzt das Plangebiet an den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 119 B „Fest- und Messeplatz“.



Die Junkersstraße ist Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens „Straßenbahnerweiterung Dessau-West“, das abgeschlossen ist. Zwischen den Grenzen des Planfeststellungsverfahrens und dem Plangebiet des Bebauungsplanes gibt es keinerlei Überschneidungen.

### 3.3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet beurteilt sich zunächst nach § 34 BauGB. Die Erschließung für das Gesamtgebiet ist gesichert. Mit dem vorliegenden Nutzungskonzept und den Ansiedlungsabsichten der TLG für gegenwärtig leerstehende Gebäude und ungenutzte Teilbereiche soll jedoch Baurecht für weitere Gewerbebetriebe geschaffen werden. Dabei werden kleinteiligere, vermarktbarer Strukturen angestrebt, die eine öffentliche Erschließung in die Tiefe des Grundstücks erforderlich machen. Zudem ist bei alleiniger Beurteilung nach § 34 BauGB durch zwischenzeitlichen Rückbau keine effektive Ausnutzung der Grundfläche gegeben. Dies steht der Zielstellung der Stadt nach intensiver Innenentwicklung durch Nutzung bereits bebauter Bereiche entgegen.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung der vg. Ziele.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 06. Februar 1991 gefasst. Ein Vorentwurf liegt mit Datum vom 10. November 1994 vor. Ein „neuer“ Aufstellungsbeschluss wurde am 08. Oktober 1997 gefasst. Wegen unklarer Ansiedlungs- und Entwicklungsabsichten besonders im Bereich der TLG-Flächen ruhte die Bearbeitung über einen längeren Zeitraum.

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

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

Die Offenlage des Entwurfes in der Fassung vom 06. Februar 2004 erfolgte vom 05. April 2004 bis zum 11. Mai 2004. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Am 15. September 2004 erfolgte die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat der Stadt Dessau.

Die Anregungen bezogen sich im Wesentlichen auf:

- einen Hinweis, dass es sich bei dem Plangebiet um eine deichgeschützte Fläche im Bestand handelt,
- das Vorhandensein einer Produktenleitung am Ostrand des Gebietes,
- die Ergänzung der Begründung um die Nummer eines Altstandortes nach MDALIS und die fachgerechte Entsorgung eventuell anfallenden kontaminierten Erdaushubs,
- die Aufnahme einer Vermessungsmarke des Höhenfestpunktfeldes in die Begründung,
- die Präzisierung der Angaben zur Fernwärme- und Trinkwasserversorgung sowie zum öffentlichen Personennahverkehr
- die Präzisierung der Aussagen zur Löschwasserversorgung und
- die Heraufsetzung des Abflussbeiwertes für Stellplätze und deren Zufahrten.

Keine der vorgebrachten Anregungen stellte die Grundzüge der Planung in Frage, sie dienten lediglich der Präzisierung von schon beschriebenen Sachverhalten bzw. der ergänzenden nachrichtlichen Übernahme.

Folgende hauptsächliche Anregungen wurden im Zuge der Abwägung nicht berücksichtigt:

- zu einer Kontaminationsfläche, die nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt,
- zur Kennzeichnung von Kontaminationsflächen und deren Gefahrenbewertung, da nach der Stellungnahme der zuständigen Behörde keine Gefährdung von der betreffenden Fläche ausgeht,
- zur Erstellung der Plangrundlage durch dazu Befugte, da das Vermessungsamt der Stadt als Ersteller der Plangrundlage ein dazu Befugter ist,
- zur Gewährleistung einer Feuerwehrumfahrt und
- zur Durchsetzung der Realisierung einer grünordnerischen Festsetzung.

Die im Ergebnis der Abwägung eingearbeiteten Ergänzungen werden unter den entsprechenden Gliederungspunkten begründet.

Darüber hinaus ergaben sich in der Planfassung zum Satzungsbeschluss redaktionelle Änderungen im Rahmen fortgeschriebener Planungen bzw. aktueller gesetzlicher Grundlagen. Mit der Präzisierung der Angaben zur Trink- und Fernwasserversorgung wurden in der Fassung der Planzeichnung für den Satzungsbeschluss Leitungsrechte korrigiert.

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

Mit dem „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches (EAG Bau) vom 24. Juni 2004 wurden darüber hinaus diverse Vorschriften zum Bau- und Umweltrecht geändert. Nach der Überleitungsvorschrift § 244 dieses Gesetzes können Verfahren, die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, nach den Vorschriften des BauGB in der vorher geltenden Fassung zu Ende geführt werden. Da anzunehmen ist, dass das Verfahren vor diesem Datum abgeschlossen sein wird, findet weiterhin das BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung Anwendung.

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Alle Flächen im Plangebiet befinden sich in Privateigentum. Insgesamt gibt es drei Eigentümer.

Das Flurstück 9551 der Flur 11 mit ca. 7,1 ha ist im Eigentum der Dessauer Geräteindustrie GmbH (DGI).

Die Flurstücke 1360/5 und 9904 entlang der Bahn und der Hermann-Köhl-Straße mit insgesamt ca. 6,86 ha sind Eigentum der Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (jetzt TLG Immobilien GmbH).

Die im Südwesten gelegenen Flurstücke 1360/4, 1364/1 und 1365 mit insgesamt ca. 1,11 ha gehören einem weiteren privaten Eigentümer.

Im Bereich der Hermann-Köhl-Straße ist das Zuordnungsverfahren 48.1 abgeschlossen.

Im Plangebiet befindet sich am Pfortnergebäude, Werkseinfahrt Junkersstraße, eine Vermessungsmarke des amtlichen Höhenfestpunktfeldes des Landes Sachsen-Anhalt. Eine eventuelle Gefährdung dieses Punktes im Rahmen von Baumaßnahmen ist dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation gemäß § 5 und § 19 des Vermessungs- und Katastergesetzes des Landes Sachsen-Anhalt vom 22. Mai 1992, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Vierten Rechtsbereinigungsgesetzes vom 19. März 2002 (GVBl. LSA, S. 130) unverzüglich anzuzeigen.

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

### **4.2.1 Nutzung**

Innerhalb des Plangebietes sind entsprechend der Eigentümer verschiedene Nutzungen zu verzeichnen.

Der zentrale Bereich des ehemaligen Gasgerätewerkes wird durch die Dessauer Geräteindustrie GmbH (DGI) weitgehend genutzt. Teilflächen des Verwaltungsgebäudes sowie wenige kleinere Nebengebäude stehen leer. In Randbereichen gibt es noch einzelne unbebaute Teilflächen. Die Produktion konzentriert sich auf vier große Hallen im Kernbereich, die durch Leitungen und Rohrbrücken miteinander verbunden sind. Dazwischen befinden sich u.a. Freilagerflächen. Von der Fertigung, zu der Stanzerei, Schleiferei, Kaltverformung, Oberflächenbehandlung und Montage gehören, gehen insbesondere erhebliche Lärmbelastigungen aus. Damit handelt es sich im Bestand um ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO.

Entlang der Junkersstraße befinden sich verschiedene Lager, ein Labor und das Verwaltungsgebäude der DGI. Die Gebäude der TLG im östlichen Bereich, bei denen es sich ursprünglich weitgehend um „Neben“gebäude des Gasgerätewerkes, wie Bürogebäude, Gaststätte, Rechnerzentrum und Lager, handelte, stehen seit längerer Zeit überwiegend leer.

Das Gebäude am westlichen Plangebietsrand wird von der Fliesenwelt Dessau und einem Elektrogroßhandel genutzt.

Die vg. Bereiche haben den Charakter von Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO.

Zur Bahn ist durchgängig ein zwischen 60 m und 100 m breiter Streifen weitgehend unbebaut, der ursprünglich überwiegend für Lagerzwecke genutzt wurde.

Wohnungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insgesamt präsentiert sich das Plangebiet als ein historisch gewachsener Bereich mit industriell/gewerblicher Nutzung der zur Zeit durch Leerstand und Brachflächen im Norden und Osten gekennzeichnet ist.

Auf der Südseite der Junkersstraße wurden das Hugo-Junkers-Berufsschulzentrum sowie im Kreuzungsbereich eine Tankstelle neu errichtet. Östlich grenzen Gewerbebetriebe z.T. in Verbindung mit Handel bzw. mit dem ehemaligen ZAB-Gelände auch Industrie an. Südöstlich befinden sich die derzeit ungenutzten gewerblichen Flächen von ehemals Junkalor.

Die nächstgelegene Wohnnutzung innerhalb von Wohngebieten ist gegenwärtig in einer Entfernung von über 300 m im Süden (Am Plattenwerk bzw. Kleine Schaftritt) sowie im

Osten an der Junkersstraße/Altener Straße anzutreffen, innerhalb eines Mischgebietes im Osten im Bereich Junkersstraße/Benzstraße in einer Entfernung von ca. 250 m. Im Norden befindet sich die nächste Wohnbebauung über 500 m entfernt an der Kühnauer Straße.

Nördlich der Bahn liegen die gegenwärtig unbebaute Flächen des ehem. Flugplatzes, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industrie(teil)gebiete festgesetzt sind. Westlich an das Plangebiet grenzen Flächen des Bundes (Bundeswehrkasernen im Abstand von ca. 200 m) an, dazwischen liegt eine Grünfläche, die als künftiger Festplatz der Stadt vorgesehen ist. Wohnbebauung findet sich hier erst im Abstand von 600 m.

Damit sind angrenzend ähnliche Nutzungsstrukturen wie im Plangebiet anzutreffen. Schutzbedürftige Nutzungsarten befinden sich mit Ausnahme des Berufsschulzentrums erst in weiterer Entfernung.

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

Im Plangebiet herrschen massive Gebäudekomplexe vor, besonders der Kernbereich ist dicht überbaut. Entlang der angrenzenden Straßen ist die Bebauung aufgelockert, Gebäudelängen über 50 m stellen die Ausnahme dar.

Einzelne Gebäude befinden sich auf der Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand (Lagerhalle und Stanzerei DGI im Westen und ehem. Lagerhalle TLG im Norden). Hier sind die Flurstücke jedoch erst nach Errichtung der Gebäude geteilt worden, so dass im Kernbereich und im westlichen Randbereich von einer abweichenden Bauweise (mit Gebäudelängen bis ca. 130 m) und in den Bereichen zur Hermann-Köhl-Straße überwiegend von einer offenen Bauweise ausgegangen werden kann.

Das Plangebiet wurde Anfang des 20. Jahrhunderts durch die Junkerswerke erschlossen. Da die ursprünglichen Anlagen zur Gasgeräteproduktion im Krieg weitgehend zerstört wurden, spiegelt die gegenwärtige Bebauung verschiedene Epochen im Industriebau der DDR wider, die zum VEB Gasgerätewerk Dessau, Werk II gehörten.

Bei dem größten Teil der Bebauung handelt es sich um typische Produktionshallen, aber auch mehrgeschossige Verwaltungsgebäude und Baracken sind anzutreffen.

Die Gebäude bilden zur Hermann-Köhl-Straße eine einheitliche, innerhalb der Grundstücksgrenze zurückgesetzte Bauflucht. Zur Junkersstraße stellt sich die Situation ähnlich dar. Hier liegen das Pförtnerhaus und der Fliesenhandel vor der Bauflucht der übrigen Gebäude.

Aus der vorhandenen Situation lassen sich im Bereich der Kreuzung klare Baufluchten zu den öffentlichen Straßen ableiten.

Bei den Dachformen herrschen flach geneigte Satteldächer (teils mit Oberlichtern) und Flachdächer vor.

Anhand der vorliegenden Kartengrundlage und einer Bestandserfassung wurden die derzeitigen Grundflächenzahlen (GRZ) im Plangebiet grundstücks-, bzw. eigentümerbezogen ermittelt, wobei die für die Ermittlung der GRZ maßgeblichen Flächen nach BauNVO in Ansatz gebracht wurden.

Für das gesamte Areal liegt die GRZ bei ca. 0,56. Das Grundstück der DGI weist eine GRZ von ca. 0,71 auf, die gesamten Flächen der TLG eine GRZ von ca. 0,42 und die des dritten Eigentümers eine GRZ von 0,51. Der insgesamt relativ geringe Überbauungsgrad ist auf die weitgehend unbebauten rückwärtigen Bereiche zurückzuführen.

### **4.2.3 Gebäudehöhen/ Geschossigkeit**

Die Produktionshallen im Plangebiet sind 1- bis 2geschossig mit einer Höhe von bis zu ca. 10 m. Die Bürogebäude sind überwiegend 3geschossig, einzelne Büroräume waren auch in Baracken untergebracht.

In den an den Bebauungsplan Nr. 150 östlich angrenzenden Bereichen finden sich ähnliche Baustrukturen. Die im Westen und Norden gelegenen Flächen sind weitgehend unbebaut. Das Berufsschulzentrum im Süden hat 3 Geschosse.

### **4.2.4 Gestaltelemente**

Das unter Denkmalschutz stehende Verwaltungsgebäude mit Pförtnerhaus sowie einzelne weitere Gebäude sind in roten Klinkern errichtet. Ebenso sind im Plangebiet reine Putzfassaden bzw. solche mit Kunststoff- oder Metallverkleidung anzutreffen.

Die Einfriedungen zur Hermann-Köhl-Straße wurden neu mit Metallgitterzäunen vorgenommen. Raumwirksam sind in diesem Bereich zudem die frei verlegte Heizleitung und die Böschungen. Zur Junkersstraße besteht die Einfriedung aus Betonelementen, allerdings ist sie durch die dichte straßenbegleitende Eingrünung vom Straßenraum aus kaum sichtbar. Im westlichen Bereich zur künftigen Festwiese erfolgt die Abgrenzung durch Mauern.

Aus dem Bestand lassen sich keine einheitlichen Gestaltungsmerkmale ableiten.

### **4.2.5 Denkmale**

Das Verwaltungsgebäude mit Pförtnergebäude und das Laborgebäude in der Junkersstraße 35 stehen nach Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie als Baudenkmale unter Denkmalschutz. Das Laborgebäude wurde aufgrund seines schlechten Bauzustandes 2003 abgerissen.

Der Verwaltungsbau mit Pförtnergebäude wurde 1928 für Junkers & Co. errichtet. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen Ziegelrohbau als junkerstypischer Stahlrippenbau mit Prüßwandvermauerung in neusachlich-expressiver Formensprache. Der langgestreckte Baukörper hat ein symmetrisch gegliedertes Flachdach, Vorder- und Rückseite verfügen über eine monumentale Eingangsgestaltung mit Freitreppe.

## **4.3 Natur und Landschaft**

### **4.3.1 Naturraum**

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

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

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

### 4.3.2 Schutzgut Boden

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

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

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

Auch innerhalb des Plangebietes ist der Boden stark anthropogen überprägt, was auf seine jahrzehntelange gewerblich/industrielle Nutzung zurückzuführen ist. Nur in den Bereichen, die als Freiflächen genutzt wurden, ist von einer weitestgehend erhaltenen naturnahen Bodenstruktur auszugehen. Das betrifft vorrangig die Freiflächen am Verwaltungsgebäude bzw. die unbebauten Flächen entlang der Junkersstraße.

### 4.3.3 Schutzgut Wasser

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

In der flachen, beckenartig geformten Platte steht vor allem im Frühjahr das Grundwasser oberflächennah an. In der Dokumentation „Erarbeitung einer Planungsgrundlage für einen effektiven Umgang mit Regenwasser in der kreisfreien Stadt Dessau“ (2003) wird für das Plangebiet ein mittlerer Grundwasserstand von 1,10 m bis 2,00 m unter Gelände festgestellt. Die oberflächennächsten Grundwasserstände sind an der Ostgrenze des Plangebietes zu verzeichnen. In Höhe der Zufahrt von der Hermann-Köhl-Straße ergab eine Messung einen Grundwasserstand von 57,3 m über HN. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes ist von einer erhöhten Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber eindringenden Schadstoffen auszugehen. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildung besonders durch die zunehmende Flächenversiegelung beeinträchtigt.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### 4.3.4 Schutzgut Klima/Luft

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

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

Innerhalb der Stadt Dessau hat sich ein Stadtklima herausgebildet, dass durch eine starke Erwärmung oberflächennaher Luftschichten, Verringerung der Luftfeuchtigkeit und

Veränderung der Luftzirkulation gekennzeichnet ist. Weiterhin sind die Schadstoffanteile in der Luft, insbesondere in den Straßenräumen erhöht.

Der gesamte innerstädtische Bereich Dessaus ist aufgrund des Versiegelungsgrades als Wärmeinsel zu betrachten. Auch das Plangebiet befindet sich im Randbereich dieser Wärmeinsel. Der an das Plangebiet nördlich bis nordwestlich angrenzende Flugplatz ist als Kaltluftentstehungsfläche anzusehen. Da der Flugplatz sich jedoch in einem windschwachen Gebiet befindet, kann die Frischluft nicht in das Stadtinnere vordringen und hat auch keinen klimameliorativen Einfluss auf das Plangebiet. Hervorzuheben ist jedoch die lokale Bedeutung der in Ost-West-Richtung verlaufenden Bahnlinie, die die Funktion einer Einströmungsschneise ausübt.

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

Im „Jahresbericht der Immissionsmessungen im Stadtgebiet Dessau“ wird der Wert für Sedimentationsstaub (Niederschlagsstaub) in diesem Bereich für das Jahr 2002 mit  $89 \text{ mg/m}^2\text{d}$  angegeben. Der entsprechende Richtwert der TA Luft liegt bei  $350 \text{ mg/m}^2\text{d}$ ! Für weitere immissionsrelevante Schadstoffe, wie  $\text{SO}_2$ ,  $\text{CO}$ ,  $\text{NO}_2$ , Schwebstaub und Ozon liegen die Messwerte am Messcontainer Heidestraße (Entfernung ca. 2 km) ebenfalls weit unter den gesetzlichen Richtwerten. Der Luftbelastungsindex, der diese Werte in Summe betrachtet, liegt hier bei 0,5, lt. Definition unmittelbar an der Grenze zwischen „gering“ und „schwach belastet“.

Im Rahmen der Arbeiten zum „Luftreinhalteplan Sachsen-Anhalt – UG 6“ wurden im Auftrag des Umweltministeriums vom Juli 1996 bis Juni 1997 Immissionsmessungen mit einer fahrbaren Messstation durchgeführt (UMEG Gesellschaft für Luftmessungen und Umwelterhebungen, Karlsruhe), die das vorliegende Plangebiet umfassten. Die dabei ermittelten Messwerte zeigen eine gute Übereinstimmung mit den zu diesem Zeitpunkt im Messcontainer Heidestraße gemessenen Werten. Der hier zusätzlich bestimmte Benzol-Gehalt liegt mit  $2,1 \text{ } \mu\text{g/m}^3$  bei nur 21 % des Konzentrationswertes der 23. BimSchV.

#### **4.3.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

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

Bestandserfassungen fanden im April und Juli 2003 statt. Die kartierten Biotop- und Nutzungstypen sind in der entsprechenden Karte des GOP in ihrer räumlichen Lage und Ausdehnung dargestellt. Eine Kartierung der Bäume wurde vom Grünflächenamt der Stadt Dessau vorgenommen und dem GOP ergänzend als Anlage beigefügt.

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

Innerhalb des Plangebietes wird ein sehr hoher Flächenanteil durch Bau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Unversiegelte Bereiche werden überwiegend durch kurzlebige Ruderalfluren eingenommen. Vielfach sind diese Flächen ursprünglich mit einer Kies-Schotter-Schicht abgedeckt worden, auf der sich spontan, da keine anderweitige Nutzung der Flächen erfolgte, eine Ruderalflur eingestellt hat. Diese Ausprägungen sind beispielsweise im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhanden.

Darüber hinaus sind auch großflächig Gehölzbestände vorhanden, die sich teilweise sukzessiv entwickelt haben. Die im nordwestlichen Bereich vorhandene Gehölzfläche ist bereits waldartig entwickelt. Innerhalb dieser waldartigen Fläche sind auch Offenbodenbereiche vorhanden, die sich über noch im Boden befindlichen Betonflächen entwickelt haben. Hier hat sich eine Krautschicht entwickelt, die noch artenarm und eintönig ist und, da wertvolle Bereiche fehlen, nicht als geschütztes Biotop nach NatSchG LSA (beispielsweise Halbtrockenrasen) anzusprechen ist.

Die jeweiligen Artenzusammensetzungen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Hervorzuheben sind weiterhin die größeren Rasenflächen, die im Bereich des Laborgebäudes sowie entlang der Mauer zur Junkersstraße ausgebildet sind. Da diese intensiv gepflegt werden, sind sie als artenarm einzustufen. Weitere Rasenflächen sind auf gebäudenahen Flächen (z.B. Fliesen- und Elektrofachmarkt) vorhanden und sind mehr oder weniger intensiv gepflegt.

Im Bereich der Baracken auf der TLG-Fläche wird der Rasen nicht mehr gemäht, so dass eine Ruderalisierung der Flächen eingesetzt hat.

Hinsichtlich der Fauna erfolgte im Rahmen dieses Grünordnungsplanes keine gezielte Erfassung. Es haben sich bei der Begehung des Plangebietes auch keine Hinweise ergeben, die eine Kartierung bedingen.

Es wird davon ausgegangen, dass der im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorkommende Gehölzbestand eine artenreiche Fauna aufweist. Dieser Bereich steht in Verbindung mit einem weiteren Gehölzbestand, der in dem westlich angrenzenden Festplatzgelände vorhanden ist. Für den Gesamtbereich kann festgestellt werden, dass es sich dabei um einen derzeit ungestörten Bereich handelt, der zahlreichen Vögeln und Kleinsäugetern als Lebensraum dient.

Im Bereich der ehemaligen Kantine wurden bei den Begehungen jeweils zwei Rehe gesichtet.

Zwischen der Gasstation und dem Ersatzteillager sind zwei Becken vorhanden, die für die Wasseraufbereitung des Gasgerätewerkes genutzt wurden. Diese Nutzung ist bereits seit längerer Zeit aufgegeben. In den Becken sammelt sich nur temporär Niederschlagswasser, es gibt keine gezielte Zuführung aus den angrenzenden Flächen. Nunmehr sind die Becken mit einer Ruderalflur überzogen. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich hier an Wasser gebundene Tierarten angesiedelt haben, da das Vorhandensein von Wasser nur sehr begrenzt und spontan erfolgt.

#### **4.3.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild/Erholungseignung**

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

Für eine Bewertung des Landschaftsbildes sind relativ homogene Landschaftsbildtypen abzugrenzen und hinsichtlich ihrer spezifischen Ausprägung sowie ihrer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholungseignung zu beurteilen. Die stark versiegelten Siedlungsbereiche mit überwiegender Industrie- und Gewerbenutzung werden im Landschaftsplan mit einer geringen bis sehr geringen Bedeutung bewertet.

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



auch Lärm und Barrierewirkungen durch Verkehrsstrassen können das Landschaftserleben beeinträchtigen.

Die Eigenart des Plangebietes resultiert aus der intensiven industriellen und gewerblichen Nutzung und den brachgefallenen Flächen im Norden. Die Fläche selbst stellt sich kontrastreich dar. Einerseits wirkt das Gelände durch die industriellen Bauten, Straßen und Lagerplätze stark anthropogen beeinflusst. Andererseits vermitteln der Baumbestand im Süden und die Frei- und Ruderalflächen insbesondere im nordwestlichen Bereich einen „grünen Eindruck“.

Landschaftsbildwirksam werden insbesondere die Klinkerbauten des Verwaltungsgebäudes und des Pfortnerhauses, die auch unter Denkmalschutz stehen. Aber auch die Produktionshallen wirken aufgrund ihrer Größe in den Landschaftsraum.

Von einer Erholungseignung kann im Hinblick auf die Vorbelastungen und derzeitigen Nutzungen nicht ausgegangen werden.

#### **4.3.7 Schutzgebiete/-objekte**

Schutzgebiete i.S. des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie werden nicht berührt. Der Abstand zur Mulde als Bestandteil des FFH-Gebietes Nr. 129 „Untere Mulde“ und des Vogelschutzgebietes A „Mittlere Elbe einschließlich Steckby-Lödderitzer Forst“ beträgt ca. 2000 m bzw. 2.400 m). Im Rahmen der Bestandserfassung wurden auch keine gemäß FFH-Richtlinie zu schützenden Arten (Anhang I) bzw. auch keine Arten von gemeinschaftlichen Interesse (Anhang II) sowie keine in der Richtlinie genannten Tierarten festgestellt. Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf ein Vorkommen in Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie aufgeführte Brutvögel im Untersuchungsgebiet vor.

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine deichgeschützte Fläche im Bestand. Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt Dessau ist es nicht hochwassergefährdet.

#### **4.3.8 Zusammenfassende Bewertung**

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

Die bisherige Nutzung des Standortes hat bereits zu einer Beeinträchtigung aller Schutzgüter geführt. Einzelne Schutzgüter sind stark anthropogen überformt. Insbesondere der Boden ist als naturfern einzuschätzen, da gewachsener Boden nur noch sehr kleinflächig in den Randbereichen zu erwarten ist.

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

Das Arteninventar im Untersuchungsraum setzt sich aus siedlungstoleranten Arten zusammen. Naturnahe Ausprägungen sind nur im nordwestlichen Bereich ausgebildet. Aus ökologischer Sicht wertvoll ist auch der Großbaumbestand.

Auch das Landschaftsbild wird wesentlich durch die gewerbliche Nutzung geprägt. Hervorzuheben sind in diesem Gebiet die Klinkerbauten, die das Landschaftsbild prägen.

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

## **4.4 Verkehrserschließung**

### **4.4.1 Straßen**

Mit der Hermann-Köhl-Straße als Bestandteil der Westtangente der Stadt Dessau im Osten und der Junkersstraße, die eine wichtige Ost-Westverbindung (B 185) darstellt, im Süden, verfügt das Plangebiet innerhalb der Stadt und darüber hinaus regional über eine hervorragende verkehrliche Erschließung.

Die Anbindung der Bauflächen an das örtliche Hauptnetz erfolgte bisher über zwei Zufahrten von der südlich angrenzenden Junkersstraße. Die Zufahrt zu den Flächen der Dessauer Geräteindustrie GmbH ist über eine Schranke geregelt. Sie dient gleichzeitig der Erschließung des direkt an der Straße gelegenen Parkplatzes.

Der Fliesen- und Elektrogroßhandel verfügen über eine gesonderte Zufahrt.

Innerhalb des Betriebsgeländes existieren private Erschließungsstraßen der Eigentümer (mit vertraglich geregelttem Wegerecht für die TLG innerhalb der Flächen der DGI) die jedoch in ihrem Querschnitt für den Verkehr mit großen Fahrzeugen besonders in den Randbereichen nicht immer ausreichend dimensioniert sind.

Ein neuer äußerer Anbindepunkt an die vierspurige Hermann-Köhl-Straße ist durch eine bereits ausgebaute Zufahrt (mit Abbiegespur) fixiert. In Verlängerung dieser Zufahrt wurde durch die TLG eine Grundstückszufahrt realisiert, die künftig die Erschließung der neu zu vermarktenden Flächen sichern soll.

### **4.4.2 Fußwege/Radwege**

Die Junkersstraße und die Hermann-Köhl-Straße werden angrenzend an das Plangebiet von Geh- und Radwegen begleitet. Die im Plangebiet neu gebaute Grundstückszufahrt wird einseitig von einem Gehweg begleitet.

### **4.4.3 Ruhender Verkehr**

An der Zufahrt der Junkersstraße befindet sich ein privater Parkplatz. Innerhalb des Betriebsgeländes der DGI sind die Stellplätze am Verwaltungsgebäude sowie dezentral angeordnet.

Im Eingangsbereich befinden sich überdachte Fahrradstellplätze.

Der Fliesenhandel und der Elektrofachmarkt verfügen ebenfalls über Stellplätze auf dem Grundstück.

### **4.4.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

In der Junkersstraße befinden sich südlich unmittelbar angrenzend Haltestellen des ÖPNV (Straßenbahn und Bus). Damit verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Anbindung an das örtliche Hauptnetz.

#### 4.4.5 Bahnanlagen

Das Plangebiet wird im Norden von den Bahnanlagen der Strecke (Berlin) Dessau-Köthen begrenzt. Es war über Anschlussgleise an das Netz der Deutschen Bahn AG angebunden. Der Anschluss wurde abgemeldet und soll zurückgebaut werden.

### 4.5 Stadttechnische Erschließung

#### 4.5.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt aus dem Haupttrinkwassernetz der Stadt Dessau. Die DGI und der Fliesen- und Elektrogroßhandel sind gegenwärtig an die Junkersstraße angebunden.

In den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen sind folgende Leitungen vorhanden, an die ergänzend angeschlossen werden kann:

Hermann-Köhl-Straße DN 250

Junkersstraße DN 200

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

#### 4.5.2 Entwässerung

Die Abwasserentsorgung regelt sich nach der Abwassersatzung der Stadt Dessau. Bezüglich Niederschlagswasser besteht kein Recht auf Anschluss an die Kanalisation, wenn eine Versickerung, anderweitige Beseitigung bzw. Nutzung des anfallenden Regenwassers ohne Beeinträchtigung möglich ist. Die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb des ehemaligen Gasgerätewerkes sind nicht mehr in Zuständigkeit der Dessauer Wasser- und Abwasser (DESWA) GmbH.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt gegenwärtig im Mischsystem mit einer Ableitung nach Norden bzw. Westen. Das interne Netz der DGI sowie der Elektro- bzw. Fliesengroßhandel binden an den westlich des Plangebietes parallel zur Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Magnetbandsammler an.

Der Anbindepunkt für die TLG-Flächen lag bisher etwa mittig des Plangebietes nördlich der Bahn. Ein Mischwasserkanal (DN 600) quert die nicht überbaute Fläche von TLG und DGI, um dann nach Querung der Bahn in vg. Punkt einzubinden.

Dieses Leitungsnetz ist, wie eine Befahrung ergeben hat, desolat. Eine weitere Anbindemöglichkeit an einen Mischwassersammler würde im Bereich der Brücke im Nordosten des Plangebietes bestehen.

In den angrenzenden öffentlichen Straßenräumen liegen zudem folgende Kanäle:

- Hermann-Köhl-Straße, mittig DN 250 Regenwasser
- Junkersstraße Mischwassersammler in der südlichen Fahrbahn

In den letztgenannten bindet gegenwärtig in Höhe der Zufahrt des Gasgerätewerkes eine Regenwasserleitung (DN 150 bzw. 200) ein.

Der Regenwassersammler in der Hermann-Köhl-Straße kommt für die Anbindung des Plangebietes aufgrund der Höhenverhältnisse nicht in Frage.

### **4.5.3 Elektroenergieversorgung**

Das Plangebiet wird aus dem vorhandenen 15-KV-Netz, das durch die Dessauer Stromversorgung (DSV) GmbH betrieben wird, versorgt. Es wird nach Aussage der DSV durch Mittelspannungsleitungen im südlichen Bereich erschlossen. Bei der Übergabestation auf dem Betriebsgelände des Gasgerätewerkes handelt es sich um eine Kundenstation, sie befindet sich nicht im Eigentum der DSV.

### **4.5.4 Gasversorgung**

Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum befinden sich verschiedene Gashochdruckleitungen in Zuständigkeit der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft (DVV) mbH. Das Plangebiet ist damit gasseitig erschlossen.

Die Gasreglerstation im westlichen Randbereich der DGI befindet sich in Rechtsträgerschaft der DVV, ebenso die Zuleitung von der Junkerstraße bis zur Station (Gashochdruckleitung DN 100). Sie verläuft über das angrenzende Flurstück und ist zu sichern.

### **4.5.5 Fernwärme**

Im östlichen Teil wird das Plangebiet von der Fernheiztrasse TE100, DN 250 tangiert. Über eine Hausanschlussleitung bezieht die Dessauer Geräteindustrie GmbH Fernwärme und versorgt über eine kundeneigene Wärmeübertragungsstation nebst Sekundärnetz Betriebsräume und Produktionsgebäude. Die Station gehört der DGI, befindet sich aber auf einer Fläche im Eigentum der TLG. Die Leitungen laufen bis zur Station ober- danach unterirdisch ebenfalls innerhalb des Flurstücks der TLG.

Die Möglichkeit, weitere Kunden zu versorgen, besteht.

### **4.5.6 Fernmeldeversorgung**

Das Plangebiet ist von lizenzierten Telekommunikationsanbietern fernmeldetechnisch erschlossen. Telekommunikationsleistungen der DVV sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

### **4.5.7 Produktenleitung**

Am östlichen Geltungsbereichsrand verläuft die H<sub>2</sub>-Produktenleitung Rodleben - Bitterfeld der Deutschen Hydrierwerke Rodleben.

## **5 Planungskonzept**

### **5.1 Städtebauliches Zielkonzept**

- Förderung der Belange der Wirtschaft, dauerhaft Sicherung von Arbeitsplätzen, Schaffung von neuen Arbeitsplätzen
- planungsrechtliche Sicherung einer langfristigen Entwicklungsperspektive und Wettbewerbsfähigkeit der vorhandenen Betriebe
- Wiederbelebung einer Brachfläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes
- Ermöglichung der Ansiedlung von Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Zonierung des Plangebietes unter Berücksichtigung von schutzwürdiger Bebauung in der Umgebung
- Sicherung des Kernbereiches als Industriegebiet
- Sicherung einer hohen Nutzungsintensität der industriell/gewerblich genutzten Teilbereiche zur Schonung der Ressource Boden in bisher nicht bebauten Außenbereichen
- Begrenzung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche für Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung der Innenstadt

### **5.2 Grünordnerisches Zielkonzept**

- Überprüfung vorhandener Grünbereiche auf dauerhafte Sicherung, Erhalt des Grüngürtels entlang der Bahn unter Berücksichtigung des abgestimmten Nutzungskonzeptes für den Bereich des TLG-Grundstückes
- Sicherung eines Grünbereiches entlang der Bahnlinie und Formulierung von Zuordnungsvorschlägen
- Entwicklung von Grünstrukturen bei Sicherung von notwendigen Baufeldern

### **5.3 Verkehrskonzept**

- Schaffung eines effektiven Erschließungssystems in die Tiefe des Plangebietes
- Prüfung von Möglichkeiten zur Anbindung des Gasgerätewerkes an das neue Erschließungssystem
- Schaffung einer fußläufigen Anbindung an die Junkersstraße
- Wegfall der Anschlussgleise
- Abdeckung des ruhenden Verkehrs auf dem eigenen Grundstück

### **5.4 Planungsalternativen**

Grundsätzliche Planungsalternativen für den Standort ergeben sich nicht, da es sich um einen bestehenden Gewerbe- bzw. Industriestandort innerhalb eines ebenso geprägten Areal handelt.

## 6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen

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

### 6.1 Art, Maß und Umfang der Nutzungen

Die Baufläche wird innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 150 hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in Teilgebiete (TG 1 bis 6) untergliedert. Eine Abgrenzung der Teilgebiete untereinander erfolgt in der Planzeichnung mittels Knötellinie (Planzeichen 15.14 PlanzV) nach § 1 Abs. 4 bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO oder durch angrenzende öffentliche Verkehrsflächen.

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielstellung werden Gewerbe(Teil)gebiete nach § 8 BauNVO sowie Industrie(Teil)gebiete nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet wird, ausgehend von den vorhandenen und in ihrer Entwicklung zu sichernden gewerblich/industriellen Nutzungen innerhalb sowie unter Berücksichtigung von schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb, gegliedert. Durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wird dabei insbesondere auf die Lärmemissionen abgestellt.

Mit der Dessauer Geräteindustrie GmbH (DGI) befindet sich am Standort ein Gewerbebetrieb, der planungsrechtlich gesichert werden soll. Das ist aufgrund der von ihm ausgehenden erheblichen Belästigungen nur innerhalb eines Industriegebietes möglich. Entsprechend wird daher der eigentliche Produktionsbereich im Bebauungsplan als GI (TG 1) festgesetzt. Erweiterungsmöglichkeiten bestehen innerhalb des Teilgebietes noch nach Norden, infolge der massiven Bebauung ist diese Fläche jedoch schwierig zu erreichen.

Bedingt durch den Schutzanspruch der südlich der Junkersstraße angrenzenden Berufsschule wird der Verwaltungs- und Lagerbereich der DGI als Gewerbe(teil)gebiet mit entsprechend geringeren Lärmpegeln für die Tagstunden festgesetzt (TG 5). Mit dieser Gebietseinstufung wird auch eine Fremdnutzung der (für die DGI zu großen) Büroflächen innerhalb des unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäudes ermöglicht. In einem Industriegebiet wären dagegen selbstständige Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig.

Östlich angrenzend an die Produktionsgebäude der DGI wurde auf TLG-Fläche (ehemalige Galvanik) ein weiteres Industrie(teil)gebiet (TG 2) festgesetzt. Durch umgebende Nutzungen bedingte Lärmeinschränkungen lassen hier noch eine industrielle Nutzung zu. Innerhalb dieses Teilgebietes wäre neben einer Neuansiedlung auch eine Erweiterung für DGI oder herauszulösende Teilbereiche vorstellbar, die dann direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angebunden wären.

Die übrigen im Besitz der TLG befindlichen Flächen (TG 3 und TG 4) werden aufgrund ihrer Lage in Randbereichen, der daraus resultierenden Nähe schutzbedürftiger Bebauung sowie der breiter gefächerten Nutzungsmöglichkeiten als gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Ebenso erfolgt für die westlichen Grundstücke mit den bestehenden Großhandelseinrichtungen eine Festsetzung als Gewerbe(teil)gebiet (TG 6).

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

Zur Nutzungsart werden für die einzelnen Teilgebiete folgende textliche Festsetzungen getroffen:

#### 1.1) GE-Teilgebiete gemäß § 8 BauNVO

*In dem GE-Teilgebiet TG 5 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO – Anlagen für sportliche Zwecke – nicht zulässig.*

*In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO*

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

*nicht Bestandteil dieser Satzung.*

*Ausnahmsweise sind in den GE-Teilgebieten TG 3 und TG 4 Vergnügungsstätten in Form von Diskotheken zulässig.*

Bei dem Teilgebiet TG 5 handelt es sich um die Flächen der DGI, innerhalb der Lagergebäude, Labor und Verwaltung untergebracht sind und die damit mittelbar der Produktion dienen. Das produzierende Gewerbe soll entsprechend der planerischen Zielstellung gesichert und in seiner Entwicklung unterstützt werden. Darum sind in diesem Bereich die sonst allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Der Ausschluss der Nutzung erfolgt auch mit Verweis auf die zu entwickelnden Flächen der TLG.

In allen Gewerbegebieten sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht Bestandteil der Satzung.

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

Der Ausschluss von Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten soll darüber hinaus das produzierende Gewerbe unterstützen. Hinzu kommt, dass für die Nutzungen im angrenzenden Stadtgebiet geeignetere Flächen zur Verfügung stehen, ohne dass wertvolle und gewachsene Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden müssten.

Aufbauend auf dem für die Flächen der TLG erstellten Nutzungskonzept und bisherigen Ansiedlungsvorstellungen am Standort soll im Kreuzungsbereich der überregionalen Straßen und aufgrund der günstigen Anbindung durch den ÖPNV auf eine besucherintensive öffentliche Nutzung orientiert werden.

Daher sind Sport- und Vergnügungsstätten (Diskotheken), die Lärm verursachen, mit hohem Publikumsverkehr verbunden sind und in sensibleren Bereichen ausgeschlossen werden, hier zulässig. Aus derartigen Ansiedlungen könnten sich weitere Synergieeffekte ergeben. Ein Teil der vorstellbaren „Freizeiteinrichtungen“ lassen sich auch als Gewerbebetriebe einordnen.

Um für die vg. Nutzungen im Kreuzungsbereich ggf. ein Eckgrundstück mit optimalem Flächenzuschnitt zu erhalten, wird die Abgrenzung der Teilgebiete TG 4 und TG 5 nicht entlang der verwinkelten Grundstücksgrenze sondern in geradliniger Verlängerung der nördlichen Grenze geführt.

Aus der Nutzungsnachbarschaft zur angrenzenden Berufsschule sowie der von der Stadt beabsichtigten Einordnung eines Festplatzes westlich des B-Plan-Gebietes ergeben sich ebenfalls Standortvorteile für eine öffentliche Nutzung insbesondere durch jüngere Bevölkerungsgruppen. Mit den in der ehemaligen Schultheiß-Brauerei im Plangebiet 101-A3 geplanten Einrichtungen werden andere Zielgruppen angesprochen, so dass diesbezüglich keine Konflikte zu erwarten sind.

Da zu den Vergnügungsstätten auch Nachtlokale sowie Spiel- und Automatenhallen gehören, wird hier explizit nur auf die Diskotheken abgestellt um zweifelhafte Nutzungen von vornherein auszuschließen.

Daher werden innerhalb der Teilgebiete TG 3 und TG 4 Anlagen für sportliche Zwecke ebenso wie Diskotheken (ausnahmsweise) zugelassen.

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

Die Teilgebiete TG 1 und TG 2 werden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aufgrund der im Bestand vorhandenen und weiter zu entwickelnden Nutzung durch die DGI als Industriegebiet ausgewiesen. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

#### 1.2) GI -Teilgebiete gemäß § 9 BauNVO

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

*In den GI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Nutzungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO*

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

*nicht Bestandteil dieser Satzung.*

*In den GI-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen, die § 1 der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung – 12. BImSchV) unterliegen, unzulässig.*

In den GI-Teilgebieten TG 1 und TG 2 liegt der Vorrang eindeutig bei der industriellen Produktion.

Die Nutzung für Tankstellen schließt sich aus der Lage im Plangebiet außerhalb öffentlicher Hauptverkehrsstraßen aus.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden in den GI-Teilgebieten auch die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dies erfolgt aus Gründen der vorrangig zu sichernden bzw. zu entwickelnden Nutzung für produzierendes Gewerbe und dem bereits zu den gewerblichen Flächen benannten Eigen-Schutzanspruch dieser Einrichtungen.



Ebenfalls ausgeschlossen werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Innerhalb dieser Teilgebiete sind im Bestand bereits erhebliche Schallemissionen zu verzeichnen und im Rahmen der getroffenen Festsetzungen weiterhin möglich. Zudem stehen der DGI für diese Funktion innerhalb der Gewerbe(teil)gebiete besser geeignete Flächen für diese Ansiedlung zur Verfügung.

Zu den Anlagen nach § 1 der Störfallverordnung gehören alle nach BImSchV genehmigungsbedürftigen Anlagen, in denen Stoffe nach den Anhängen II, III oder IV der Verordnung im bestimmungsgemäßen Betrieb vorhanden sind oder entstehen können. Diese Anlagen werden hier grundsätzlich ausgeschlossen, insbesondere um die angrenzenden Einrichtungen mit erhöhtem Publikumsverkehr (Berufsschulzentrum, geplante Festwiese) nicht zu gefährden bzw. die Ansiedlung weiterer derartiger Einrichtungen zuzulassen.

Damit wird dem Schutzanspruch angrenzender Nutzungen entsprochen.

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

- 1.3) *In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nur bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> zulässig.*

Nach BauNVO sind innerhalb von Gewerbegebieten Handelseinrichtungen bis zur Schwelle der Großflächigkeit (ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche) allgemein zulässig.

Mit der getroffenen Festsetzung werden im gesamten Plangebiet Verkaufsflächen auf eine Ausdehnung deutlich unter der Großflächigkeit eingeschränkt. Die Größe entspricht den Anforderungen für „Werksverkauf“ bzw. den Verkaufsstellen in Verbindung mit Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben.

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

Bei den bestehenden Verkaufseinrichtungen im TG 6 handelt es sich um Groß- und nicht um Einzelhandelseinrichtungen. Sie wenden sich nicht direkt an den Endverbraucher und sind damit von der Einschränkung nicht betroffen.

- 1.4) *In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreitet, der in der für das Teilgebiet aufgedruckten Nutzungsschablone angegeben ist, wobei der Wert vor dem Querstrich der Tagwert für die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Wert nach dem Querstrich der Wert für die Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ist.*

Das Plangebiet liegt in einem historisch gewachsenen Areal, in dem in direkter Benachbarung verschiedenste Nutzungsarten anzutreffen sind. Hier gibt es nach der Rechtsprechung eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme, mit der die jeweilige Grundstücksnutzung beider Seiten belastet ist.

Im Rahmen der für das Plangebiet erstellten Schallimmissionsschutzprognose wurden folgende grundsätzliche Erkenntnisse gewonnen:

- Bereits die vorhandenen Vorbelastungen führen an einzelnen Punkten außerhalb des Plangebietes zur erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte, die sich durch die beabsichtigten Nutzungen nur unwesentlich erhöhen.
- Zukünftige Betriebserweiterungen der vorhandenen Firmen und/oder Neuansiedlungen auf den Teilflächen des Bebauungsplangebietes sind aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich.

Die Festsetzung zur Einschränkung der Schallemissionen dient dazu, eine industriell/gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und gleichzeitig die berechtigten Schutzansprüche der störepfindlichen Nutzungen außerhalb des Plangebietes Nr. 150 zu gewährleisten.

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

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

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

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

#### **Grundflächenzahl**

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

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

Mit der im Bestand vorhandenen Grundflächenzahl, die mit Bezug auf die festgesetzten Bauflächen derzeit bei ca. 0,71 (DGI), 0,62 (TLG) und 0,69 (priv.) liegt, ist noch Handlungsspielraum gegeben. Die festgesetzte private Grünfläche wurde hier (im Gegensatz zu den Ausführungen unter Punkt 4.2.2) nicht berücksichtigt, da sie auch nicht in die für die Ermittlung der GRZ maßgebende Grundstücksfläche einfließt.

#### **Höhe baulicher Anlagen**

Entlang der Junkersstraße wird im westlichen Teilbereich die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Fahrbahn der erschließenden Straße in Höhe der Hauptgrundstückszufahrt. Da das Gelände relativ eben ist, ist der Bezugspunkt auch bei tiefen Grundstücken wie DGI unproblematisch.

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

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

Für den Kernbereich wird ebenso wie für die Teilgebiete entlang der Herrmann-Köhl-Straße auf eine Höhenfestsetzung verzichtet. Zu der erhöht liegenden Straße und im Kreuzungsbereich wäre eine raumwirksame Fassung durch massive Baukörper zu begrüßen.

Aus städtebaulicher Sicht sind mit dem Verzicht keine negativen Auswirkungen zu erwarten und künftige Investoren werden nicht eingeschränkt.

Zur Junkersstraße wird für die Teilgebiete TG 5 und TG 6 eine Obergrenze von 15 m festgesetzt, um die städtebauliche Dominanz der denkmalgeschützten Bebauung nicht übermäßig einzuschränken. Die festgesetzte Höhe orientieren sich an der im Bestand vorhandenen Höhe.

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

### **Baumassenzahl**

Die Ausnutzung eines Grundstückes spiegelt sich nicht nur in der Grundflächenzahl (GRZ) sondern auch in der Baumassenzahl wieder. Sie ermöglicht in Verbindung mit der GRZ eine eindeutige Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Gebäude unabhängig von einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhen. Mit der Angabe, wie viele Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche insgesamt zulässig sind, wird eine beliebige Verteilung auf dem Grundstück ermöglicht.

Zur Kompensation der hohen Grundflächenzahl und dem weitgehenden Verzicht auf eine Beschränkung der Gebäudehöhen, wird deshalb in allen Teilgebieten mit Ausnahme des Kernbereichs eine Baumassenzahl von 8,0 festgesetzt. Diese liegt unter der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhaltenden Obergrenze von 10,0. Für den Kernbereich wird eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen, die ein hohes Maß an baulicher Nutzung innerhalb der Bauflächen erlauben, sind im Hinblick auf die effektive Ausnutzung der bebaubaren Teilgebiete und unter dem Gesichtspunkt, dass rückwärtige (private) Grünflächen ganz von einer Bebauung freizuhalten sind, zu sehen.

### **6.1.3 Bauweise**

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

Städtebaulich negative Folgen für das Plangebiet erwachsen daraus nicht.

### 6.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

Ist innerhalb der bestehenden (historischen) Bebauung eine einheitliche Bauflucht zum öffentlichen Straßenraum zu erkennen, orientiert sich die Baugrenze daran, so für die Bebauung nördlich der Junkersstraße.

Im Bereich der denkmalgeschützten Bebauung wird die Baugrenze am Gebäudebestand gezogen, d.h. zwischen Verwaltungsgebäude und Straßenraum kann nichts „verbaut“ werden. In diesen Bereichen befinden sich gegenwärtig die Zufahrt sowie Grünflächen mit Erhaltungsgebot. Das Pfortnerhaus, das damit vor der festgesetzten Grenze liegt, hat Bestandsschutz. Die Lage direkt an der Straße steht in ursächlicher Verbindung zu seiner Funktion.

Im westlich angrenzenden Bereich der Junkersstraße ist die Bebauung gegenwärtig ebenfalls zurückgesetzt. Da es sich bei dem Straßenraum um eine städtische Hauptachse handelt, die auch angrenzend nur weit gefasst ist, wurde die Baugrenze hier um 10 m zurückgesetzt.

Zur Planstraße A wird eine Baugrenze im Abstand von 3,0 m festgesetzt. Damit soll ein öffentlicher Straßenraum neu geschaffen werden, der sich in seiner Raumwirkung nicht nur auf das für die verkehrliche Erschließung erforderliche Mindestmaß beschränkt.

Zu den im Westen und Norden des Plangebietes erhaltenswerten bzw. zu entwickelnden Flächen (Erhaltungsgebot und Maßnahmefläche) werden die Baugrenzen ebenfalls angepasst.

Zur Hermann-Köhl-Straße orientiert sich die Baugrenze am Bestand und dem Verlauf der zu erhaltenden bzw. geplanten Leitungen. Da hier die Grundstücks- und damit auch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans weit hinter der Straßenbegrenzungslinie liegen und zudem die tiefere Lage des Plangebietes und die oberirdische Heizleitung ein Regelungserfordernis städtebaulich nicht begründen wird mit der Baugrenze zwischen Gebäudebestand und Abstandserfordernis zur Leitung vermittelt.

- 3.1) *Auf der an die Planstraße A angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Grundstückseinfriedungen, Werbeanlagen an den Stätten der Leistung sowie Hinweisschilder für angrenzende Betriebe und Einrichtungen.*

Diese Festsetzung dient dazu, die notwendigen Abstände von Hochbauten, die auch Nebenanlagen und Garagen sein können, zu dem neu zu schaffenden Straßenraum zu sichern und die mit der Anordnung der Baugrenze verfolgte städtebauliche Zielstellung für die Wirkung des öffentlichen Straßenraumes zu gewährleisten, zumal in den angrenzenden Teilgebieten die Gebäudehöhen nicht von vornherein eingeschränkt sind.

Von dieser Festsetzung nicht betroffen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 2 BauNVO (Anlagen der Ver- und Entsorgung) und Stellplätze, da diese keine Nebenanlagen im Sinne

des § 14 Abs. 1 BauNVO sind. Hier wird von dem direkten funktionalen Zusammenhang zum Straßenraum sowie einer geringeren Raumwirkung der baulichen Anlage ausgegangen.

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

Für die übrigen Bereiche ist diese Festsetzung aufgrund der nicht unmittelbaren Wirkung auf den öffentlichen Raum (dichtes Straßenbegleitgrün) nicht erforderlich.

3.2) *Auf der an die Junkersstraße angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind aufgrund § 12 Abs. 6 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.*

Nebenanlagen sind in ihrer Funktion sowie räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck des Grundstückes untergeordnet. Damit kann es sich z.B. aber auch um ein Bürogebäude handeln, das einem Industriebetrieb zugeordnet ist. Da mit der Definition kein direkter Bezug auf die Raumwirksamkeit besteht, sollte an diesem exponierten Straßenzug eine Einzelfallprüfung aus städtebaulicher Sicht erfolgen.

Um städtebauliche negative Auswirkungen auszuschließen, werden Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche hier nur ausnahmsweise zugelassen.

## 6.2 Grünordnung

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

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

Insbesondere die stark versiegelten Industrie- und Gewerbeflächen sind qualitativ zu verbessern. Hinsichtlich des Plangebietes wird ausgeführt, dass bei Wiedernutzung brachliegender Industrie- und Gewerbeflächen vorhandene (Industrie-)typische Ruderalflächen zu erhalten sind.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Hinweise zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen zu berücksichtigen.

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

Im Einzelnen sind das für:

- **das Schutzgut Arten und Biotope:**
  - die Sicherung und Entwicklung von Flächen im Interesse des Arten- und Biotopschutzes
  - der Erhalt und die Entwicklung von Gehölzflächen
- **das Schutzgut Boden (nur in den bislang unversiegelten Bereichen):**
  - die Sicherung des Bodens als Puffer-, Filter- und Speicherzone
  - die Minimierung der Bodenneuversiegelung

- die Vermeidung von Bodenverunreinigungen
- **das Schutzgut Wasser:**
- die Minimierung der Bodenneuversiegelung
- **das Schutzgut Klima / Luft:**
- die Anlage von Grünbereichen mit mikroklimatischen Wohlfahrtswirkungen (z. B. Bindung von Stäuben, Verminderung von Einstrahlung und Aufheizung, Erhöhung der Luftfeuchte durch Verdunstung)
- **das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sowie die Erholungsvorsorge:**
- die Entwicklung von Landschaftselementen zur Bereicherung des Landschaftsbildes,
- die Gestaltung und Gliederung des Plangebietes in Abstimmung mit der städtebaulichen Zielkonzeption

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

- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grünflächen (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Artenwahl)
- sorgfältiges Einfügen baulicher Anlagen in die vorhandene Situation
- Schaffung von Grünbereichen auch innerhalb bestehender Industrie- und Gewerbeflächen.

Aus grünplanerischer Sicht wäre damit eine Durchgrünung durch die Entwicklung von Grünzügen innerhalb des Plangebietes anzustreben. Die Umsetzung eines derartigen Ziels ist jedoch aufgrund der bereits vorhandenen intensiven Nutzung, deren angestrebter Erhaltung und Erweiterung im Gebiet unrealistisch.

Ziel einer grünordnerischen Überplanung des Gebietes in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist es daher, die in den nordwestlichen Randbereichen vorhandenen wertvollen Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Außerdem soll entlang der Bahntrasse ein Grünzug gestaltet werden, der sich als Fortsetzung eines Grünzuges aus Richtung Flugplatzgelände und Festplatz versteht. Mit der Freihaltung dieser Bereiche von Bebauung kann zudem die regionalklimatisch bedeutsame Ventilationsschneise entlang der Bahn erhalten werden.

Aus den vg. Gründen wird im nordwestlichen Bereich eine zusammenhängende private Grünfläche festgesetzt, die den bestehenden bzw. neu zu vermarktenden Grundstücken zuzuordnen ist. Die Festsetzung stellt insofern keine Einschränkung für eine gewerbliche Nutzung des Standorts dar, als die Erschließung dieser Bereiche ohnehin ineffektiv ist. Die auf den übrigen Grundstücken festgesetzten Bauflächen können intensiv genutzt und der Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft kann innerhalb des Bebauungsplangebietes erbracht werden.

Mit der Festsetzung als Grünfläche werden die Flächen für den Arten- und Biotopschutz erhalten, das betrifft sowohl industrietypische Ruderalflächen als auch wertvolle Gehölzbestände. Die in Verbindung mit dem angrenzenden Flug- und Festplatz zu betrachtende zusammenhängende Freifläche wirkt sich zudem günstig auf die Herausbildung stabiler Lebensgemeinschaften aus.

Innerhalb des Plangebietes gilt es zudem den erhaltenswerten Baumbestand zu schützen und langfristig zu sichern sowie die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche als Grün- und Freiflächen zu entwickeln.

Die im GOP aufgezeigten Maßnahmen, die aus grünplanerischer Sicht sinnvoll, aber auch realisierbar sind und weiterhin eine effektive gewerblich/industrielle Nutzung auf den einzelnen Grundstücken zulassen, werden im Bebauungsplan festgesetzt.

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

Dem Entwicklungspotential des im nordwestlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Gehölzbestandes Rechnung tragend und mit dem Ziel, entlang der Bahntrasse eine Grünachse zu entwickeln, wird dieser Bereich als private Grünfläche und als Maßnahme- fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

4.1) Innerhalb der Maßnahme- fläche M sind Versiegelungen in der Form aufzubrechen, dass Betonelemente größer 10 m<sup>2</sup> geschlitzt (1 Schlitz je 2 m) bzw. durchbohrt (1 Bohrung je 1 m<sup>2</sup>) werden, um die Durchlässigkeit zu erreichen.

Ergänzend zu dem bereits vorhandenen Gehölzbestand ist entlang der Bahnstrecke eine 10 m breite freiwachsende Hecke (2reihig versetzt, 1 Strauch je 2 Meter) zu entwickeln.

Die Fläche nördlich der Fläche A/E 1 ist durch Initialbepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufzuwerten. Diese Pflanzungen sind auf ca. 10% der Fläche (insgesamt 350 m<sup>2</sup>) in Gruppen zu je 50 m<sup>2</sup> vorzunehmen. Innerhalb der Pflanzgruppen sind 2 Bäume zu pflanzen sowie je 2 m<sup>2</sup> ein Strauch.

Darüber hinaus ist die Maßnahme- fläche der Sukzession zu überlassen.

Artenauswahl Bäume:

<i>Acer campestre</i> in Sorten	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	-	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> in Sorten	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> in Sorten	-	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	-	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus</i> in Arten und Sorten	-	Eichen
<i>Sorbus</i> in Arten und Sorten	-	Ebereschen
<i>Tilia</i> in Arten und Sorten	-	Linde

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

Artenauswahl Sträucher:

<i>Amelanchier ovalis</i>	-	Gemeine Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	-	Gemeine Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Gemeine Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus mahaleb</i>	-	Steinweichsel
<i>Pyrus pyraeaster</i>	-	Wild-Birne
<i>Rosa arvensis</i>	-	Kriechende Rose (Feldrose)
<i>Rosa canina</i>	-	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	-	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	-	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe, *Rosa arvensis* - wurzelecht mit Topfballen)

Mit dem Aufbrechen der vorhandenen Versiegelungen wird die Durchlässigkeit des Bodens wieder hergestellt. Der Aufwand zum vollständigen Rückbau aller versiegelten Flächen wäre unverhältnismäßig im Vergleich zum dadurch erzielten Nutzen.

Die Anzahl der innerhalb einer Fläche zu pflanzenden Gehölze ergibt sich aus dem angestrebten Entwicklungsziel.

Auf den Flächen soll sich ergänzend zum Bestand durch Initialbepflanzung über einen kurzen Entwicklungszeitraum eine Gehölzfläche entwickeln, innerhalb der sich durch Offenbereiche vielfältige Übergangsstadien herausbilden können, die einer Vielzahl von Lebewesen Lebens- und Nahrungsräume bieten. Entlang der Bahn wird in Fortführung des grünordnerischen Konzeptes für das Flugplatzgelände eine Hecke festgeschrieben. Um dem naturnahen Charakter zu entsprechen, wird hinsichtlich der Artenauswahl auf heimische und standortgerechte Gehölze abgestellt.

*4.2) Private Stellplätze und selbstständige Zufahrten zu diesen Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern aus Gründen des Wasserschutzes eine zwingende Versiegelung der Flächen erforderlich ist.*

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

Es wird daher im Bebauungsplan als Minimierungsmaßnahme festgesetzt, alle für eine Nutzung als Kfz-Stellplätze vorgesehenen Flächen in diffusionsoffener Bauweise (z.B. wassergebundener Decke, Schotterrasenbelag, Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit einem entsprechenden Fugenanteil) auszubilden, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen an diese Flächen dies zulassen. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden.

Mit der Erhöhung des Abflussbeiwertes in der Planfassung zum Satzungsbeschluss auf 0,6 (von 0,5 im Entwurf) wird eine bessere Begehbarkeit gegeben und dem typischerweise eingesetzten Befestigungsmaterial Rechnung getragen.

## **6.2.2 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Am Verwaltungsgebäude werden bereits vorhandene Grünflächen zur Erhaltung ausgewiesen. Diese Festsetzung ist auch in Verbindung mit der denkmalgeschützten Bausubstanz zu sehen.

*5.1) Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Flächen (E) sind in ihrer derzeitigen Ausprägung weiter zu entwickeln.  
Ergänzende Solitärbaumpflanzungen sind zulässig.*

Es ist hier jedoch zulässig, den in einem schlechten Pflegezustand vorhandenen Baumbestand zu ergänzen bzw. zu ersetzen.

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



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

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

In Ergänzung zur Grün-/Maßnahmefläche werden Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung dargestellt, die sich östlich entlang der Bahntrasse bzw. südlich angrenzend befinden. Diese Flächen werden auf der Baufläche, jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche ausgewiesen. Damit können sie in die Ermittlung der zulässigen Grundfläche einbezogen, aber nicht überbaut werden.

### 5.3) Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*Die Flächen A/E 1 und A/E 2 sind unter Erhaltung des vorhandenen Gehölzbestandes mit Bäumen und Sträucher zu bepflanzten.*

*Dabei ist die Fläche A/E 2 als freiwachsende Hecke (1reihig, 1 Strauch je 2 Meter) zu entwickeln.*

*Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei Maßnahmefläche M 1 beschrieben*

Die Gestaltung der Fläche A/E 2 ist entlang der Bahn als Verlängerung der freiwachsenden Hecke innerhalb der Maßnahmefläche zu sehen. Da diese Flächen im Zusammenhang mit der Maßnahmefläche entwickelt werden sollen, wird hinsichtlich der Artenwahl ebenfalls auf die Maßnahmefläche abgestellt.

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

### 5.4) Gestaltung der Bereiche außerhalb der zulässigen Grundfläche

*Die Grundstücksfläche, die nach der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO nicht mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf, ist gärtnerisch zu gestalten. Je 300 m<sup>2</sup> verbleibender Fläche sind 50 m<sup>2</sup> Strauchfläche oder alternativ ein Baum zu pflanzen. Die danach verbleibende Fläche ist als naturnahe Wiese, Scherrasen oder artenreiche Stauden- und Ruderalflur zu entwickeln.*

*In der Planzeichnung bereits festgesetzte Flächen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern können angerechnet werden.*

*Artenauswahl und Pflanzqualität wie bei Maßnahmefläche M 1 beschrieben.*

*Ergänzend sind folgende Arten zulässig:*

<i>Buddleia davidii</i>	-	<i>Schmetterlingsstrauch</i>
<i>Cornus alba</i>	-	<i>Hartriegel</i>
<i>Kolkwitzia amabilis</i>	-	<i>Perlmutterstrauch</i>
<i>Philadelphus – Hybrida</i>	-	<i>Gartenjasmin</i>
<i>Prunus laurocerasus</i>	-	<i>Lorbeerkirsche</i>
<i>Spiraea vanhouttei</i>	-	<i>Prachtspiere</i>
<i>Symphoricarpos chenaultii</i>	-	<i>Purpurbeere</i>
<i>Syringa vulgaris</i>	-	<i>Gemeiner Flieder</i>
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	-	<i>Immergrüner Schneeball</i>
<i>Weigela – Hybrida</i>	-	<i>Weigelia</i>

*Pflanzqualität Sträucher: 2xv., mind. 3 Triebe*

Die Begründung dieser Grundstücksflächen hat zum Ziel, die Wohlfahrtswirkungen vegetationsbestandener Freiflächen zur Absicherung einer hohen Qualität des Gewerbeumfeldes und damit der Lebensqualität zu sichern (verbessertes Mikroklima, Staubbindung, psychologische Wirkungen), vorhandene ökologische Qualitäten zu sichern (Vegetationsbestand / Bodenschutz) und Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landesnaturschutzgesetz sicherzustellen. Der Bezug auf 300 m<sup>2</sup> Fläche ist der Sache nach angemessen.

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

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

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

*Artenauswahl:*

<i>Acer campestre in Sorten</i>	-	<i>Feldahorn</i>
<i>Acer platanoides in Sorten</i>	-	<i>Spitzahorn</i>
<i>Aesculus hippocastanum 'Baumannii'</i>	-	<i>Gefülltblühende Roßkastanie</i>
<i>Betula pendula</i>	-	<i>Birke</i>
<i>Carpinus betulus in Sorten</i>	-	<i>Hainbuche</i>
<i>Fraxinus excelsior in Sorten</i>	-	<i>Gemeine Esche</i>
<i>Platanus x acerifolia</i>	-	<i>Platane</i>
<i>Prunus avium</i>	-	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Robinia pseudoacacia in Sorten</i>	-	<i>Robinie</i>
<i>Ulmus – Hybrida</i>	-	<i>Ulme</i>

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

*Die Baumscheiben sind je Baum mindestens 12,50 m<sup>2</sup> groß auszubilden und dürfen nicht überfahrbar sein.*

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

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

Eine Baumscheibe von 12,50 m<sup>2</sup> entspricht der Größe eines Stellplatzes. Sie ist notwendig, um einen bestimmten Wurzelraum und damit einen Luft- und Wasseraustausch zu ermöglichen.

## 6.3 Verkehrserschließung

### 6.3.1 Straßen

Für die TLG-Flächen ist eine neue innere Erschließung zu schaffen, die die Vermarktung von Teilgebieten angemessener Größe ermöglicht, zunächst weitgehend unabhängig davon, ob der Gebäudebestand erhalten bleibt oder nicht.

Im Rahmen des Nutzungskonzeptes und der Variantenuntersuchung zum Vorentwurf wurden in diesem Zusammenhang verschiedene Möglichkeiten für eine öffentliche Erschließung zwischen den neu zu erschließenden Flächen der TLG und denen der DGI untersucht. Aufbauend auf den betrachteten Varianten wurden Abstimmungen mit den betroffenen Nutzern geführt. In deren Ergebnis wird im Bebauungsplan innerhalb der DGI-Flächen keine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die gegenwärtig im Eigentum der DGI befindlichen Fläche soll innerhalb des Planungshorizontes weiterhin ein geschlossenes Werksgelände bleiben. Aufgrund der größeren Verkehrsflächen würden auch deutlich höhere Baukosten entstehen. Weiterhin würde jede der vorhandenen Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz für sich ausreichen, um das Verkehrsaufkommen des Plangebietes zu bewältigen.

Das TLG-Grundstück wird, ausgehend von der bereits realisierten Anbindung an die Hermann-Köhl-Straße, durch eine mittige öffentliche Erschließungsstraße mit jeweils einer Wendemöglichkeit am Nord- und am Südende erschlossen. Diese Lösung bietet optimale Flächenzuschnitte für neu zu vermarktende Grundstücke und zudem die Möglichkeit, erhaltenswerte Gebäude bei Bedarf neuen Nutzungen zuzuführen und vorhandene Rampen/Tore weiter nutzen zu können (z.B. Lagergebäude, Gebäude 65). Die zentrale Lage der Planstraße A macht lediglich den Abriss des Gebäudes der ehemaligen Galvanik mit Produktion und Bürogebäude (Gebäude 60/61) sowie einer Baracke erforderlich, die nach Aussage des Grundstückseigentümers nicht erhaltenswert sind. Zudem ist der Rückbau des Trafos an der Wärmeübergabestation (Gebäude 66) notwendig.

An die bereits realisierte Grundstückszufahrt kann ohne Umbau angebunden werden.

Der Straßenkorridor wird in einer Breite von 9,00 m festgesetzt. Das erlaubt eine Fahrbahnbreite von 6,50 m (Begegnungsfall LKW/LKW), die einseitige Anordnung eines 1,50 m breiten Gehwegs sowie beidseitig 0,50 m Bankett. Im Bereich der Wendeanlagen wurden zudem die Freihaltezonen (1,50 m) in die Verkehrsfläche einbezogen, bei der bereits realisierten Zufahrtsstraße die Böschungen.

Als Wendeeinrichtung am Ende der Stichstraßen wird von einer Wendeschleife für Lastzüge (Wendeanlagentyp 7) ausgegangen, da bei der angrenzenden Ausweisung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten ohne bekannte Ansiedlungsabsichten zunächst der größtmögliche Fahrzeugtyp angenommen werden muss.

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

Fallen kurzfristig Entscheidungen für großflächige Ansiedlungen bzw. Nutzungsarten die keinen Verkehr mit Lastzügen erfordern, kann beim Bau der Straßen hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückgeblieben werden, d.h., die Stichstraßen können verkürzt bzw. die Wendemöglichkeiten verkleinert werden.

### 6.3.2 Fußwege/Radwege

An die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Fußwege wird folgendermaßen angebunden. Zur Hermann-Köhl-Straße ist ein straßenbegleitender Fußweg auf der Nordseite des ersten Abschnitts bereits realisiert, dieser soll sich einseitig entlang der

Planstraße A fortsetzen. Aufgrund des Charakters als Industrie-/Gewerbegebiet wird ein einseitiger Fußweg als ausreichend erachtet.

Falls besucherintensive öffentliche Nutzungen im Teilgebiet 4 angesiedelt werden, ermöglicht das eingetragene Wegerecht zwischen der Junkersstraße und dem südlichen Ast der Planstraße A eine kurze separate Fußwegeverbindung zu den Haltestellen des ÖPNV.

Wegen des geringen zu erwartenden Aufkommens für den Radverkehr innerhalb des Gebietes soll durch diesen in der Planstraße A die Fahrbahn mit genutzt werden.

### **6.3.3 Ruhender Verkehr**

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

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

### **6.3.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist durch die Straßenbahnlinie 3 sowie durch die Buslinie 18 ausreichend an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in Höhe des Berufsschulzentrums in der Junkersstraße. Leitungsbestand des ÖPNV ist im Plangebiet nicht vorhanden.

### **6.3.5 Bahnanlagen**

Im Plangebiet befinden sich noch Gleisanschlüsse innerhalb der Betriebsfläche der DGI, die abgemeldet sind und teilweise schon zurückgebaut wurden. Daher erfolgt keine Festsetzung von Gleisanlagen.

## **6.4 Immissionsschutz**

### **6.4.1 Lärm**

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

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein weitgehend bebautes Gebiet und nicht um eine Neuplanung. Zu dem Bebauungsplan liegt eine Schallimmissionsschutzprognose (SIP) mit Stand vom Oktober 2003 vor. Die der SIP zugrundegelegte Gebietsaufteilung wurde mit dem endgültigen Straßenverlauf im Bebauungsplanentwurf noch geringfügig modifiziert. Die Verschiebung innerhalb der Teilgebiete ist jedoch für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen völlig unschädlich, da das Gebiet mit dem höheren Lärmpegel verkleinert wurde. Damit gestalten sich die Lärmpegel an den Immissionspunkten günstiger. Die Veränderungen schlagen sich jedoch kaum in messbaren Werten nieder, so dass eine Fortschreibung der SIP nicht erforderlich ist.

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

Die Schallimmissionsschutzberechnungen erfolgen auf der Grundlage folgender Voraussetzungen und Grundsätze:

In der Bewertung wurden die Vorbelastungen der Plangebiete der benachbarten Bebauungspläne Nr. 101-A2, Nr. 121 B und C, Nr. 119 A und Nr. 101-B/C 1 mit den dazugehörigen Schallimmissionsprognosen berücksichtigt.

Die Schallquellen der Firma DGI wurden auf Grund von vorangegangenen abschätzenden Untersuchungen und durchgeführten Messungen berücksichtigt.

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

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

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

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

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

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

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

\* Der erste, höhere Nachtwert bezieht sich auf Verkehrsgeräusche

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

In der Prognose wurden 10 Immissionspunkte (IP), in der jeweils ungünstigsten Höhe festgelegt, um die maßgebenden Beurteilungspegel für die Bebauung bestimmen zu können (zur Lage der IP siehe nachfolgende Tabelle).

### Vorbelastungen

Zunächst wurden die Vorbelastungen, d.h. die von außen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquellen, betrachtet. Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) sowie die Angabe der Gebietsnutzung der Industrie-/Gewerbe-Teilgebiete wurde aus den Festsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne entnommen bzw. abgeleitet.

Die Einzelschallquellen der DGI wurden auf Grund von vorangegangenen abschätzenden Untersuchungen und durchgeführten Messungen auf dem Betriebsgrundstück einschließlich des Werksverkehrs berücksichtigt. Die vorhandenen baulichen Hüllen wurden in Anlehnung an die VDI 2571 und der Schriftenreihe Heft 154 für die Berechnungen entsprechend bewertet. Die DGI arbeitet im 3-Schicht-System. Eine Sonnabend- und Sonntagsarbeit wird nicht ausgeschlossen. Weiterführende Angaben sind der SIP zu entnehmen.

Infolge der Vorbelastung kommt es an den IP zu folgenden Beurteilungspegeln:

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))	(dB(A))
IP 150-01 West; Berufsschule	53.2	46.2	55.0	-
IP 150-02 Ost; Berufsschule	53.4	46.2	55.0	-
IP 150-03; Kleine Schaftrift 78	48.0	<b>40.1</b>	55.0	40.0
IP 150-04; Robert-Bosch-Str. NW-Ecke	<b>62.1</b>	<b>51.5</b>	60.0	45.0
IP 150-05; Schwarzer Weg 2	54.7	42.3	60.0	45.0
IP 150-06; Kühnauer Str. 136	46.8	37.2	55.0	40.0
IP 150-07; Polizeipräsidium	51.5	41.4	60.0	-

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IP 150-08; Bundeswehrkaserne	40.2	30.9	70.0	50.0
IP 101-B/C1-01/W; Whs. Altener/Junker Str.	<b>55.4</b>	<b>43.3</b>	55.0	40.0
IP 101-B/C1-02/W; Whs. Altener Str. 42	<b>55.3</b>	<b>42.7</b>	55.0	40.0

) Überschreitungen sind hervorgehoben

Die Ergebnisse zeigen, dass die vorhandenen Vorbelastungen zum Teil zu größeren (6,5 dB(A)) Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 an zwei Immissionspunkten führen. Überschreitungen bis 0,4 dB(A) sind rundungsbedingt nicht in die Bewertung einzubeziehen.

Bei dem Immissionspunkt IP 150-04 handelt es sich um ein derzeit nicht mit Wohnbebauung beständenes Grundstück, sondern um ein leerstehendes Gewerbegebäude. Der Bebauungsplanentwurf lässt auf diesem Grundstück innerhalb eines Mischgebietes jedoch Wohnbebauung zu. Hier würden sich Überschreitungen in Höhe 2,1 dB(A) am Tag und 6,5 dB(A) in der Nacht ergeben. Wohnen wäre nur mit zusätzlichen aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen möglich.

Bei dem Immissionspunkt IP 101-B/C-01 handelt es sich um ein gegenwärtig nicht bebautes Grundstück innerhalb eines im Entwurf des Bebauungsplans 101-A2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden an diesem Punkt am Tag um 0,4 dB(A) und in der Nacht um 3,3 dB(A) überschritten. Bei dem IP 101-B/C-02 handelt es sich um ein bestehendes Wohnhaus innerhalb des gleichen Teilgebietes. Hier liegen die Überschreitungen am Tag bei 0,3 dB(A) und in der Nacht bei 2,7 dB(A). Aus den Ergebnissen wird deutlich, dass der Standort (historisch bedingt) deutlich gewerblich - industriell geprägt ist.

Ein wesentlicher Teil der Vorbelastung für diese Gebäude resultieren aus dem B-Plan Nr. 101-A2-TG 3, dem 101-B/C1-TG 1 und dem B-Plan Nr. 150-TG 1 (DGI).

Weiterhin ist zu bemerken, dass in dieser Vorbelastung und den daraus resultierenden Überschreitungen noch keinerlei Entwicklungsspielraum für künftige gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebietes Nr. 150 enthalten ist. Für direkt benachbarte IP (Berufsschule) ist noch Entwicklungspotential vorhanden.

Deshalb wird für den IP 101-B/C-01/W und den IP 101-B/C-02/W auf die Gemengelagenregelung der TA Lärm zurückgegriffen, die einen Immissionsrichtwert von max. 60,0 dB(A) tags und 45,0 dB(A) nachts zulässt. Unter Würdigung der realen Vorbelastung wird für den IP 101-B/C-01/W ein abgestimmter Wert von 60,0 dB(A) tags und 45,0 dB(A) nachts sowie für den IP 101-B/C-02/W ein abgestimmter Wert von 60,0 dB(A) tags und 43,0 dB(A) nachts zu Grunde gelegt.

### **Vorbelastung und vorhandene bzw. geplante Schallquellen im Plangebiet Nr. 150**

Die Optimierung der Teilgebiete innerhalb des Plangebietes Nr. 150 wurde mit folgender Zielstellung durchgeführt:

- die Ergebnisse der vorliegenden Schallprognosen und die Ergebnisse der Schallmessung und Einschätzung DGI werden garantiert
- Neuansiedlungen bzw. Erweiterungen sind möglich

Daraus ergeben sich für die Teilgebiete folgende IFSP:

Bezeichnung	Gebiets- nutzung	Zeitraum Tag	Zeitraum Nacht	Fläche
		Lw"	Lw"	
		(dBA/m <sup>2</sup> )	(dBA/m <sup>2</sup> )	
TG 1-BPL Nr. 150 (GI)	GI	65.0	60.0	44.221
TG 2-BPL Nr. 150 (GI)	GI	65.0	60.0	10.884
TG 3-BPL Nr. 150 (GE)	GE	63.0	55.0	19.551
TG 4-BPL Nr. 150 (GE)	GE	60.0	51.0	22.949
TG 5-BPL Nr. 150 (GE)	GE	59.0	51.0	23.640
TG 6-BPL Nr. 150 (GE)	GE	61.0	48.0	8.118

Daraus wiederum resultieren an den Immissionspunkten folgende Beurteilungspegel:

Bezeichnung	Pegel Lr		Richtwert	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
	(dBA)	(dBA)	(dBA)	(dBA)
IP 150-01 West; Berufsschule	<b>55.1</b>	47.7	55.0	-
IP 150-02 Ost; Berufsschule	<b>55.8</b>	48.2	55.0	-
IP 150-03; Kleine Schaftrift 78	49.3	<b>41.0</b>	55.0	40.0
IP 150-04; Robert-Bosch-Str. NW-Ecke	<b>62.2</b>	<b>51.7</b>	60.0	45.0
IP 150-05; Schwarzer Weg 2	54.9	42.7	60.0	45.0
IP 150-06; Kühnauer Str. 136	48.5	38.8	55.0	40.0
IP 150-07; Polizeipräsidium	51.9	41.8	60.0	-
IP 150-08; Bundeswehrkaserne	41.5	32.2	70.0	50.0
IP 101-B/C1-01/W; Whs. Altener/Junker Str.	55.8	44.1	60.0	45.0
IP 101-B/C1-02/W; Whs. Altener Str. 42	55.5	43.3	60.0	43.0

) Überschreitungen sind hervorgehoben

Die Ergebnisse der Optimierung zeigen, dass eine ausgewogene Kontingentierung der IFSP unter Berücksichtigung der umliegenden und der im Plangebiet vorhandenen Vorbelastung und den zusätzlichen optimierten Flächenquellen des Bebauungsplangebietes Nr. 150 zu Überschreitungen der Orientierungswerte führen.

An dem imaginären Immissionspunkt IP 150-04 erhöhen sich die Überschreitungen nur unwesentlich, um 0,1 dB(A) tags und 0,2 dB(A) nachts, gegenüber den Berechnungen der Vorbelastung. Daraus wird ersichtlich, dass hier die zusätzlichen Quellen des Plangebietes Nr. 150 nicht relevant zum Beurteilungspegel beitragen. An diesem Punkt wäre Wohnen nur mit zusätzlichen aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen möglich. Dies ist bei der Weiterführung des Bebauungsplanes 101-A2 zu berücksichtigen.

Die Überschreitungen der Tagwerte an der Berufsschule in Höhe von max. 0,8 dB(A) tags und am IP 150-03 von 1,0 dB(A) nachts sind aus Sicht des Schallimmissionsschutzes akzeptabel. Zum einen liegen die Überschreitungen unterhalb der (menschlichen) Wahrnehmbarkeit von 1,0 dB(A) und zum anderen in dem konservativen Berechnungsansatz der freien Schallausbreitung (die Gebäude werden als „100 % akustisch transparent“ in der Berechnung berücksichtigt).



Somit ist eine ausgewogene Kontingentierung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel unter Berücksichtigung der vorhandenen Schallimmissionen in dem Bebauungsplangebiet und den benachbarten Gewerbegebieten erreicht.

Zukünftige Betriebserweiterungen der vorhandenen Firmen und/oder Neuansiedlungen auf den Teilflächen des Plangebietes sind damit aus Sicht des Schallimmissionsschutzes möglich.

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

#### 6.4.2 Luft

Im Rahmen der vorliegenden Messungen wird deutlich, dass im Plangebiet bestehende Grenz- und Richtwerte für die Luftbelastung nicht erreicht werden. Es ist auch keine Verschlechterung der bestehenden Situation zu erwarten, da der überwiegende Teil der freien Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen wird. Für das Industriegebiet, das gegenwärtig überwiegend der DGI gehörende Flächen umfasst, sind Nutzungen, die der Störfallverordnung unterliegen, ausgeschlossen.

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

#### 6.5 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, für das Industrie- und Gewerbegebiet ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das dem Wert des Standortes im Kreuzungsbereich zweier Hauptverkehrsstraßen sowie der bestehenden denkmalgeschützten Bausubstanz Rechnung trägt.

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

- 1) *Stellplätze, die von der Planstraße A einen Abstand von unter 3,00 m haben, sind von diesem mit einem Pflanzstreifen von mindestens 2,00 m abzusetzen. Der Pflanzstreifen ist als Strauchpflanzung auszuführen. Die Höhe der Sträucher darf max. 1,00 m betragen.*

##### *Artenauswahl Sträucher*

<i>Cotoneaster dammeri 'Jürgl'</i>	-	<i>Immergrüne Kriechmispel</i>
<i>Cotoneaster dammeri 'Skogholm'</i>	-	<i>Teppichmispel</i>
<i>Cotoneaster dammeri 'Coral Beauty'</i>	-	<i>Immergrüne Kriechmispel</i>
<i>Deutzia gracilis</i>	-	<i>Zwerg-Maiblumenstrauch</i>
<i>Lonicera pileata</i>	-	<i>Böschungsmyrte</i>
<i>Mahonia aquifolium</i>	-	<i>Mahonie</i>
<i>Spiraea bumalda 'Anthony Waterer'</i>	-	<i>Rote Sommer-Spiere</i>
<i>Spiraea bumalda 'Dart's Red'</i>	-	<i>Dunkelrosa Sommer-Spiere</i>
<i>Spiraea japonica 'Albiflora'</i>	-	<i>Weißer Zwerg-Spiere</i>
<i>Salix repens argentea</i>	-	<i>Silberkriechweide</i>
<i>Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'</i>	-	<i>Niedrige Purpurbeere</i>

### *Pflanzqualität: v. Str. mind. 3 Triebe*

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

Dies wird durch die Festsetzung einer raumwirksamen Abgrenzung von Stellplätzen zum öffentlichen Straßenraum gesichert, wenn diese unmittelbar angrenzend angeordnet werden. Dafür können Pflanzstreifen in einer Mindestbreite von 2 m verwendet werden. Die anzupflanzenden Sträucher sollten nicht höher als 1 m werden. Zum einen sind diese Flächen dann überschaubar und zum anderen entspricht diese Höhe dem Sicherheitsbedürfnis der Fußgänger.

Angaben zur erforderlichen Pflanzdichte sind in diesem Zusammenhang nicht sinnvoll, da sie stark von der gewählten Art abhängt.

Im Randbereich der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen befindet sich im öffentlichen Straßenraum eine dichte, raumwirksame Baum-Strauch-Hecke, so dass eine derartige Festsetzung in diesem Bereich nicht erforderlich ist. Zur Hermann-Köhl-Straße schränken zudem die Böschungen die Schaffung von Stellplätzen ein.

Auch zur Bahn werden keine derartigen Einschränkungen erforderlich, da es sich hier um untergeordnete städtebauliche Räume handelt bzw. abgrenzend ohnehin grünordnerische Festsetzungen getroffen werden.

- 2) *Werbeanlagen gemäß BauO LSA § 13 Abs. 1 sind an oder auf Gebäuden nur als Werbung an der Städte der Leistung zulässig.*

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

*Bewegliche, sogenannte laufende Lichtwerbeanlagen und solche Anlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- oder ausgeschaltet wird, sind unzulässig.*

*Freistehende Werbeanlagen in Form von Großwerbetafeln, Wechselwerbung u. ä. sind auf 10 m<sup>2</sup> Werbefläche pro 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu begrenzen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

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

## **6.6 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**

### **6.6.1 Altlasten/Altlastverdachtsflächen**

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 150 liegen mit dem Gelände des ehemaligen Gasgerätewerkes von Dessau Werk II und westlich angrenzend dem ehemaligen Betriebsgelände des VEB ZAB Dessau Bereiche, die jahrzehntelang industriell genutzt wurden. Das Gasgerätewerk ist im MDALIS als Altstandort mit den Koordinaten 4514748; 5743859 (Hoch- und Rechtswert) unter der Nr. 1510100050132 verzeichnet.

Auf Grund der Vornutzung wurde für beide Grundstücke eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

In Vorbereitung dieser Untersuchung wurden die möglichen altlastenrelevanten Technologien (wie Reinigen metallischer Oberflächen, Metallbearbeitung, Herstellung metallischer Überzüge, Emaillieren metallischer Werkstücke) einer näheren Betrachtung unterzogen. Durch den technologischen Einsatz verschiedener Schadstoffe in den einzelnen Prozessstufen konnte eine Kontamination des Bodens und des Grundwassers in den betreffenden Bereichen nicht ausgeschlossen werden.

Die dem Amt für Umwelt- und Naturschutz vorliegenden Gutachten

- Altlastuntersuchung Dessauer Gasgeräte GmbH, Werk II – Junkersstraße vom 22. März 1992 und
- Altlastuntersuchung Flurstück 1360/2 – Dessau, Junkersstraße vom 28. April 1992

berücksichtigen diese Sachverhalte.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden lokale schädliche Bodenverunreinigungen mit produktionsspezifischen Abfällen auf dem Gelände des Gasgerätewerkes festgestellt.

Diese schädlichen Bodenverunreinigungen liegen in einer Größenordnung vor, dass unter Beachtung der Löslichkeit der im Boden enthaltenen Schadstoffe (Eluatuntersuchungen) nach derzeitigem Erkenntnisstand davon ausgegangen werden kann, dass keine Gefährdung für die Umwelt, speziell für das Grundwasser ausgeht. Zusätzlich durchgeführte Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück in den Jahren 1996-1998 sowie auf dem angrenzenden Gelände des ehemaligen Holzplatzes haben dies bestätigt.

In Auswertung der vg. Untersuchungen / Gutachten sowie der vorliegenden Grundwasseruntersuchungen und der vorgesehenen Nutzung ergeben sich nach Angaben des Amtes für Umwelt- und Naturschutz nach derzeitigem Erkenntnisstand innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 150 keine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind und die nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet werden müssten.

Bei Baumaßnahmen eventuell anfallender kontaminierter Erdaushub ist in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde der Stadt Dessau unter Beachtung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW/AbfG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen. Bei Verwertung sind die Anforderungen des LAGA-Merkblattes M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln“ (Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall Nr. 20) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

### 6.6.2 Fundmunition

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

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

- Arbeitskarte, aus welcher Angaben zur Gemarkung, Flur und Flurstücksbezeichnung sowie die Flurgrenze ersichtlich sind (3fach),
- Auflistung der von der Maßnahme betroffenen Flurstücke (2fach),

- Angaben darüber, wie viel Quadratmeter der jeweiligen Flurstücke von der Maßnahme tatsächlich betroffen sind (2fach),
- die aktuellen und vollständigen Grundbuchauszüge zu den von der Maßnahme betroffenen Flurstücken (2fach).

### 6.6.3 Denkmalschutz

Die unter Punkt 4.2.5 benannten Gebäude wurden in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Das Laborgebäude ist in der Planfassung zum Satzungsbeschluss nicht mehr enthalten.

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

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

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

## 7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

### 7.1 Auswirkungen des Planvorhabens auf Natur und Landschaft (Konfliktanalyse)

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

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

#### a) Schutzgut Arten und Biotope

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

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

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

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

#### *b) Schutzgut Boden*

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

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

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

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

#### *c) Schutzgut Wasser*

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

Aufgrund des bereits vorhandenen und hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet wird es nur zu einer begrenzten Zunahme der Versiegelung kommen können. Daher ist hinsichtlich des Abflusses des anfallenden Oberflächenwassers festzustellen, dass keine erheblichen Veränderungen eintreten werden. Die Versickerung von Oberflächenwasser wird weiterhin nur eingeschränkt möglich sein. Nur in den Bereichen, die derzeit bereits als Grünflächen ausgeprägt sind und die künftig auch erhalten werden sollen, kann Niederschlagswasser weiterhin ungehindert versickern. Eine Verbesserung der Situation auch im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der Vorbelastung (hoher Versiegelungsgrad im mittleren und südöstlichen Bereich) nicht zu erwarten.

#### *d) Schutzgut Klima / Luft*

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

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

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

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

#### e) *Schutzgut Landschaftsbild*

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

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

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

Die *Vielfalt* lässt sich in topographische und Relief-, Vegetations-, Gewässer-, Nutzungs- und bauliche Vielfalt differenzieren. Die vorhandene Vielfalt ist aufgrund der großflächigen industriellen Nutzung als gering einzustufen. Hervorzuheben ist lediglich der nördliche und nordwestliche Bereich. Hier sind, da die Flächen teilweise schon über einen längeren Zeitraum nicht mehr industriell genutzt werden, verschiedenartige Biotope ausgebildet.

Für den Planungsbereich sind Entlastungswirkungen dahingehend zu erwarten, dass in Teilbereichen neue Nutzungen und Gebäudeformen zu einer Anreicherung des Landschaftsbildes führen werden.

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

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

Eine Erhöhung der Naturnähe kann nur in Einzelbereichen des Planungsgebietes durch eine Ergänzung des Vegetationsbestands mit landschaftsgerechten Strukturelementen erreicht werden. Diese Maßnahmen beschränken sich jedoch auf die Randbereiche, so dass eine wesentliche Verbesserung für das Plangebiet insgesamt nicht erzielt werden kann.

Die *Eigenart* des Planungsgebietes wird von den vielfältigen anthropogenen Nutzungen bestimmt. Das Gebiet wird weiterhin überwiegend gewerblich-industriell genutzt werden.

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

## 7.2 Maßnahmenkonzept

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

Nachfolgend werden – wiederum schutzgutbezogen - Möglichkeiten und Maßnahmen dargestellt, die zur Umsetzung der Zielkonzeption beitragen und die unter Punkt 7.1 beschriebenen Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft vermeiden, minimieren oder ausgleichen.

#### *a) alle Schutzgüter*

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

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

#### *b) Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften*

Die im Planungsgebiet vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestände werden durch Festsetzung zum Erhalt bzw. durch Ausweisung als Grün- und Maßnahmefläche gesichert. Der Schutz der Bäume regelt sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau.

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

Mit Festsetzung einer zusammenhängenden Grünfläche die an Strukturen außerhalb des Plangebietes anknüpft, wird die Entwicklung stabiler Lebensgemeinschaften begünstigt.

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

#### *c) Schutzgut Boden*

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

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

Es wird daher als Minimierungsmaßnahme festgesetzt, alle für eine Nutzung als Kfz-Stellplätze vorgesehenen Flächen in diffusionsoffener Bauweise, wie z.B. mit wassergebundener Decke, Schotterrasenbelag, Rasengittersteinen oder Pflasterbelägen mit mind. 40% Fugenanteil, auszubilden, soweit die verkehrstechnischen Anforderungen an die Standfestigkeit und Befahrbarkeit dieser Flächen dies zulässt. Ein Abflussbeiwert der Flächen von 0,6 darf nicht überschritten werden. Ausnahmen sind nur aus Gründen des Wasserschutzes zulässig.

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

Innerhalb der Grün- und Maßnahmefläche wird durch Aufbrechen der vorhandenen Versiegelung die Durchlässigkeit des Bodens wieder hergestellt.

#### *d) Schutzgut Wasser*

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

qualitativ nicht beeinträchtigen. Allerdings wird eine Versickerung auf Grund der hohen Grundwasserstände im Plangebiet nur begrenzt möglich sein.

#### *e) Schutzgut Klima / Luft*

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

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

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

Mit der Festsetzung von Grünflächen im nordwestlichen Bereich wird die Kaltluftschneise entlang der Bahn nicht beeinträchtigt.

#### *f) Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsfunktion*

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

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

#### *g) Grünplanerische Maßnahmen*

Ausgangspunkt für die Erarbeitung grünordnerischer Maßnahmen ist der historisch gewachsene Industrie- und Gewerbebestandort, der weitestgehend weiter genutzt wird. Dieser Standort ist bereits hochgradig versiegelt. Nur in Teilbereichen (nordöstlicher Bereich) ist die zulässige GRZ noch nicht ausgeschöpft. Aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes, mit Ausnahme der Bereiche am Verwaltungsgebäude, der Kantine und am Rechenzentrum auch keine größeren, zusammenhängenden Frei- und Grünflächen vorhanden. Hervorzuheben ist jedoch die bereits dargestellte Gehölzfläche im nordwestlichen Bereich des Plangebietes, die sich teilweise nach Nutzungsaufgabe sukzessiv entwickelt hat.

Das grünordnerische Konzept greift vorhandene Strukturen auf und versucht, diese weiterzuentwickeln.

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



### 7.3 Bilanzierung

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

Flächennutzung	Bestand	Planung
Gebäude	4,23 ha	-
Versiegelte Flächen	2,77 ha	-
Teilversiegelte Flächen	1,51 ha	-
Baufläche gesamt	-	12,32 ha
davon überbaubar nach GRZ	-	9,86 ha
Straßenflächen	-	0,39 ha
Versorgungsanlagen	-	0,01 ha
<b>Summe</b>	<b>8,51 ha</b>	<b>10,26 ha</b>
Fläche außerhalb der zulässigen Grundfläche (ohne E- und A/E Flächen)	-	2,00 ha
Rasenflächen, artenarm	0,78 ha	-
Ruderalflächen, ruderalisiert	0,58 ha	-
Gehölzflächen	1,39 ha	-
Kurzlebige Ruderalflur	3,81 ha	-
Maßnahmefläche	-	2,35 ha
Anpflanz- und Erhaltungsgebot	-	0,27 ha
Erhaltungsgebot	-	0,19 ha
<b>Summe</b>	<b>6,56 ha</b>	<b>4,81 ha</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>15,07 ha</b>	<b>15,07 ha</b>

Die Schutzgüter sind wie folgt betroffen:

#### *Schutzgut Boden:*

Innerhalb des Plangebietes sind mit den im B-Plan vorgenommenen Festsetzungen geringfügige Neuversiegelungen im Vergleich zur Bestandssituation zulässig. Im Bestand sind 8,51 ha versiegelt bzw. teilversiegelt, mit Umsetzung der Planung können ca. 10,25 ha (Straßenfläche sowie überbaubare Fläche gemäß GRZ) versiegelt werden. Der Versiegelungsgrad wird sich demnach innerhalb des Plangebietes um ca. 17 % erhöhen.

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens - Filter- und Pufferfunktion, Lebensraum für Tiere und Pflanzen usw. - ist aufgrund der Vorbelastung nur gering und betrifft insbesondere im Bestand teilversiegelte Flächen. Zum Ausgleich dieser Beeinträchtigungen werden Maßnahmen (Gestaltung der „nicht überbaubaren Fläche“, Aufbruch von Versiegelungen) ausgewiesen, so dass damit davon auszugehen ist, dass die Beeinträchtigungen räumlich und funktional vollständig ausgeglichen werden können.

### *Schutzgut Wasser*

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

### *Schutzgut Klima / Luft*

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

### *Schutzgut Arten und Biotope*

Durch die Neuversiegelung gehen potentielle Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Es ist primär ein Verlust an Vegetationsflächen von 1,74 ha festzustellen (Differenz zwischen Bestand und Neuausweisungen). Jedoch ist dieser Verlust insbesondere hinsichtlich der Ruderalflächen zu verzeichnen, die sich auf derzeit ungenutzten Flächen spontan entwickelt haben. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich 2,47 ha gemäß festgesetzter GRZ außerhalb der zulässigen Grundfläche befinden. Da diese Flächen nicht versiegelt werden können, ist davon auszugehen, dass sie als Freiflächen erhalten und gestaltet werden.

Es wird nicht der gesamte Baumbestand explizit zur Erhaltung festgesetzt. Nur die im Rahmen der Baumbestandskartierung und –bewertung mit einem sehr guten bis guten Pflegezustand erfassten Bäume werden im GOP zur Erhaltung empfohlen und im Bebauungsplan festgesetzt. Jedoch unterliegen auch die nicht dargestellten Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Dessau und sind von daher geschützt. Innerhalb des Grünordnungsplanes werden jedoch hinsichtlich der nicht dargestellten Bäume keine Hinweise zum Ersatzumfang gegeben, da sich dieser nach der Baumschutzsatzung regelt, wenn Bäume bei Baumaßnahmen entfallen. Damit wird eine Doppelung beim Ersatz der zu fallenden Bäume ausgeschlossen, da nur nach den Regelungen der Baumschutzsatzung ein Ersatz vorzunehmen ist und keine Kompensation über die im Rahmen des grünordnerischen Konzeptes vorgesehenen E/A-Maßnahmen erfolgt. Gleichzeitig wird „baumschonendes“ Bauen belohnt, da Ersatzmaßnahmen entfallen.

### *Schutzgut Landschaftsbild / Erholungsfunktion*

Durch die geplanten Nutzungen wird es zu keiner Änderung des vorhandenen Landschaftsbildes kommen, da es bislang durch industrielle Anlagen geprägt wurde und diese Nutzung innerhalb des Gebietes auch weiterhin entwickelt werden soll. Insofern kann keine Beeinträchtigung bilanziert werden.

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

### ***Rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung***

Um die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung bilanzieren zu können, werden alle vorhandenen Strukturen im Planungsbereich erfasst und nach einem abgestimmten Bewertungsschlüssel ökologisch beurteilt. Die geplanten Strukturen, die nach einer vollständigen Realisierung aller im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen vorhanden wären, werden nach dem gleichen Schlüssel bewertet. Der Vergleich des

ökologischen Bestands- mit dem ökologischen Neuwert lässt erkennen, inwieweit eine Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes möglich ist.

Ergänzend zu den vorstehenden verbal-argumentativen Darstellungen der Bestands-situation, den zu erwartenden Eingriffen und den geplanten Kompensationsmaßnahmen ergibt eine ökologische Bilanzierung als „Kontrollrechnung“ das nachfolgend aufgeführte Ergebnis. Basis der ökologischen Bilanzierung ist die Hessischen Wertliste nach Biotop- / Nutzungstypen. Diese Richtlinie weist den detailliert ausgewiesenen Nutzungs- und Biotoptypen einen bestimmten Wert an Punkten je m<sup>2</sup> zu. Für den Planungsraum bietet sich dieses Modell an, da es die unterschiedlichen Biotoptypen differenziert erfasst. Detaillierte Angaben sind dem GOP zu entnehmen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bilanzierung getrennt nach den Eingriffsverursachern (Gasgerätewerk, TLG, andere) vorgenommen wird, um den Eingriffen eindeutig Ausgleichsmaßnahmen zuordnen zu können.

Im Ergebnis der Bilanzierung kann festgestellt werden, dass innerhalb des Plangebietes die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe mit den vorgeschlagenen Maßnahmen ausgeglichen werden können. Für die Vorhabenträger stellt sich die Situation wie folgt dar:

#### *Flächen des Gasgerätewerkes*

Das Gasgerätewerk umfasst eine Fläche von ca. 7,1 ha. Davon sind im Bestand 71 % versiegelt bzw. teilversiegelt. Das gesamte Grundstück wird, bis auf eine kleine Teilfläche im Westen, als Baufläche ausgewiesen und eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt, das heißt 0,52 ha können mit Umsetzung des Bebauungsplanes neu versiegelt werden. Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen sind die Flächen außerhalb der zulässigen Grundfläche zu begrünen. Es werden jedoch neben der verbalen Beschreibung der Grünflächen auch bereits Flächen in der zeichnerischen Darstellung ausgewiesen, für die ein Erhaltungs- bzw. ein Anpflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzt wird. Um die Bauflächen maximal ausnutzen zu können, können die E- bzw. A/E-Flächen angerechnet werden.

Aus grünordnerischer Sicht ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein Gehölzstreifen (Fläche A/E 1) zu entwickeln. Auch im Westen des Grundstückes wird eine Grünfläche (Teilfläche der M-Fläche) ausgewiesen, die nicht anderweitig nutzbar ist. Da diese als Grünfläche ausgewiesen wird, kann sie nicht in die Ermittlung der Grundflächenzahl einbezogen werden. Weiterhin werden südlich und nördlich des Verwaltungsgebäudes Flächen zur Erhaltung festgesetzt.

Mit diesem Konzept kann innerhalb des Grundstückes des Gasgerätewerkes ein Biotopwertüberschuss von ca. 3.195 Punkten (0,61 %) erzielt werden. Der Ausgleich für die Eingriffe, die mit einer potentiellen Erweiterung des Werkes einhergehen werden, können damit innerhalb des Grundstückes ausgeglichen werden.

#### *Flächen der TLG*

Hinsichtlich der TLG- eigenen Flächen ist anzuführen, dass im Bestand nur ca. 41 % der Flächen versiegelt sind. Der Versiegelungsgrad der südöstlichen Flächen ist jedoch wesentlich höher. Hingegen sind die Flächen entlang der Bahn überwiegend unversiegelt. Es erscheint daher sinnvoll, die Flächen nördlich des Gasgerätewerkes als Maßnahmefläche zu einem naturnahen Gehölz zu entwickeln. Diese Flächen sind nicht effektiv zu erschließen. Zum anderen können somit die Flächen entlang der Hermann-Köhl-Straße intensiver genutzt werden. Wenn die nordwestlichen Flächen als Bauflächen ausgewiesen worden wären, würden neben einer unwirtschaftlichen Erschließung auch erhebliche Aufwendungen für Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes entstehen.

Den Eingriffen werden daher die Maßnahmefläche, soweit sie im Eigentum der TLG ist, sowie die Fläche A/E 2 gegenübergestellt. Im Ergebnis der überschlägigen Bilanzierung

kann festgestellt werden, dass mit Umsetzung dieses Konzeptes innerhalb der TLG-eigenen Flächen eine Kompensation der Eingriffe erfolgen kann. Es ist ein Biotopwertüberschuss von 26.962 Punkten (2,80 %) zu verzeichnen.

#### *Flächen anderer Eigentümer*

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Grundstück, das durch einen Elektrofachmarkt und einen Fliesenhandel genutzt wird. Im Bestand sind nur 51 % des Grundstückes mit unterschiedlicher Intensität versiegelt. Eine Erweiterung der baulichen Nutzung des Grundstückes ist aufgrund des Zuschnittes nur in nördliche Richtung möglich. Der nördliche Bereich des Grundstückes ist derzeit jedoch brachgefallen und bereits mit Gehölzen bestanden. Um auch für dieses Grundstück eine GRZ von 0,8 umsetzen zu können, wurde im nördlichen Bereich des Grundstückes eine Maßnahmefläche in Ergänzung zur Maßnahmefläche auf dem TLG-Grundstück ausgewiesen, die so groß bemessen wurde, dass einerseits die im Bestand bereits vorhandenen Gehölze erhalten und entwickelt werden können und andererseits ein Ausgleich für die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe innerhalb dieser Teilfläche der Maßnahmefläche erfolgen kann. Der Biotopwertüberschuss beträgt 1.029 Punkte (0,71 %), so dass bezüglich der Nutzung dieses Grundstückes keine grundsätzlich andere Lösung umsetzbar ist.

#### *Fazit*

Das Plangebiet stellt sich als ein Standort dar, der einer sehr langen industriellen Nutzung unterlegen hat. Die Schutzgüter sind aufgrund dessen bereits stark anthropogen überprägt.

Mit der Umstrukturierung und Ausgliederung von Flächen des ehemaligen Gasgerätewerkes an neue Nutzer bzw. Eigentümer sind auch Flächen brachgefallen.

In die Erarbeitung eines grünordnerischen Konzeptes wurde neben dem Erhalt wertvoller Strukturen die sinnvolle und effektive Weiternutzung des Plangebietes als Maß für die Bestimmung der Elemente der Grünstruktur eingestellt. Bereiche mit einer vorhandenen hohen Versiegelung wurden als Bauflächen mit potentiellen Erweiterungen der vorhandenen Baustrukturen ausgewiesen. Unter dem Gesichtspunkt der Eingriffsregelung wurde ein Eingriff somit minimiert. Andere Bereiche, in denen sich bereits eine Grünstruktur herausgebildet hat, wurden zur Eingriffsvermeidung als (private) Grün- bzw. Maßnahmefläche festgesetzt. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden somit Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt zugelassen, die noch innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Die rechnerische Zusammenstellung der einzelnen Ergebnisse ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

## **8 Stadttechnische Erschließung**

Wie in den bisherigen Ausführungen bereits erläutert, sind innerhalb des Bebauungsplangebietes grundsätzlich zwei Teilbereiche zu betrachten.

Für die Flächen der DGI und die Großhandelseinrichtungen ist die technische Erschließung gesichert. Hier sind zunächst auch im Hinblick auf die grundsätzliche Entscheidung zu im Vorfeld untersuchten Varianten keine Änderungen vorgesehen. Ein gemeinsames Netz innerhalb einer öffentlichen Erschließungsspanne ist nicht geplant. Daher ist für die neu zu entwickelnden Flächen der TLG ein neues öffentliches Netz aufzubauen, das vorrangig innerhalb der geplanten öffentlichen Straße zu führen ist.

## 8.1 Wasserversorgung

### 8.1.1 Trinkwasser

Die bestehenden Nutzungen sind durch das Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Straßen ausreichend versorgt, weitere Anschlüsse sind möglich.

Die Objekte der DGI werden weiter über das vorhandene Netz versorgt.

Für das neue Trinkwassernetz gibt es Anbindemöglichkeiten in beiden Straßen. Innerhalb des festgesetzten Straßenkorridors der Planstraße A soll zunächst an die Trinkwasserleitung in der Hermann-Köhl-Straße angebunden werden.

Zur Absicherung einer optimalen Versorgung mit Trinkwasser ist perspektivisch ein Ringschluss erforderlich, da so die Stagnation eingeschränkt werden kann. Dieser könnte zum öffentlichen Leitungsnetz in der Junkersstraße erfolgen. Dazu ist im Bebauungsplan in Verbindung mit einem Wegerecht für eine fußläufige Anbindung ein Leitungsrecht ausgewiesen. Da ein Ringschluss zum Netz der DGI vom Versorger abgelehnt wird, kann das im Entwurf dafür vorsorglich festgesetzte Leitungsrecht innerhalb der DGI-Flächen in der Planfassung für den Satzungsbeschluss entfallen.

Da keine verbindlichen Angaben zum Wasserverbrauch vorliegen, wurde der Trinkwasserbedarf nach ATV A 118 ( $1\text{l/s} \times \text{ha}$ ) für die neu zu erschließenden Flächen auf rund  $4,6\text{ l/s}$  geschätzt.

### 8.1.2 Löschwasser

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

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

Aus dem vorhandenen Trinkwassernetz ist die Versorgung der Teilgebiete TG 2, TG 3 und TG 4 als Grundschutz nicht gesichert. In den Wendeanlagen der Planstraße A sind Löschwasserentnahmestellen vorzusehen, die eine Ergiebigkeit von  $96\text{ m}^3/\text{h}$  für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden gewährleisten müssen. Die Löschwasserversorgung soll über Hydranten auf der Trinkwasserversorgung und ggf. durch Löschwasserbrunnen im öffentlichen Bereich erfolgen.

Mit der Bereitstellung der notwendigen Löschwassermengen für Gewerbegebiete bei kleiner und mittlerer Brandausbreitungsgefahr und für Industriegebiete bei kleiner Brandausbreitungsgefahr ist für die überwiegende Zahl der geplanten Nutzungen die Löschwasserbereitstellung abgesichert, da die typischen Gewerbebauten feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen haben und mit harten Bedachungen versehen sind.

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

Aufgrund der Bedarfsstruktur im Plangebiet und darüber hinaus (keine Großabnehmer im Plangebiet oder unmittelbarer Umgebung, vorhandene Leitungen im Plangebiet sind keine "Haupttransportleitungen" für nachfolgende Stadtgebiete) ist der Trinkwasserbedarf gering

und der Fall der Stagnation bzw. Verkeimung würde bei noch größer dimensionierten Netzen eintreten.

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

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

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

Die objektkonkrete Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Zudem ist die Abhängigkeit der Löschwasserversorgung von der Grundstückstiefe zu beachten.

## **8.2 Entwässerung**

### **8.2.1 Schmutzwasser**

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

Die Entwässerung der DGI und des auf dem westlichen Grundstück angesiedelten Gewerbes erfolgt weiterhin über den vorhandenen Mischwasserkanal (Magnetbandsammler) westlich an das Plangebiet angrenzend.

Für die neu zu erschließenden Flächen wird zunächst innerhalb der Planstraße A ein Sammler vorgesehen. Für dessen Anbindung an das äußere Netz sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt grundsätzlich drei Möglichkeiten zu erkennen und durch konkrete Untersuchungen auch der einzuleitenden Mengen abzuklären.

- Anbindung an den Anschlussschacht nördlich der Bahn (in einem neuen Korridor entlang der Grundstücksgrenzen bzw. in Abschnitten im Verlauf der bestehenden, stark desolaten Leitung)
- Anbindung an den Schacht im Bereich der Brücke/Hermann-Köhl-Straße im Nordosten
- Ableitung in den Sammler in der südlichen Junkersstraße

Die Sohlhöhe des Schachtes (Mischwasser) im Bereich der Brücke/Hermann-Köhl-Straße liegt bei 57,4 m ü. HN. Die Möglichkeit des Anschlusses besteht, bedarf aber näherer Untersuchungen. So wird es voraussichtlich nicht möglich sein, an diesen Schacht im freien Gefälle anzubinden. Grundsätzlich sind Einleitmengen und Höhenverhältnisse im Rahmen der Erschließungsplanungen im Detail zu betrachten.

Möglicherweise wird sich eine anteilige Einleitung an verschiedenen Punkten als die kostengünstigste Lösung herausstellen, da dadurch das Netz günstiger dimensioniert und ggf. im freien Gefälle abgeleitet werden kann.

Im Bebauungsplan werden für den bestehenden Leitungskorridor und ggf. neu zu bauende Trassen nach Norden sowie eine geplante Trasse nach Nordosten vorsorglich

Leitungsrechte eingetragen. Eine Anbindung nach Süden wäre im Bereich des Wegrechtes möglich. Da die Rechte mit dieser Eintragung nicht abschließend geklärt sind, ist im weiteren Verfahren eine Anpassung möglich.

Nach der Richtlinie für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen (Arbeitsblatt A 118) wird für Gewerbe- und Industriegebiete ein Spitzenabflusswert von 0,5 - 1,5 l/s x ha Schmutzwasser angegeben. Umfängliche Erfahrungen bei ähnlich gelagerten Planungen haben jedoch gezeigt, dass der untere Wert von 0,5 l/s x ha einen ausreichenden Ansatz darstellt.

### **Abzuleitende Schmutzwassermenge für TLG-Flächen:**

Größe der neu zu erschließenden Fläche: ca. 4,6 ha

Schmutzwasseranfall: 4,6 ha x 0,5 l/(s x ha)      2,3 l/s

Fremdwasserzuschlag: + 20%      0,5 l/s

Danach beträgt der Schmutzwasseranfall für die neu zu erschließenden Flächen überschlägig 2,8 l/s.

In den angrenzenden Bereichen wird in absehbarer Zeit seitens der DESWA kein neues Entwässerungsnetz aufgebaut werden. Das heißt, dass auch weiterhin von einer Ableitung im Mischsystem ausgegangen werden kann. Inwieweit z.B. Regenwasser von den Dachflächen innerhalb der rückwärtigen Grünflächen versickert werden könnte, kann nach Vorlage konkreter Angaben zum Baugrund und den vorhandenen hohen Grundwasserständen unabhängig von den betrachteten Varianten untersucht werden.

### **8.2.2 Regenwasser**

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

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

Die vorrangig anzustrebende Versickerung bzw. Rückhaltung des Regenwassers auf den Grundstücken wird sich aufgrund der in Teilbereichen vorhandenen hochgradigen Überbauung und Versiegelung sowie der vorliegenden Grundwasserstände im Plangebiet kaum realisieren lassen. Prinzipiell besteht die Möglichkeit, Regenwasser anteilig in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Grundwasserflurabstände liegen zwischen 1,10 m und 2,00 m.

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

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

Im Rahmen künftiger Planungen bestünde die Möglichkeit, Rückhaltebecken anzuordnen, um den Abfluss so gering wie möglich bzw. zeitversetzt zu halten. Diese könnten bei entsprechender Ausbildung gleichzeitig der Löschwasserversorgung dienen.

### ***Geschätzter Regenwasserabfluss für die neu zu erschließenden Flächen:***

geschätztes Einzugsgebiet:	ca. 4 ha
Regenspende	100 l/s x ha
Abflusswert geschätzt	0,60
Regenwasseranfall	<b>240 l/s</b>

## **8.3 Energieversorgung**

### **8.3.1 Elektroenergieversorgung**

Innerhalb der Flächen der TLG ist der Aufbau eines neuen Leitungsnetzes vorgesehen. Eine Anbindung erfolgt an die Hermann-Köhl-Straße. Die Leitungen werden innerhalb des Korridors der Planstraße A geführt. Für die zu errichtende Trafostation wurde im Teilgebiet TG 3 eine Fläche von ca. 20 m<sup>2</sup> angrenzend an die Erschließungsstraße als Versorgungsfläche festgesetzt. Zur Gewährleistung eines Ringschlusses ist die innerhalb der Planstraße vorgesehene Leitung im Bereich des eingetragenen Leitungs- und Wegerechts in südlicher Richtung bis zu der im nördlichen Fußweg der Junkersstraße verlaufenden Leitung zu verlängern.

Über diesen geplanten Leitungsabschnitt können im Bedarfsfall auf den angrenzenden Grundstücken Kunden mit hohem Leistungsbedarf als Sondervertragskunden versorgt werden.

Bei der Trafostation der DGI handelt es sich um eine Kundenstation. Sie wird nicht als Versorgungsfläche ausgewiesen, da sie nur der Versorgung der Abnehmer im Sinne einer Grundstückserschließung dient und nach § 14 Abs. 2 BauNVO eingeordnet werden kann. Sie wird jedoch mit dem entsprechenden Symbol nachrichtlich gekennzeichnet und die Zuführungen der DVV von der Junkersstraße über ein Leitungsrecht gesichert.

### **8.3.2 Gasversorgung**

Die Gasreglerstation der DVV westlich des Gasgerätewerkes wird als Versorgungsfläche festgesetzt und die Zuleitung von der Junkersstraße mit einem Leitungsrecht versehen.

An das Netz innerhalb der angrenzenden öffentlichen Straßenräume besteht grundsätzlich eine Anschlussmöglichkeit.

### **8.3.3 Fernwärme**

Die Fläche ist Fernwärmeeinzugsgebiet.

Die tangierende Fernheiztrasse an der östlichen Geltungsbereichsgrenze wird mit einem Leitungsrecht versehen.

Zwischen den Beteiligten gibt es ein abgestimmtes Versorgungskonzept, dass in die Planfassung zum Satzungsbeschluss übernommen wurde.



Dieses Konzept sieht vor, die Fernwärmeerschließung über neu zu verlegende Leitungen in der Erschließungsstraße zu realisieren. Netzerweiterungen über das TLG-Gelände hinaus zum DGI Gelände sind möglich.

So ist eine neue Fernwärmeanbindung des DGI-Geländes im südlichen Bereich (TG 4) vorgesehen. Darüber hinaus soll die Leitung zwischen Wärmeübertragungsstation (WÜST) und DGI-Gelände neu in begradigter Trasse geführt werden. Dafür wurde jeweils vorsorglich ein Leitungsrecht innerhalb der TLG-Flächen eingetragen.

Dem abgestimmten Konzept entsprechend erfolgen nach der Fertigstellung der Fernwärmeerschließung die Anschlüsse für das TLG-Gelände (und damit die Teilgebiete TG 2, TG 3 und TG 4) und die vorhandene WÜST der DGI aus der Planstraße A. Die vorhandene Leitung zur Abnahmestelle der WÜST auf z.Z. TLG-Gelände (TG 3) kann danach außer Betrieb genommen werden. Bis zu diesem Zeitpunkt muss die Leitung aus versorgungstechnischen Gründen in Betrieb bleiben. Dieser Tatbestand ist bei einem vorzeitigen Verkauf der TLG-Fläche zu berücksichtigen.

Solange der bestehende Versorgungszustand der DGI mit der kundeneigenen WÜST und der Fernwärmezuleitung zur Abnahmestelle keine Versorgungs- und Nutzungsänderungen vorsieht und es keine Anforderungen seitens DGI zu einer anderen Versorgungsvariante gibt, haben Wärmeüberträgerstation und Zuleitung als eine Versorgungseinheit Bestand.

Die Wärmeübertragungsstation wird, da es sich nur um eine kundeneigene Station handelt, durch ein Symbol gekennzeichnet, nicht als Versorgungsfläche. Das geplante Sekundärnetz innerhalb der nicht im Eigentum der DGI befindlichen Flächen wird mit einem Leitungsrecht versehen.

#### **8.4 Fernmeldeversorgung**

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

#### **8.5 Abfallentsorgung**

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

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

Damit ist die Abfallentsorgung gesichert.

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

## 9 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 15,07 ha.

### 9.1 Bauflächen

	<i>nach GRZ bebaubar</i>	<i>Bruttofläche</i>
Gesamtfläche in allen Teilgebieten	<b>9,86 ha</b>	<b>12,32 ha</b>

#### 9.1.1 Gewerbegebiete

Teilgebiet 3 <i>davon 0,05 ha mit A/E-Gebot</i>	1,45 ha	1,81 ha
Teilgebiet 4	1,70 ha	2,12 ha
Teilgebiet 5 <i>davon 0,19 ha mit Erhaltungsgebot</i>	1,88 ha	2,35 ha
Teilgebiet 6	0,66 ha	0,83 ha
Summe Gewerbegebiete	<b>5,69 ha</b>	<b>7,11 ha</b>

#### 9.1.2 Industriegebiete

Teilgebiet 1 <i>davon 0,22 ha mit A/E-Gebot</i>	3,43 ha	4,29 ha
Teilgebiet 2	0,74 ha	0,92 ha
Summe Industriegebiete	<b>4,17 ha</b>	<b>5,21 ha</b>

### 9.2 Verkehrsflächen

#### 9.2.1 Straßenverkehrsflächen

Erschließungsstraße neu	0,39 ha
-------------------------	---------

### 9.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Gasreglerstation, Trafo	0,01 ha
-------------------------	---------

### 9.4 Grünflächen

Private Grünfläche, Maßnahmefläche	2,35 ha
------------------------------------	---------

## 10 Planverwirklichung

### 10.1 Maßnahmen zur Bodenordnung

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

Die Bauflächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der sie nutzenden Firmen bzw. im Privatbesitz. Sie verfügen jeweils über eine Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche, so dass keine Eintragung von Wegerechten oder eine Neuordnung erforderlich ist. Eine Ausnahme bildet das Wegerecht vom Süden der Planstraße A zur Junkersstraße, welches zur besseren Erreichbarkeit möglicher anzusiedelnder besucherintensiver Einrichtungen ausgewiesen wird. Hierbei handelt es sich um einen Fußweg auf TLG-Gelände. Andere Grundstücksbesitzer sind davon nicht betroffen.

Die Erschließungsstraßen gehen nach Realisierung in das Eigentum der Stadt über.

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

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

### 10.2 Kostenschätzung

Für den Straßenneubau der festgesetzten Verkehrsfläche (Planstraße A einschließlich der bereits realisierten Grundstückszufahrt) ergibt sich insgesamt folgende Grobkostenschätzung:

1	Planstraße A	
1.1	Ausbau auf einer Länge von ca. 250 m mit zwei Wendeeinrichtungen, Fahrbahn in Bitumen, Gehweg Betonpflaster einschließlich Bord und Entwässerung,	400.000 €
1.2	Straßenbeleuchtung (ohne Trafo)	13.000 €
	Kosten Straßenausbau	413.000 €
	Baunebenkosten, ca. 10%	41.300 €
	Geschätzte Grobkosten, netto	454.300 €

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

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

Die Kosten werden durch die TLG getragen.

Der für den Bau der Planstraße in der festgesetzten Form erforderliche Gebäuderückbau fand in der Kostenschätzung keine Berücksichtigung.

## **11 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **11.1 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dessau und wird überwiegend von gewerblicher Bebauung umgeben. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Altindustriestandort, der auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch überwiegend hochgradig versiegelt ist. Bedingt durch die industrielle Nutzung sind nur sehr wenige Grün- und Freiflächen vorhanden. Hervorzuheben sind hier besonders die an die Bahnstrecke angrenzenden nördlichen und nordwestlichen Bereiche.

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

Mit der Planung wird ein Altindustriestandort in Teilbereichen neu geordnet, der auch künftig industriell/gewerblich genutzt werden wird. Aufgrund der historisch gewachsenen Strukturen und der Eigentumsverhältnisse ist es nur eingeschränkt möglich, neue Grün- und Freiflächen innerhalb des Gebietes einzuordnen. Im rückwärtigen Bereich werden (private) Grünflächen aufgegriffen und soweit möglich festgesetzt.

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

Auf das Landschaftsbild wird die Planung keinen Einfluss haben.

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

### **11.2 Städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt und des Stadtteils**

Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten. Zielstellung des Bebauungsplanes ist es, die Entwicklung des Areals als Gewerbe- und Industriestandort innerhalb der Stadt Dessau zu sichern.

Für die vorübergehend ungenutzten Flächen der TLG wird mit der Festsetzung einer öffentlichen Erschließung in die Tiefe des Grundstücks eine Nutzung und Vermarktung einzelner Grundstücke in angemessener Größe gewährleistet. Der zur Umsetzung der Erschließung erforderliche Gebäuderückbau betrifft keine für den Eigentümer erhaltenswerte Bausubstanz.

Den im Gebiet ansässigen Unternehmen sind neben der Bestandssicherung Entwicklungsperspektiven eingeräumt. Nur so kann die Wettbewerbsfähigkeit gewährleistet werden und damit auch die Sicherung von Arbeitsplätzen erfolgen.

Ausgehend von der vorhandenen Situation - Wohn- und Gewerbenutzung in direkter Nachbarschaft an das Plangebiet angrenzend - waren im Rahmen der Planaufstellung Möglichkeiten zu suchen, sowohl den Entwicklungsabsichten des Gewerbes gerecht zu werden als auch den Belangen der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen Rechnung zu

tragen. Dies erfolgt durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für die einzelnen Teilgebiete, woraus sich wiederum nur für den Kernbereich eine industrielle Nutzungsart ergibt.

Für die neu zu vermarktenden Flächen werden überwiegend Gewerbe(teil)gebiete festgesetzt, die eine breite Nutzungspalette ermöglichen. Mit der Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke und Diskotheken werden zudem an einem verkehrsmäßig sehr gut angebundenen Standort im Stadtgebiet Freizeiteinrichtungen mit hohem Publikumsverkehr ermöglicht, die in sensibleren Bereichen ausgeschlossen werden müssen.

Aufgrund der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 200 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Gewerbetreibenden werden negative Einflüsse auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtzentrums verhindert, produzierendes Gewerbe wird gefördert.

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

### **11.3 Ortsbild**

Mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und zur Baumassenzahl sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche wird zur Junkersstraße die Dominanz des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes gewahrt.

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

Dadurch, dass für die denkmalgeschützte Bausubstanz (Verwaltungsgebäude) innerhalb eines Gewerbe(teil)gebietes auch eine unabhängige Büronutzung ermöglicht wird, wird zur Sicherung der Substanz beigetragen.

Leerstehende Gebäudesubstanz kann im Bedarfsfall durch eine gesicherte gewerbliche Ansiedlung wieder nutzbar gemacht bzw. durch neue ersetzt werden. Das beeinflusst das Ortsbild positiv.

### **11.4 Verkehr**

Durch die Revitalisierung und ergänzende Bebauung des Gebietes wird zusätzlicher Verkehr erzeugt. Dem wird die festgesetzte Planstraße A gerecht. Quell- und Zielverkehr sind innerhalb des Gebietes die dominierenden Verkehrsformen.

Eine zweiseitige Anbindung des Plangebietes mit einer öffentlichen Straße auch im Bereich der Dessauer Geräteindustrie GmbH wurde untersucht und als weniger günstig letztendlich nicht festgesetzt.

Das Plangebiet ist an das übergeordnete Straßennetz der Stadt verkehrsgünstig angebunden. Gesonderte Abbiegespuren für den Anschluss des Plangebietes sind bereits ausgebaut. Das zusätzliche Fahrzeugaufkommen ist im Verhältnis zur vorhandenen Belegung der Straßen untergeordnet.

### **11.5 Belange der Bevölkerung**

Schutzbedürftige Nutzungen in angrenzenden Bereichen fanden im Rahmen der geführten Nachweise der Schallimmissionsschutzberechnungen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen Berücksichtigung. Entsprechend erfolgte eine Staffelung des Gebietes. Mit

weiteren Ansiedlungen wird es in diesen Bereichen nicht zu einer Verschlechterung der Situation kommen.

Wohnnutzungen sind im Gebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch für die Gewerbe(teil)gebiete Betriebswohnungen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO.

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

## **11.6 Wirtschaft**

Mit der Sicherung sowohl der verkehrlichen als auch der technischen Erschließung wird die Revitalisierung zur Zeit ungenutzter Bereiche ermöglicht. Dies soll vorrangig für eine gewerbliche Nutzung geschehen. Damit wird auch ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit der Umsiedlung von Standorten, die ihnen keine Perspektive mehr bieten, gegeben.

Die getroffenen Festsetzungen zur Nutzungsart sichern zudem die Unternehmen und ihre Entwicklung am Standort. Die Ausweisung eines Teils des Plangebietes als Industriegebiet dient der Sicherung und ggf. einer Erweiterung des Hauptnutzers am Standort.

Über die Kontingentierung des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegels wird den schutzbedürftigen Nutzungen angrenzender Gebiete unter Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet entsprochen.

Mit der weitgehenden Ausnutzung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für die festgesetzten Bauflächen wird der im Bestand vorhandenen dichten Überbauung Rechnung getragen sowie den Einschränkungen, die die Festsetzung rückwärtiger Bereiche als Grün- bzw. Maßnahmefläche für die privaten Grundstücke darstellen, entgegengewirkt.

Das Planungsziel, der wirtschaftlichen Entwicklung einen möglichst großen Handlungsspielraum zu geben und die künftige Wettbewerbsfähigkeit zu gewährleisten, wird damit erreicht. Positive Auswirkungen der Planung liegen insbesondere in der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

## **11.7 Städtischer Haushalt**

Für den städtischen Haushalt ergeben sich aus der Umsetzung der Planung keine Belastungen. Die Kosten für die Straße und die Gestaltung der Grünflächen werden durch die privaten Grundstückseigentümer getragen. Nach Fertigstellung wird die Straße durch die Stadt übernommen. Die Grünflächen bleiben privates Eigentum.

## 12 Literatur- und Quellennachweis

1. Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau
2. Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, rechtskräftige Planfassung
3. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ der Stadt Dessau, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), Entwurf vom 19. November 2004
4. Schallimmissionsschutzprognose zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 150 „Industrie- und Gewerbegebiet ehemaliges Gasgerätewerk Junkersstraße“ vom 27. Oktober 2003, Acerplan Planungsgesellschaft mbH
5. Nutzungskonzept für die Gewerbeobjekte der TLG in Dessau Junkersstraße 35/36