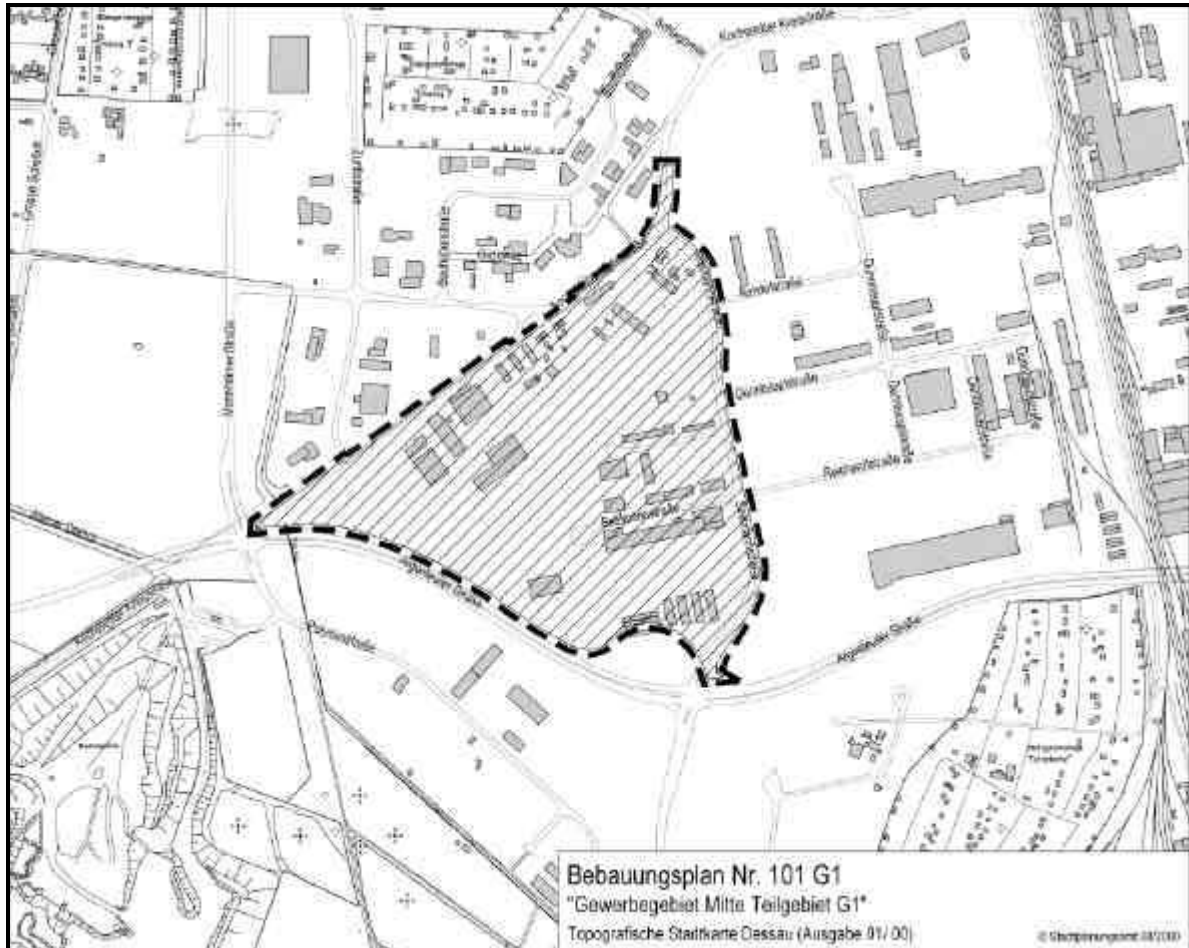


STADT DESSAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 101 – G1

Gewerbegebiet Dessau - Mitte Teilgebiet G1



acerplan

A C E R P L A N
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

29. November 2002

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlage	3
2	Lage und Abgrenzung	8
3	Städtebauliche Maßnahmen.....	9
3.1	Allgemein (Planungsanlaß und Planungsziel)	9
3.2	Speziell (Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung)	10
3.2.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	14
3.3	Planungsauswirkungen	15
3.4	Flächenbilanz	18
3.5	Verkehrerschließung	19
3.6	Stellplätze und öffentliche Parkplätze.....	20
3.7	Grünplanung.....	21
3.8	Hinweise zu gestalterischen Festsetzungen.....	22
3.9	Baugrund	22
4	Schutzmaßnahmen	23
4.1	Lärm	23
4.2	Luft	23
4.3	Altlasten.....	24
4.4	Fundmunition.....	24
4.5	Geodätische Festpunkte.....	24
4.6	Denkmalschutz.....	24
4.7	Gewässerschutz.....	25
5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	25

6	Ver- und Entsorgung.....	26
6.1	Wasserversorgung	26
6.1.1	Trinkwasserversorgung	26
6.1.2	Löschwasserversorgung.....	26
6.2	Entwässerung.....	27
6.2.1	Schmutzwasser	28
6.2.2	Regenwasser	29
6.3	Elektroenergieversorgung.....	29
6.4	Gasversorgung.....	30
6.5	Fernwärmeversorgung	30
6.6	Fernmeldeversorgung	31
6.7	Abfallentsorgung.....	31
7	Überschlägige Kostenermittlung.....	31
8	Eingriffe in Natur und Landschaft	32
	Quellenangaben	35
	Anlagen.....	36

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101-G1 der Stadt Dessau für das Gebiet südöstlich der Kochstedter Kreisstraße, nördlich der Argenteuiler Straße, bzw. des Freihalte-bereiches für evtl. weitere Verknüpfungen mit der Argenteuiler Straße und westlich der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Seelmannstraße.

Gebietsbezeichnung: "Gewerbegebiet Dessau Mitte, Teilgebiet G1"

1 Rechtsgrundlage

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB auf der Grundlage

- des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 06. Februar 1991
- des Entwurfsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 26. Mai 1993
- des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung zum überarbeiteten Entwurf vom 08. Dezember 1993
- des Beschlusses des Stadtrates zum überarbeiteten Entwurf vom 01. November 1995
- des Beschlusses des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses zum überarbeiteten Entwurf vom 07. Juni 2000
- des Abwägungsbeschlusses des Stadtrates vom 29. August 2001
- des Satzungsbeschlusses des Stadtrates vom 10. April 2002
- der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium Dessau) vom 21. August 2002

Die Maßgaben und Auflagen der Genehmigung wurden in die vorliegende Fassung des Bebauungsplans eingearbeitet.

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

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

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. Neu hinzugekommen sind u.a. Bebauungspläne für Industriezonen und Städtebauprojekte, für die beim Erreichen bestimmter Schwellenwerte eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. Vorprüfung notwendig wird. Mit der Novellierung des

Baugesetzbuches wird die UVP vollständig in das Verfahren der Bauleitplanung integriert. Bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen hat die Gemeinde einen Umweltbericht in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Auch für den Bau einer Industriezone für Industrieanlagen, für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist bei einer Größe der Grundfläche von 10 ha und mehr eine UVP-Pflicht vorgeschrieben. Bei einer Grundfläche von 2 ha bis weniger als 10 ha hat eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG zu erfolgen.

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 und die Offenlage des Entwurfs als förmliche Verfahrensschritte vor dem vg. Stichtag stattfanden.

Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes auch keine UVP-pflichtigen Anlagen geplant, so daß auch in diesem Zusammenhang das UVPG keine Anwendung findet. Die einzelnen Schutzgüter sind im Rahmen des Grünordnungsplanes umfassend betrachtet worden. Es haben sich aus diesen Betrachtungen keine Hinweise zur vertiefenden Untersuchung einzelner Schutzgüter ergeben.

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.

Ein dringender Grund zur Aufstellung des Bebauungsplanes war die Notwendigkeit der Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen und die Erweiterung vorhandener Betriebe, die ohne den vorzeitigen Bebauungsplan nicht durchgeführt werden könnten.

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum großen Teil um eine ehemalige Industriebrache (Teile der Magnetbandfabrik). Nach der Insolvenz des Unternehmens wurde eine erhebliche Anzahl von Arbeitskräften entlassen. Eine Weiternutzung des Betriebsgeländes durch andere ansiedlungswillige Unternehmen war nicht möglich, da die vorhandene Gebäudesubstanz nur den speziellen Produktionsanforderungen der chemischen Industrie entsprach. Im westlichen Teil des Geltungsbereiches waren Ackerflächen vorhanden, die nach § 35 BauGB einen Außenbereich darstellten.

Obwohl zu diesem frühen Zeitpunkt ein erheblicher Bedarf an Gewerbegrundstücken in der Stadt Dessau herrschte, war der Standort aufgrund der vorhandenen Bebauung und der fehlenden öffentlichen Erschließung nicht vermarktbare. Trotzdem gab es konkrete Ansiedlungsabsichten am Standort durch die Mainmetall Großhandels-gesellschaft mbH und die Dachdecker-Einkaufsgenossenschaft sowie weitere Betriebe. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen war die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig. Daraufhin wurde mit Fördermitteln des Landes und des Bundes die Revitalisierung dieser Industriebrache vorangetrieben. Inzwischen sind die Fördermaßnahmen im Plangebiet abgeschlossen und auf Grundlage von § 33 BauGB und des Bebauungsplanes haben sich seit 1994 folgende Betriebe im Plangebiet angesiedelt:

Digital Disk Dessau + Mieter	6.000 m ²
DE-WA/Digital Disk	3.145 m ²
DK-Kunststoffolien	2.000 m ²
Fa. Scheuermann	2.250 m ²
Merkel	3.207 m ²
Spedition Lehmann	14.600 m ²
Bauhof Blümel	4.500 m ²
A & C Baugeschäft	7.432 m ²

Fluhr	1.800 m ²
Straßenverkehrsamt + Mieter	5.474 m ²
Zaunbaum	3.956 m ²
Mainmetall	23.800 m ²
Dachdecker-Einkauf	17.850 m ²
DEA Autoport Dessau	6.300 m ²
aci Computer	<u>1.850 m²</u>
Summe	104.164 m ²

Dazu kommen noch die für Wohn- und Büro Zwecke genutzten Grundstücke des Mischgebietes.

“Freie” Parzellen sind zum jetzigen Zeitpunkt:

Parzelle 1	11.700 m ²
Parzelle 82	5.820 m ²
Parzelle 50	<u>6.090 m²</u> (Garagenkomplex, Bestandsschutz bis 2002)
Summe	23.610 m ²

Somit sind auf rund 84 % der Bauflächen im Plangebiet Neuansiedlungen erfolgt bzw. es wurden Bauanträge gestellt.

Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes soll die endgültige Rechtssicherheit für die angesiedelten und die noch ansiedlungswilligen Firmen hergestellt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan hat nachweislich zur Neuansiedlung bzw. zur Erweiterung vorhandener Betriebe im Plangebiet geführt, die ohne die planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich gewesen wären. Damit sind erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde in Form der Schwächung der Wirtschaftskraft durch Nichtansiedlung bzw. Abwanderung vorhandener Betriebe vermieden worden.

Ein weiterer dringender Grund für den vorzeitigen Bebauungsplan war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Infrastrukturmaßnahmen. Das ehemals geschlossene Betriebsgelände der Magnetbandfabrik bot keine Möglichkeit der Sicherung der Erschließung über vorhandene Werkstraßen und Versorgungstrassen. Die straßenseitige Erschließung wurde über den Neubau der Seelmannstraße abgesichert. Für die Ver- und Entsorgung mußten neue Trassen, teilweise unter Nachnutzung vorhandener Systeme ausgewiesen werden. So war die Errichtung des Regenrückhaltebeckens als Infrastrukturmaßnahme für den gesamten südlichen Teil des Gewerbegebietes Mitte notwendig.

Für die Stadt Dessau liegt gegenwärtig noch kein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Es gibt einen Entwurf des Flächennutzungsplanes, Stand März 2000, mit dem die Offenlage nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden ist und mit dem die Träger öffentlicher Belange beteiligt worden sind. Die Offenlage des Flächennutzungsplanes ist beendet und die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange liegen vor.

In allen Planungsständen des Flächennutzungsplanes war das Plangebiet als gewerbliche und gemischte Baufläche ausgewiesen, so auch im Entwurf vom März 2000.

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

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

Die mehrfache Überarbeitungen der Entwürfe wurden erforderlich, weil sich im Erschließungssystem der östlich der 15-kV-Leitungen gelegenen Flächen mehrfach Änderungen ergaben. Ausgehend von der im 1. Entwurf vorgesehenen Stickerschließung über zwei Erschließungsstraßen wurde im Rahmen der ersten Überarbeitung eine Ringerschließung geplant. Im Ergebnis der weiteren Planungsschritte wurde jedoch wieder auf die Erschließung über Stichstraßen zurückgegriffen und der überarbeitete Entwurf mit Datum vom 18. August 1995 erstellt.

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung der angrenzenden Bebauungspläne G2 und G3 wurde auch die Bearbeitung von G1 fortgeführt. Mit der zwischenzeitlich erfolgten Sanierung der ehemaligen MBF-Erschließungsstraßen, der Realisierung der Argenteuiler Straße sowie dem Aufbau einer neuen Regenentwässerung sind Rahmenbedingungen gegeben, die in die Planung einzubeziehen waren.

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

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

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze kommt es zu einer Überschneidung mit dem Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 101-I(A). Im Bebauungsplan I(A) ist noch ein Trassenkorridor für die Südtangente als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, der für die realisierte Trasse in dieser Breite nicht gebraucht wurde. Deshalb wird der Bereich zwischen der realen nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Argenteuiler Straße und der Geltungsbereichsgrenze dem Bebauungsplan Nr. 101-G1 zugeschlagen und als Gewerbegebiet, öffentliche Grünfläche und Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Auf dieser Grundlage wurde der überarbeitete Entwurf vom 31. Januar 2000 erstellt.

Durch die Korrektur der Straßenbegrenzungslinie im Bebauungsplan Nr.101-G2 ändert sich die Grenze des Geltungsbereiches Nr. 101-G1 in der Planfassung für die Genehmigung geringfügig. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes im westlichen Bereich der Kochstedter Kreisstraße/ Seelmannstraße und nördlich der Randelstraße wird der Randbereich der Straße künftig in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101-G2 einbezogen. Dort soll er in die Baufläche integriert werden.

Die Offenlage des überarbeiteten Entwurfes in der Fassung vom 31. Januar 2000 erfolgte vom 03. Juli bis 04. August 2000. Aufgrund eines Fehlers in der Veröffentlichung mußte die Auslegung vom 07. August bis zum 08. September 2000 wiederholt werden. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Anschließend erfolgte die Abwägung.

Die Anregungen bezogen sich vorwiegend auf:

- Hinweis zum laufenden Planfeststellungsverfahren zum Vorflut-Entwässerungskomplex Dessau-Alten
- Präzisierung der Aussagen zur Regenwasserversickerung in der Begründung
- Korrekturen der Begründung zur technischen Erschließung
- Berichtigung der Vermaßung von Schutzstreifen in der Planzeichnung
- Berichtigung der Lage des Rückhaltebeckens in der Planzeichnung
- Ergänzung der Begründung um eine befristet vorhandene Richtfunkstrecke

- Korrekturen zum vorhandenen Leitungsbestand (Regenwasser und Fernwärme)
- Ergänzung von Leitungsrechten in der Planzeichnung
- Korrektur der Artenwahl in den textlichen Festsetzungen
- Präzisierung der Aussagen zur Altlastensituation

Keine der vorgebrachten Anregungen stellt die Grundzüge der Planung in Frage, sie dienen lediglich der Präzisierung.

Folgende hauptsächliche Anregungen wurden im Zuge der Abwägung nicht berücksichtigt:

- zur Lärmbelästigung der Argenteuiler Straße und Randstraße Alten
- zur „Nichtprüfbarkeit“ des Grünordnungsplanes
- zur Aufhebung von Einschränkungen für die Art der baulichen Nutzung
- zur Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl
- zur Einschränkung der rechtlichen Qualität der Gewerbegebiete
- zur planerischen Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen
- zur Aktualisierung der Plangrundlage
- zum fehlenden Grünstreifen zwischen TG 1 und TG 2
- zum zu pauschal formulierten Kompensationsmodell

Die Abwägungsergebnisse werden unter den entsprechenden Gliederungspunkten begründet.

Die Maßgaben der Genehmigung beziehen sich auf die von Bebauung freizuhaltenen Flächen unter der 110-kV-Freileitung sowie auf die Ergänzung der Festsetzung zu Pflanzqualität und Dichte auf öffentlichen Grünflächen.

Auflage der Genehmigung ist die Anlage des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt zur Begründung.

Für verschiedene Gewässer innerhalb des Stadtgebietes wird das Planfeststellungs-verfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung "Umgestaltung des Vorflut-Entwässerungskomplexes Dessau-Alten" durchgeführt, welches 10 Bauabschnitte enthält. Der Eichenbreitengraben, der das Plangebiet im Westen auf der Länge von 26 m quert und der Eichenbreitengraben-Abschlag sind als Bauabschnitte 5 und 6 in diesem wasser-rechtlichen Planfeststellungsverfahren nach Wassergesetz Land Sachsen-Anhalt enthalten.

Die Eröffnungskonferenz (mit Tischvorlage) zum Gesamtverfahren fand am 03. Juli 1995 statt. Die Planfeststellung wurde am 07 April 1998 eröffnet und die Auslegung fand vom 29. Juni 1998 bis 29. Juli 1998 statt. Am 21. September 2001 wurde beim RP Dessau eine Entscheidungsvorlage eingereicht, deren Inhalt ausdrücklich nicht den Bereich des Eichenbreitengrabens und des Eichenbreitengrabens-Abschlag betrifft.

Für dem betroffenen Teil des Eichenbreitengrabens wurde am 12. Juni 1998 durch das RP Dessau eine Zulassung zum vorzeitigen Beginn ausgesprochen. Daraufhin wurde dieses Teilstück des Eichenbreitengrabens im Zuge der Straßenbaumaßnahme Kreuzungsbereich Südtangente/Westtangente - Polysiusstraße durch die Stadt Dessau realisiert. Der Graben-ausbau ist sowohl im Plangebiet als auch in den angrenzenden Abschnitten im Norden und Süden abgeschlossen.

Die Grenze des Planfeststellungsverfahrens ist die obere Grabenkante rechts und links (Böschungsoberkante).

Nach § 38 BauGB sind die §§ 29 bis 37 BauGB auf Planfeststellungsverfahren für Vorhaben mit überörtlicher Bedeutung nicht anzuwenden. Aus Sicht der Stadt Dessau handelt es sich bei

dem o.g. Planfeststellungsverfahren aber um eines mit nur örtlicher Bedeutung, für die §§ 29 bis 37 BauGB gelten. Dafür spricht die alleinige Bezogenheit des Vorhabens auf das Gemeindegebiet der Stadt Dessau. Es wird kein Gebiet einer zweiten Gemeinde berührt.

Der Bebauungsplan steht auch nicht mit seinen Darstellungen und Festsetzungen dem Planfeststellungsverfahren entgegen, zumal das beabsichtigte Ergebnis der Planfeststellung (hier: der Ausbau des Eichenbreitengrabens) durch den vorzeitigen Beginn schon genehmigt und in der Örtlichkeit realisiert worden ist. Die Plangrundlage enthält die Topographie nach Realisierung der Maßnahme (im Sinne des geplanten Endzustandes).

Der gesamte Bereich der Planfeststellung (von Böschungsoberkante links bis Böschungsoberkante rechts) ist als Wasserfläche nach § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Damit widersprechen die planerischen Aussagen nicht der besonderen Zweckbestimmung des Grabens, den Aussagen des Planfeststellungsverfahrens und der Zulassung des vorzeitigen Beginns und sind nach gängiger Kommentierung (vgl. Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Kommentar § 38 Rn. 95 und 96) zulässig. Gegen die Darstellung als Wasserfläche haben in ihren Stellungnahmen weder die obere Wasserbehörde als Träger des Planfeststellungsverfahrens noch die untere Wasserbehörde Bedenken erhoben.

Gleichzeitig stellt sie auch keinen unzulässigen Vorgriff auf das Endergebnis der Planfeststellung dar, da selbst bei einem nicht möglichen Planfeststellungsbeschluss und der Rückbauverfügung für den vorzeitig zugelassenen Teil im Plangebiet dieser an gleicher Stelle erfolgt, da der "alte" Grabenverlauf identisch mit dem neuen Verkauf ist. Somit entstehen aus dem "Parallelverfahren" Bebauungsplan-Planfeststellung und der gegebenenfalls möglichen Genehmigung des Bebauungsplanes vor dem Abschluss des Planfeststellungsverfahrens keine negativen Folgen.

2 Lage und Abgrenzung

Dessau ist kreisfreie Stadt im Land Sachsen-Anhalt.

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 101 - G1 ist aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1 000 zu ersehen.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 20,27 ha.

Das Plangebiet stellt ein Teilgebiet des Gewerbegebietes Mitte am südöstlichen Stadtrand von Dessau dar, für das mehrere Bebauungspläne rechtskräftig, bzw. in Bearbeitung sind.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an das Teilgebiet H und im Südosten an das Teilgebiet G3, für welche die Bebauungspläne bereits genehmigt sind. Östlich des Plangebietes befindet sich das Teilgebiet G2, für welches ein überarbeiteter Entwurf vorliegt. Südlich grenzt das Teilgebiet I(A) mit der zwischenzeitlich realisierten Südtangente (Argenteuiler Straße) an den Geltungsbereich an. Dieser Bebauungsplan ist ebenfalls rechtswirksam.

Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Bebauungsplanes verläuft überwiegend entlang der Mittelachse der Kochstedter Kreisstraße. Lediglich im Mündungsbereich der Handwerkerstraße ist die Straßenverkehrsfläche aufgrund inhaltlicher Zusammenhänge in den Geltungsbereich des angrenzenden Teilgebietes H einbezogen worden, so daß sich hier nur der vorhandene Gehweg im Teilgebiet G1 befindet.

Im Südwesten wird die Grenze durch die Straßenbegrenzungslinie der Argenteuiler Straße und den Freihaltebereich für evtl. weitere Verknüpfungen mit der Argenteuiler Straße (Flurstück 6273/27) gebildet. Die Geltungsbereichsgrenze im Osten verläuft entlang der östlichen Fahrbahnkante bzw. der Straßenbegrenzungslinie der Seelmannstraße bzw. nach deren Einmündung in die Kochstedter Kreisstraße im Norden entlang dieser.

Bestandteil des Plangebietes sind die Brachmeierei - eine historisch entstandene gemischte Baufläche, die von jeher Wohnen und Gewerbe vereinbarte - im Nordwesten, Teile der ehemaligen Magnetbandfabrik im Osten und Unlandflächen überwiegend im Südwesten, die teilweise bereits gewerblich genutzt werden.

Das Gelände ist weitgehend eben.

3 Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Allgemein (Planungsanlaß und Planungsziel)

Mit Beginn der Planung für das Teilgebiet G1 im Jahre 1992 beabsichtigte die Stadt Dessau, ausgelöst durch die starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, der Notwendigkeit einer Anschubwirkung für die wirtschaftliche Entwicklung und den Bedarf, der sich aus einer Verlagerung ortsansässiger Gewerbe- und Handwerksbetriebe ergab, am westlichen Stadtrand ein Gewerbegebiet zu erschließen. Hierbei handelte es sich um eine größtenteils bereits bebaute Fläche der ehemaligen Magnetbandfabrik, für die sich zum damaligen Zeitpunkt bereits eine Stilllegung abzeichnete.

Innerhalb des Plangebietes standen entlang der Kochstedter Kreisstraße noch unbebaute, öffentlich erschlossene Flächen zur Verfügung, deren Bebauung eine sinnvolle Abrundung des Standortes darstellte. Da zum Zeitpunkt des Beginns der Planung in der Ortslage selbst keine für eine gewerbliche Nutzung geeigneten Bauflächen angeboten werden konnten, ergab sich hier die Möglichkeit, bereits während der Planaufstellung die so dringend benötigten Bauflächen zur Verfügung zu stellen. Diese werden heute zum überwiegenden Teil bereits gewerblich genutzt.

Mit der Stilllegung der Produktion in der ehemaligen Magnetbandfabrik, die auch Flächen in den Teilgebieten G2 und G3 umfaßte, standen im stadtkernnahen Bereich große Flächenpotentiale zur Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Da für das ehemalige Betriebsgelände Nutzungsänderungen zu erwarten sind, kann es nicht nach § 34 BauGB bebaut werden.

Hinzu kam, daß die ehemalige Magnetbandfabrik eine große zusammenhängende Fläche umfaßte, für die eine Vermarktung als Ganzes äußerst problematisch war, da für große Flächen kein Bedarf vorhanden war. Daraus ergab sich die Aufgabe, bei der Beplanung des Teilgebietes G1 eine generelle Neuordnung (Nutzung, Erschließung, Grün) unter Berücksichtigung der städtebaulich-funktionellen Verflechtungen zwischen den einzelnen Teilgebieten G1, G2 und G3 planungsrechtlich festzuschreiben.

Mit der Umwandlung der ehemaligen Magnetbandfabrik und der Vermarktung einzelner Teilflächen macht es sich erforderlich, diese über ein System von öffentlichen Straßen zu erschließen. Dabei stand im Vordergrund, daß zur Reduzierung der Erschließungskosten die geplante öffentliche Erschließung im Bereich der ehemaligen MBF weitestgehend über die vorhandenen Straßen erfolgen soll. Mit der Planfortschreibung wurde deshalb die Lösung über Stichstraßen favorisiert.

Weiterhin mußte die stadtechnische Versorgung des Standortes gewährleistet werden.

Mit der Planung sollen Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches gesichert, Interessenkonflikte verschiedener Nutzergruppen (Wohnen und Gewerbe im Bereich der Brachmeierei und Gewerbe und Industrie in den übrigen Bereichen) ausgeglichen und eine effektive Nutzung der vorhandenen Flächenpotentiale gewährleistet werden.

Ein weiteres Planungsziel besteht darin, ausgelöst durch den Abbau von Arbeitsplätzen infolge der Stilllegung der MBF, die Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben und damit für neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Durch die Revitalisierung von Industriebrachen bzw. die beabsichtigte Weiternutzung bebauter oder ehemals bebauter Flächen wird die Ressource Boden geschont und eine ökologische Stadtentwicklung betrieben. Infolge der Nutzung der noch nicht bebauten, aber von bereits vorhandener Bebauung umgebenen Flächen erfolgt einerseits eine Abrundung der städtebaulichen Situation und andererseits kann die Ausweisung von Gewerbegebieten auf der "Grünen Wiese" eingeschränkt werden.

Mit der Bebauung des Standortes soll im Rahmen der Grünplanung eine ökologische Aufwertung des Gebietes erfolgen und ein Beitrag zur Durchlüftung und Durchgrünung des Stadtgebietes geleistet werden.

3.2 Speziell (Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung)

Die Baufläche wurde innerhalb des Plangebietes hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung in Teilgebiete (TG 1 bis 7) untergliedert. Eine Abgrenzung der Teilgebiete untereinander erfolgt mittels Knötellinie (Planzeichen 15.14 PlanzV) nach § 1 Abs. 4 bzw. § 16 Abs. 5 BauNVO oder durch angrenzende öffentliche Verkehrs- bzw. Grünflächen. Um eine Verwechslung mit den ebenfalls als „Teilgebiet“ bezeichneten einzelnen Bebauungsplänen innerhalb des Gewerbegebietes Mitte auszuschließen, wird in diesem Zusammenhang die Abkürzung TG angefügt.

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielstellung sind innerhalb des Plangebietes (neben Verkehrs-, Grün- und Versorgungsflächen) vorrangig Gewerbegebiete nach § 8 BauNVO und eingeschränkte Industriegebiete nach § 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Der Bereich der Brachmeierei (Teilgebiet TG 1) wurde aufgrund der vorhandenen Bebauung und deren ineinander verschachtelten Nutzung durch Wohnen und Gewerbe als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen, eine Teilfläche als eingeschränktes Gewerbegebiet (TG 7).

Das Plangebiet wurde damit entsprechend der vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen so gestaffelt, daß sich an das Wohnen zunächst nicht wesentlich störende Nutzungen innerhalb eines eingeschränkten Gewerbe(Teil)gebietes sowie nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe innerhalb von Gewerbe(Teil)gebieten anschließen. Auch die am weitesten entfernt liegenden Industrie(Teil)gebiete erfahren noch eine Einschränkung der Nutzungsarten bezüglich ihres Störgrades.

Damit wird der Gliederung des Gebietes Rechnung getragen und vorhandene und zu erhaltende schutzbedürftige Nutzungen nicht weiter beeinträchtigt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die im Mischgebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Der Ausschluß von Gartenbaubetrieben begründet sich daraus, daß der Bereich entlang der Kochstedter Kreisstraße von einer dichten Bebauung geprägt sein soll.

Aus Gründen der Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Lärmbelastungen, besonders in den Abend- und Nachtstunden wurden Tankstellen und Vergnügungsstätten in dem MI-Teilgebiet ebenfalls ausgeschlossen.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden aus vg. Gründen ebenfalls ausgeschlossen.

Innerhalb des Mischgebietes wurden im Laufe der Bearbeitung zunächst Festsetzungen getroffen, die durch eine Beschränkung der Wohnungszahl pro Grundstück bzw. eine

Mindestgröße der Grundstücke ein Heranrücken von Wohnungen in konzentrierter Form an die sich südwestlich anschließenden Gewerbegebiete verhindern sollten.

In der Überarbeitung vom 31. Januar 2000 wurde die dafür in Frage kommende Fläche aus dem Mischgebiet herausgelöst und als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt (TG 7). Die Einschränkung bezieht sich auf die Art der Gewerbebetriebe. Es sind nur Betriebe im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig, also solche, die in ihrem Störgrad denen eines Mischgebietes entsprechen. Gewerbliche Nutzungen, wie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sind ebenfalls zulässig. Damit wird für diesen Bereich eine vom Gewerbe unabhängige Wohnnutzung mit eigenem Schutzanspruch nicht nur eingeschränkt sondern ganz ausgeschlossen. Tankstellen, die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig sind, werden für dieses Teilgebiet aufgrund des Störgrades und der Erschließungssituation innerhalb eines "gefangenen" Grundstückes ebenfalls ausgeschlossen.

Einschränkungen, die sich aus den nachrichtlich übernommenen Schutzstreifen unter der 110-kV-Freileitung ergeben, werden unter Pkt. 3.3 ausführlich begründet.

Die Teilgebiete TG 2 und TG 4, die sich südlich bzw. östlich anschließen, wurden als Gewerbegebiete festgesetzt.

In allen GE-Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil dieser Satzung.

Der Ausschluß von Anlagen für sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie der Ausschluß von Vergnügungsstätten in den GE- Teilgebieten soll bewußt die Entwicklung von produzierendem Gewerbe fördern. Hinzu kommt, daß für diese Nutzungen im Stadtgebiet geeignetere Flächen zur Verfügung stehen, ohne daß wertvolle und gewachsene Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden müßten. Im angrenzenden Plangebiet G2 ist - mit der Zielstellung, vorhandene Bausubstanz weiter zu nutzen - zudem ein Bereich ausgewiesen, der diese Nutzungen zuläßt.

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

Der Ausschluß von Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten - erfolgte, um die vorhandene Wohnbebauung des Mischgebietes vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zu den Vergnügungsstätten zählen insbesondere Diskotheken, Spielhallen und -casinos, Automatenhallen, Nachtbars, Großstadtvarietés, Peep-Shows und einschlägige Nonstopkinos. In Kerngebieten sind diese Einrichtungen allgemein zulässig. Solche Baugebiete stehen im Stadtzentrum von Dessau zur Verfügung (z. B. Rathaus-Center und Leopold Caré). Dort lassen sich die meisten der o. g. Einrichtungen einordnen. Für Diskotheken ab einer bestimmten Größe (Großraumdiskotheken) trifft dies aufgrund des von ihnen ausgehenden Konfliktpotentials (Verkehrsaufkommen und Verkehrslärm, die langen Öffnungszeiten, insbesondere während der besonders schutzwürdigen Nachtstunden und an Wochenenden sowie den Geräuschen, die von den Besuchern ausgehen) und ihres großen Flächenbedarfs, der in den beiden o. g. Gebieten nicht gedeckt werden kann, nicht zu. Deshalb müssen auch in anderen Baugebieten Großraumdiskotheken zugelassen werden können, um der zentral-örtlichen Funktion der Stadt Dessau auch auf diesem Feld der Vergnügungsstätten gerecht werden zu können. Dies erfolgte in Teilbereichen des angrenzenden Teilgebietes G2.

Die südlichen bzw. östlichen Teilgebiete TG 3, TG 5 und TG 6 wurden gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aufgrund ihres (größeren) Abstandes zu Mischnutzungen als eingeschränkte Industriegebiete ausgewiesen. Die Einschränkung bezieht sich auf Abstandsklassen. Hier sind nur Betriebe i. S. der Abstandsklassen V, VI und VII (< 300 m) des Abstandserlasses des

Landes Sachsen-Anhalt vom 26. August 1993 zulässig (vgl. Textliche Festsetzung I, Pkt. 1.3.2, der Abstandserlaß wird der Begründung als Anlage beigefügt). Damit wird der Schutzanspruch der Mischnutzung in der Umgebung berücksichtigt.

Der in der Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregung, auf die Einschränkung für eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung zu verzichten, konnte im Rahmen der Abwägung nicht entsprochen werden. Das würde einen Verstoß gegen § 1 (5) BauGB bedeuten, da dann die gesunden Wohnverhältnisse und ggf. auch die Sicherheit der Wohnbevölkerung für die vorhandenen Wohngebäude im Plangebiet nicht gewährleistet werden könnte. Um die berechtigten Schutzansprüche der Wohnbevölkerung überhaupt einhalten zu können, ist in Abstimmung mit den Immissionsschutzbehörden die Gliederung nach Abstandsklassen in die Planung übernommen worden. Dadurch wird auch die rechtliche Qualität der Planung nicht eingeschränkt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wurden in allen GI_e-Teilgebieten nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - ausgeschlossen. Dies erfolgte, wie bereits im Zusammenhang mit den Gewerbegebieten erläutert, aus Gründen der Lage des Standortes im Stadtgefüge, des Ruheanspruchs und der beabsichtigten vorrangigen Entwicklung von produzierendem Gewerbe.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Plangebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche besitzen, sind dagegen zulässig. Mit dieser Größenbeschränkung sollen bewußt negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und damit auch auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums, das ja nicht unwesentlich von Handelsbetrieben und Verkaufseinrichtungen geprägt wird, verhindert werden. Weiterhin wird damit vorrangig auf die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe orientiert. Kraftfahrzeughandel als nicht innenstadtrelevanter Handel, der einen großen Raumbedarf für Ausstellungsflächen hat, ist ausdrücklich von der Nichtzulässigkeit oder der Flächeneinschränkung ausgenommen, da dafür im Plangebiet günstigere Standortbedingungen als im Stadtzentrum herrschen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Obwohl der Kernbereich des ehemaligen MBF-Geländes eine höchstmögliche Überbauung rechtfertigen würde, wurde das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl in allen Teilgebieten unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Dies resultiert daraus, daß die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend § 11 NatSchG LSA durch Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden müssen und dieser Ausgleich möglichst innerhalb des Plangebietes erfolgen soll. Deshalb wurde im Rahmen des überarbeiteten Entwurfes auch ein Grünordnungsplan erstellt. Zusätzlich zum Grünordnungsplan wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Ausgehend von der Bewertung des Bestandes und der im Bebauungsplan getroffenen grünplanerischen Festsetzungen wurde im Rahmen der Bilanzierung festgestellt, daß bei einer Festsetzung der Obergrenzen der Grundflächenzahlen der Ausgleich bei weitem nicht erreicht wird. Deshalb wurden Grundflächenzahlen festgesetzt, die unter der Obergrenze (für Mischgebiete bei 0,6 und für Gewerbe- und Industriegebiete bei 0,8) liegen. Für das Mischgebiet ist das eine Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4, im übrigen 0,6.

Aus den vg. Gründen konnte im Rahmen der Abwägung dem Hinweis, die Grundflächenzahl zu erhöhen, nicht gefolgt werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahlen unter der zulässigen Obergrenze stellt für Investoren i. d. R. keine Einschränkungen dar, da die Grundstücke erfahrungsgemäß nicht bis an die Obergrenzen überbaut werden.

Zudem wird die Überschreitung der GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht ausgeschlossen. Damit kann die GRZ bis zu 50 von Hundert, maximal bis 0,8 für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden.

Die Ausnutzung eines Grundstückes spiegelt sich nicht nur in der Grundflächenzahl sondern auch in der Baumassenzahl wieder. Zur Kompensation der geringeren Grundflächenzahl wurde deshalb in den Teilgebieten TG 4, TG 5 und TG 6 entlang der Seelmannstraße und der Argenteuiler Straße die Obergrenze der Baumassenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 10,0 festgesetzt. Für die Teilgebiete TG 2, TG 3 und TG 7 wurde eine Baumassenzahl von 7,0 festgesetzt. Zur Kochstedter Kreisstraße hin läßt sich zum einen durch die eingeschränkte Bauhöhe die Obergrenze ohnehin nicht erreichen, zum anderen ist angrenzend an die Brachmeierei und das Teilgebiet H keine durchgängig kompakte Bebauung erwünscht.

Für das Mischgebiet wurde infolge der Nutzung auch für Wohnzwecke eine Grundflächenzahl in Verbindung mit einer Geschossigkeit festgesetzt. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Bauflächen ist eine Verstärkung der Wohnfunktion in großem Umfang nicht gewünscht. Deshalb wurde, auch in Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung die Anzahl der Vollgeschosse auf 2 begrenzt.

In den übrigen Teilgebieten wurde die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß per Planeinschrieb festgesetzt. Bezugspunkt ist dabei die Fahrbahnmitte der erschließenden Straße.

In den Teilgebieten TG 2 und TG 7 soll mit der Begrenzung auf 13 m ein gestaffelter Übergang zur Brachmeierei gewährleistet werden. Für das anschließende Teilgebiet TG 3 wurde die Höhe im Übergang zur Argenteuiler Straße aber auch unter Berücksichtigung des angrenzenden Teilgebietes H auf 15 m begrenzt.

Die Höhenfestsetzungen für das Teilgebiet TG 5 und für Teilflächen der Teilgebiete TG 4 und TG 6 zur Seelmannstraße (17 m) lassen sich aus städtebaulich-räumlichen Gesichtspunkten ableiten und entsprechen den Festsetzungen zu den auf der östlichen Straßenseite (B-Plan 101-G2 und 101-G3) angrenzenden Flächen.

Damit wird in den wesentlichen öffentlichen Räumen, der Kochstedter Kreisstraße und der Seelmannstraße, ein Verhältnis von Straßenraumbreite zu Gebäudehöhen gesichert, welches für den Nutzer noch erlebbar ist und durch die Höhenbegrenzung einen noch vertretbaren Übergang zu den angrenzenden Gebieten sichert.

Für die westlich gelegenen Bereiche des Teilgebietes TG 4 und das Teilgebiet TG 6 an der Argenteuiler Straße wurde bewußt auf eine Höhenfestsetzung verzichtet. Für das letztere wird, wie im angrenzenden G3, die Schaffung von Dominanten, die hier aus städtebaulicher Sicht sogar wünschenswert sind, möglich.

Innerhalb des Plangebietes verlaufen 110- und 15-kV-Freileitungen, die weiterhin in Betrieb sind. Für diese Versorgungsleitungen ergeben sich Schutzstreifen mit Einschränkungen für Baumaßnahmen und Bepflanzungen, die nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurden.

Aufgrund der aktuellen Stellungnahme der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft zu der das Plangebiet querenden 110-kV-Freileitung macht sich ein Schutzstreifen unter dieser Freileitung erforderlich, in dem es Einschränkungen zur Nutzung und zur Höhe von baulichen Anlagen gibt. In einem Streifen von jeweils 15,0 m von Mastmitte nach beiden Seiten sind bauliche Anlagen im Sinne § 2 Abs. 1 BauO LSA generell nicht zulässig. Dies trifft auch für Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO zu, die ansonsten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig wären. Nur Flächen zur Lagerung von Gütern mit

einer Gesamthöhe bis 2,5 m sind davon ausgenommen. Somit sind diese Bereiche in dem Teilgebiet TG 1 als Lagerfläche und als Flächen für Stellplätze nutzbar bzw. auf die GRZ anrechenbar.

In diesem Schutzstreifen kann im Fall einer Bebauung, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient, nach dem derzeitigen Kenntnisstand eine Gefährdung der Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden (s. auch Pkt. 3.2.3).

Im Bereich der Flurstücke 6168/9, 6168/10 und 6168/11 der Flur 46 wurde in den vorherigen Planungsständen die Erneuerung und Erweiterung der vorhandenen Hochbauten nach Vorgabe und Zustimmung des Versorgungsträgers als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Nach Maßgabe der Genehmigung entfällt diese Festsetzung, da sie nicht dem Bestimmtheitsgebot entspricht. Demnach müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus sich heraus klar und unmißverständlich sein. Dies ist mit der Festsetzung durch die gestellte Bedingung, daß erst der Leitungsträger zustimmen muß, bevor eine bauliche Maßnahme zulässig ist, nicht erfüllt. Zudem steht diese Festsetzung im Widerspruch zu der Maßgabe, daß bauliche Anlagen im Schutzstreifen unzulässig sind.

In einem Streifen von jeweils 15,0 m bis 22,0 m von Mastmitte sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Endhöhe von 4,0 m zulässig. In diesen Bereichen wurde die Höhe baulicher Anlagen durch Planeinschrieb auf eine Oberkante von 4 m begrenzt.

Eine Ausnahmeregelung von dieser Höhenfestsetzung nach § 16 Abs. 6 BauNVO wurde für die Flurstücke 6168/8, 6168/9 und 6168/10 der Flur 46 festgesetzt. Hier sind innerhalb dieses Bereiches auch höhere Anlagen nach Vorgabe und Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig (siehe auch Pkt. 3.3 der Begründung).

Für die 15-kV-Freileitung ist analog eine von Bebauung freizuhaltende Fläche von jeweils 17 m ab Mastmitte gekennzeichnet. Hiervon sind die Teilgebiete TG 4, TG 6 und TG 7 in Randbereichen betroffen.

3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind entsprechend vermaßt. Sie haben in der Regel einen Abstand zwischen 3,0 m und 5,0 m von der Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie. Dies trifft vor allem im Bereich von vorhandenen oder geplanten Leitungen und von zu erhaltendem oder zu pflanzendem Grün zu.

Garagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen 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. Ebenfalls ausgenommen sind die Grundstückseinfriedungen. Diese Festsetzung dient dazu, die notwendigen Abstände von Hochbauten, die auch Nebenanlagen und Garagen sein können, zu den öffentlichen Straßenräumen, den Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsgeboten und zu den Leitungstrassen zu sichern. Damit wird für die Pflanzungen ein entsprechender Abstand gesichert, der der Umsetzung der Entwicklungsziele für diese Flächen dient. Ebenso sind Reparatur- und Wartungsarbeiten an den Leitungen möglich.

Der Eichenbreitengraben, der das Plangebiet im westlichen Randbereich schneidet, ist ein Gewässer zweiter Ordnung. Entsprechend sind Gewässerschonstreifen von 5 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, einzuhalten (siehe Punkt 4.7). Diese sind als von der Bebauung freizuhaltende Bereiche nachrichtlich übernommen worden. Die Baugrenze des

östlich anschließenden Teilgebietes TG 3 wurde entsprechend zurückgesetzt, westlich schließt eine öffentliche Grünfläche an.

Wie bereits im Zusammenhang mit dem Maß der baulichen Nutzung beschrieben, ergeben sich auch unter den Freileitungen Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Diese Flächen liegen gemäß Maßgabe zur Genehmigung nunmehr ausnahmslos außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung einer überbaubaren Fläche mittels Baugrenze im Bereich des Schutzstreifens verstößt gegen die öffentliche Sicherheit und ist daher nicht zulässig.

Für die Bereiche der Einmündung der Stichstraßen in die Seelmannstraße sind durch die ermittelten Sichtdreiecke ebenfalls freizuhaltende Grundstücksflächen aufgenommen worden. Deren Größe resultiert aus den zugrunde gelegten Entwurfsgeschwindigkeiten. Im Bereich der Einmündung in die Kochstedter Kreisstraße liegt das Sichtdreieck innerhalb der Straßenverkehrsfläche und hat daher keine Auswirkungen auf die Bauflächen.

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Argenteuiler Straße. Sie ist von Süden her Haupterschließungsachse für das gesamte Gewerbegebiet Dessau-Mitte und den Flugplatzbereich. Mit der Ansiedlung weiterer Unternehmen in diesen Gewerbegebieten hat die Argenteuiler Straße auch langfristig eine extrem hohe Bedeutung für die Erschließung. Deshalb kann ein weiterer Ausbau nicht ausgeschlossen werden. Die dafür in Frage kommenden Flächen wurden im vorliegenden überarbeiteten Entwurf als Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf privatem Grund vorgesehen und die Baugrenzen entsprechend zurückgesetzt, was der Ausweisung einer Anbauverbotszone für Hochbauten in Anlehnung an § 24 Straßengesetz LSA entsprechen würde.

3.3 Planungsauswirkungen

Raumordnungs- und regionalplanerische Aspekte werden durch die Planung nicht berührt. Es entsteht kein Konflikt zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt bzw. dem Regionalen Entwicklungsprogramm des Regierungsbezirkes Dessau.

Entsprechend der zentralörtlichen Gliederung handelt es sich bei der Stadt Dessau um ein Oberzentrum. Ihm sind entsprechende zentralörtliche Funktionen zugeordnet.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das gesamte Plangebiet Baurecht geschaffen.

Die Wiedernutzbarmachung von Industriebrachflächen, die bauplanungsrechtlich sichere Weiternutzung bisheriger Bauflächen und die Nutzung bisher noch nicht bebauter Splitterflächen bietet den Vorteil, daß auf eine Inanspruchnahme von unbebautem Gelände auf der "Grünen Wiese" verzichtet werden kann. Dadurch wird die Ressource Boden geschont.

Durch die Integration vorhandener, ehemaliger Werksstraßen der MBF in das System der Verkehrserschließung und der teilweisen Weiternutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen kann der Erschließungsaufwand reduziert werden.

Mit der Beschränkung der Verkaufs- und Ausstellungsraumfläche auf insgesamt 200 m² für im Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierendem Gewerbe stehende Einzelhandelsbetriebe sollen bewußt negative Auswirkungen auf die Funktionsmischung und die Handelsstruktur und damit auch auf die städtebauliche Strukturierung des Stadtzentrums verhindert werden. Weiterhin wird damit vorrangig auf die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe orientiert. Mit der trotzdem gegebenen Möglichkeit der Vermarktung von eigenen Produkten wird ein Beitrag zur Wirtschaftsförderung geleistet.

Mit der Schaffung von Baurecht werden einerseits auf bestehenden Gewerbeflächen im Plangebiet effektivere Arbeitsprozesse ermöglicht. Andererseits ergibt sich für ortsansässigen Betriebe die Möglichkeit, Standorte, die ihnen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bieten,

aufzugeben und sich innerhalb des Plangebietes anzusiedeln. Durch die Verlagerung von Gewerbebetrieben aus Innenstadtgebieten können unbefriedigende Gemengelagen in der Stadt Dessau beseitigt werden. Weiterhin kommt es zu einer Entlastung des Straßennetzes und damit zur Erhöhung der Wohnqualität für die Bewohner in der Innenstadt.

Mit der Fertigstellung der Argenteuiler Straße und dem ebenfalls bereits realisierten Ausbau der innergebielichen Erschließungsstraßen ist eine optimale Verkehrsanbindung des Plangebietes vorhanden. Dies ist ein wesentlicher Vorteil bei der Ansiedlung neuer Unternehmen.

Im Plangebiet sind 110- und 15-kV- Leitungen vorhanden. Für die darunter liegenden Flächen ergeben sich in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen Nutzungseinschränkungen sowohl für bauliche Anlagen als auch für Anpflanzungen.

Diese Flächen wurden, soweit sie bisher frei von Bebauung und in städtischem Eigentum sind, als zusammenhängende Grünfläche bzw. Regenrückhaltebecken festgesetzt.

Nach Maßgabe der Genehmigung wurden die jeweiligen Schutzstreifen als von Bebauung freizuhalten Fläche nachrichtlich übernommen.

Innerhalb der Brachmeierei sind davon die bestehenden Wohnhäuser Kochstedter Kreisstraße Nr. 49, Nr. 51, Nr. 53 und Nr. 55 betroffen, die vor dem Bau der Freileitung nach geltendem Baurecht legal errichtet wurden. Berührt werden die Flurstücke 6170, 6168/1, 6168/8, 6168/9, 6168/10, 6168/11 und 6168/12 der Flur 46.

Die Flurstücke 6170 und 6168/1 befinden sich im Eigentum der Stadt Dessau und sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt innerhalb der betroffenen Fläche nur mit Nebenanlagen bzw. Garagen bebaut. Das Flurstück 6170 liegt zum großen Teil außerhalb der einzuschränkenden Fläche. Mit einer Verschmelzung dieser beiden Flurstücke würde eine Freihaltung des Schutzstreifens von Bebauung für das neue Flurstück keine übermäßige Einschränkung bedeuten, zumal sich die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 problemlos auf der restlichen Fläche erreichen läßt. Das gleiche trifft für das private Flurstück 6168/12 zu.

Das Flurstück 6168/11 liegt fast vollständig innerhalb des Schutzstreifens bzw. der angrenzenden Höhenbeschränkung, das Flurstück 6168/10 zu ca. 50 %, jedoch mit der bestehenden Bebauung vollständig. Die Flurstücke 6168/8 und 6168/9 sind mit der bestehenden Bebauung von der Höhenbegrenzung auf 4 m betroffen, größere rückwärtige Teile der Flurstücke werden nicht berührt.

Um die Flurstücke 6168/8, 6168/9, 6168/10 und 6168/11 in ihrer Nutzung nicht erheblich einzuschränken, wurden innerhalb der Schutzstreifen in den vorherigen Planungsständen Ausnahmen zugelassen, die an die Vorgaben und die Zustimmung des Versorgungsträgers gebunden waren.

Prinzipiell sind die Sicherheitsabstände der Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft Feinmechanik und Elektrotechnik, VBG 1 und VBG 4, DIN VDE 0210 und 0205 zu beachten. Da es sich dabei nicht um gesetzliche Vorschriften im Sinne von § 9 Abs. 6 handelt, wurden diese zunächst nicht als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet, sondern fanden sich in den festgesetzten Einschränkungen wieder.

In den Bereichen unter den 110/15-kV-Freileitungen bilden sich elektrische und magnetische Felder aus. Für die geplante Nutzung ist zu beachten, daß sich die Grundstücke im Einflußbereich dieser elektrotechnischen Anlagen befinden. Die Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) vom 16. Dezember 1996 sind zu beachten.

Bei einer Bebauung, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient, kann jedoch eine Gefährdung der Allgemeinheit nicht ausgeschlossen werden. Mit der (ausnahmsweisen) Zulässigkeit von Bebauung würde gegen die öffentliche Sicherheit im Sinne des § 3 Abs. 1

BauO LSA verstoßen. Die Festsetzung einer überbaubaren Fläche mittels Baugrenze im Bereich des Schutzstreifens ist daher entsprechend der Maßgabe der Genehmigung nicht möglich.

Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz.

Daß die nicht überbaubaren Flurstücke jeweils in das Baugebiet einbezogen werden, bietet den Vorteil, daß sie bei der Errechnung der Grundflächenzahl berücksichtigt werden können, d.h. die außerhalb liegenden Flächen können effektiver genutzt werden.

Um einerseits den Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Plangebietes zu erreichen und andererseits eine effektive Nutzung der Flächen zu gewährleisten, wurde die Fläche unter den 15-kV-Freileitungen und eine Teilfläche unter der 110-kV-Freileitung als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Berücksichtigt wurde dabei auch, daß diese Flächen Teile der Grünstruktur über das Plangebiet hinaus sind und eine große Bedeutung im Rahmen der Durchlüftung des Stadtgebietes besitzen. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Gestaltung dieser Fläche berücksichtigen die eingeschränkte Pflanzhöhe.

Der entlang der Argenteuiler Straße im Bereich der Teilgebiete TG 3 und TG 6 durch Zurücksetzen der Baugrenze von einer Bebauung freizuhalten Bereich wirkt sich nicht nachteilig auf die Ausnutzung der einzelnen Grundstücke aus. Diese Flächen sind zwar zur Bepflanzung vorgesehen, können aber auf die Grundflächenzahl angerechnet werden. Dies trifft auch auf die zum Erhalt festgesetzten Grünflächen im Teilgebiet TG 6 zu.

Mit Hilfe der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgebote, Erhalt von Bäumen und Sträuchern) wird das Plangebiet gestalterisch aufgewertet und eine bessere Durchlüftung und Durchgrünung erreicht.

Besondere Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutz-Richtlinie werden von der Planung nicht berührt.

Der während der Offenlage vorgebrachten Anregung, durch die weitere Erschließung von Gewerbegebieten würde sich die Lärmproblematik im Bereich der Argenteuiler Straße/Randstraße Alten weiter verschärfen und es müßten geeignete Schallschutzmaßnahmen für die Siedlung Alten getroffen werden, konnte im Rahmen der Abwägung nicht gefolgt werden.

Durch die rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 101 I(A) und Nr. 148 wurde Baurecht für die Argenteuiler Straße bzw. die Randstraße Alten geschaffen. In Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 148 wurden Untersuchungen zum Immissionsschutz durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchungen wurde nachgewiesen, daß die Immissionsgrenzwerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. In diese Berechnung sind auch die prognostizierten Fahrzeugbewegungen aus dem Teilgebiet 101-G1 eingeflossen. Damit wurde die Lärmproblematik hinsichtlich des Fahrzeugverkehrs im Plangebiet ausreichend berücksichtigt,

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

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.4 Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101-G1 umfaßt eine Fläche von ca. 20,267 ha, wovon im einzelnen ausmachen:

Bauflächen	davon festgesetzte Pflanzgebote	Bruttoflächen
TG 1 (MI)	ca. 0,004 ha	ca. 2,176 ha
TG 2 (GE)	ca. 0,078 ha	ca. 1,630 ha
TG 3 (Gl _e)	ca. 0,132 ha	ca. 2,640 ha
TG 4 (GE)	ca. 0,148 ha	ca. 2,388 ha
TG 5 (Gl _e)	-	ca. 0,630 ha
TG 6 (Gl _e)	ca. 0,559 ha	ca. 4,846 ha
TG 7 (GE _e)	ca. 0,121 ha	<u>ca. 0,729 ha</u>
		ca. 15,039 ha
Öffentliche Verkehrsflächen		
Kochstedter Kreisstraße		ca. 0,510 ha
Seelmannstraße		ca. 1,271 ha
- Stich nördlich TG 5		ca. 0,233 ha
- Stich nördlich TG 6		ca. 0,239 ha
- Radweg an Argenteuiler Straße		<u>ca. 0,039 ha</u>
		ca. 2,292 ha
Fläche für Ver- und Entsorgung (Regenrückhaltung)		
Absetzbecken und Retentionsbecken		ca. 0,899 ha
Öffentliche Grünflächen		
Fläche im Bereich der Freileitung		ca. 1,990 ha
Fläche am Eichenbreitengraben		<u>ca. 0,031 ha</u>
		ca. 2,021 ha
Wasserfläche (Eichenbreitengraben)		ca. 0,016 ha
Gesamtfläche		<u>ca. 20,267 ha</u>

3.5 Verkehrserschließung

Ein wesentlicher Planungsansatz für das Gebiet war, daß zur Kostenreduzierung das zukünftige Straßennetz vorhandene Werksstraßen weitestgehend integriert und nur unbedingt notwendige Netzergänzungen über Neubaustrecken realisiert werden.

Aufgrund der Vielzahl der innerhalb der Straßenkorridore vorhandenen Leitungen auf dem Gelände der ehemaligen MBF wurden grundsätzlich lediglich die Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung dargestellt. Diese festgesetzten Korridore ermöglichen die Einordnung der Fahrbahn entsprechend den Anforderungen der EAE 85/95, von Fußwegen und ein- bzw. beidseitigen Grünstreifen. Die lagemäßige Einordnung erfolgte im Rahmen der Erschließungsplanung, die inzwischen umgesetzt ist.

Die Anbindung des Gebietes an das örtliche Hauptnetz erfolgt über die Kochstedter Kreisstraße im Norden bzw. Nordwesten und über die Seelmannstraße, die im Osten des Plangebietes an die Südtangente (Argenteuiler Straße) anbindet.

Die Argenteuiler Straße selbst hat keine Erschließungsfunktion für das Plangebiet. Direkte Zufahrten zu den angrenzenden Teilgebieten TG 3 und TG 6 sind nicht möglich.

Die Teilgebiete TG 1 bis TG 3 werden direkt über die Kochstedter Kreisstraße, das Teilgebiet TG 7 mittels eines Überfahrrechtes über das Teilgebiet TG 1, erschlossen. Mit der Realisierung der Argenteuiler Straße wurde die Kochstedter Kreisstraße nördlich vom Teilgebiet TG 3 abgehängt und in das Teilgebiet H (Zunftstraße) geführt. Im weiteren Verlauf besteht am Knoten Mannheimer Straße ebenfalls eine Anbindung an die Westtangente (Mannheimer Straße).

Die innere Erschließung der Teilgebiete TG 4 bis TG 6 erfolgt von der Seelmannstraße, die am östlichen Rand des Plangebietes verläuft und gleichzeitig die B-Plangebiete 101-G2 und G3 erschließt. Der Ausbau dieser Straße ist inzwischen abgeschlossen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit wurde sowohl in der Kochstedter Kreisstraße als auch in der Seelmannstraße eine Linksabbiegespur eingeordnet.

Die südliche Anbindung der Seelmannstraße an die Argenteuiler Straße erfolgt gegenwärtig über die Ausbildung einer Kreuzung im Bereich Argenteuiler Straße/ Südanbindung/ Seelmannstraße im Teilgebiet 101-G1.

In Abhängigkeit von der Verkehrsentwicklung in der Stadt Dessau wurde auch eine niveaufreie Anbindung an die Argenteuiler Straße erwogen. Daraus ergab sich die Freihaltefläche, die im Einmündungsbereich aus dem Geltungsbereich ausgespart wurde.

Von der Seelmannstraße gehen zwei Anliegerstraßen ab, die als ehemalige Werksstraßen bereits vorhanden waren. Dabei handelt es sich um Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen.

Die Kochstedter Kreisstraße ist eine Sammelstraße mit einer Breite von 6,5 m. Entlang der Straße befinden sich im nordöstlichen Teil beidseitig ein Radweg und ein Gehweg von je 2,0 m Breite. Im südwestlichen Teil der Kochstedter Kreisstraße wurde entlang der östlichen Fahrbahnkante ein 2,5 m breiter Grünstreifen und ein 2,5 m breiter kombinierter Rad-/ Gehweg berücksichtigt.

Die Seelmannstraße hat eine Breite von 6,5 m und beidseitig einen kombinierten Geh- und Radweg sowie einen Grünstreifen von je 3,0 m Breite. Die Stichstraße nördlich des Teilgebietes TG 5 hat ebenfalls eine Breite von 6,5 m, im östlichen Abschnitt grenzt beidseitig ein 2,5 m breiter Grünstreifen und ein 2,0 m breiter Gehweg an. Im westlichen Teilbereich mußte aufgrund der vorhandenen Situation auf die Schaffung von Grünstreifen verzichtet werden. Die Stichstraße nördlich des Teilgebietes TG 6 ist 6,0 m breit und hat nördlich einen 2,5 m breiten Gehweg. Dies ist infolge der künftigen Belegung vertretbar. Auf die Ausweisung von Baumpflanzungen entlang dieser Straße mußte aufgrund der vorhandenen Leitungen verzichtet werden.

Wegen des zu erwartenden geringeren Verkehrsaufkommens kann auf die gesonderte Ausweisung von Radwegen in den Stichstraßen verzichtet werden. Einen kombinierten Geh- und Radweg gibt es (außerhalb des Plangebietes) entlang der Kochstedter Keisstraße von der südlichen Anbindung des Teilgebietes H zur Argenteuiler Straße.

Da die Argenteuiler Straße über einen begleitenden Radweg verfügt, entfällt der im Entwurf zwischen den Teilgebieten TG 4 und TG 6 bzw. innerhalb des Teilgebietes TG 3 vorgesehene Radweg. Das zu diesem Zwecke gebildete Flurstück wurde der Baufläche zugeschlagen. Der Radweg an der Argenteuiler Straße verläuft im westlichen Abschnitt innerhalb des Plangebietes G1 und wurde entsprechend als zur Argenteuiler Straße gehörende Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Durch diese Geh- u. Radwege wird die Verbindung der Teilgebiete H und I(A) über das Teilgebiet G1 ermöglicht. Auch dienen sie der Erschließung des Plangebietes und der Integration in das örtliche Verkehrsnetz.

Das Gebiet wird durch den Bus für den ÖPNV erschlossen. Die Kochstedter Kreisstraße und die Seelmannstraße werden von Buslinien befahren. Haltestellen befinden sich in der Seelmannstraße und der Randelstraße.

3.6 Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Die nach § 53 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind gemäß § 53 Abs. 6 BauO LSA ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Dies schließt auch Besucherparkplätze ein.

Damit ist der Stellplatzbedarf prinzipiell als gedeckt anzusehen. Ein konkreter Nachweis kann in der Phase der Bauleitplanung nicht erfolgen, da die jeweiligen konkreten Nutzungsverhältnisse noch nicht feststehen. Die entsprechenden Nachweise sind in der Objektplanung zu führen.

Öffentliche Parkplätze sollen entsprechend einer verkehrsplanerischen Grundposition der Stadtverwaltung Dessau in Gewerbegebieten im Straßenraum nicht ausgewiesen werden.

Um eine totale Versiegelung der Verkehrsflächen zu vermeiden, sind die Stellplätze mit diffusionsoffenen Materialien auszuführen. Diese wasserdurchlässige Bauweise trägt über die Verdunstung zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, erhält die Verfügbarkeit des Wassers im Naturraum und führt es wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zu.

Zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte Stellplätze sind von diesem mittels eines mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifens abzusetzen. Bei größeren Stellplatzanlagen ist alle 4 Stellplätze wenigstens ein Baum zu pflanzen. Mit diesem Verhältnis kann gewährleistet werden, daß die Kronenbereiche der zu pflanzenden Bäume die Stellplätze überdecken und so die gewünschte Verschattung erzielt wird. Dies wird anhand entsprechender Festsetzungen gesichert.

Durch ein verbessertes Mikroklima, Staubbinderung und psychologische Wirkung kann so zu einer ansprechenden Qualität des Gewerbeumfeldes beigetragen werden.

Der südwestlich im Plangebiet bestehende Garagenstandort wurde in die Baufläche des Teilgebietes TG 6 einbezogen. Er ist planungsrechtlich innerhalb des Industriegebietes zulässig. Eine Ausweisung als Gemeinschaftsgaragenstandort erfolgte nicht. Der Standort liegt zu weit von Wohnbebauung entfernt, so daß sich auf längere Sicht möglicherweise kein ausreichender Bedarf ergibt und diese spezielle Nutzung nicht zwingend erforderlich ist.

3.7 Grünplanung

Grünflächen sind Lebensräume für Flora und Fauna. Pflanzen binden Staub, wodurch die Luftqualität verbessert wird. Außerdem tragen sie durch Beschattung und Verdunstung zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Desweiteren besitzen Grünflächen einen ästhetischen Aspekt; sie verbessern das Arbeitsumfeld und tragen somit zur Erhöhung der Lebensqualität bei.

Ziel der Planung der Grünstruktur ist es, die positive Wirkung des "Grüns" möglichst zu erhalten und im Hinblick auf notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen weitere Grünflächen zu schaffen.

Die geplante Verbindung der Einzelbereiche stellt sowohl aus ökologischer Sicht als auch in landschaftsästhetischer Hinsicht eine Bereicherung dar.

Das Plangebiet wird, wie bereits beschrieben, von Ost nach West von einer 110-kV-Freileitung sowie von Nordost nach Südwest von einer 15-kV-Freileitung durchquert. Daraus ergeben sich infolge der Abstandsforderungen gravierende Nutzungseinschränkungen. Deshalb wurde in diesem Bereich ein öffentlicher Grünzug eingeordnet, der gleichzeitig infolge seiner Breite für eine bessere Durchlüftung und Durchgrünung des Gebietes sorgt. Aufgrund der notwendigen Sicherheitsabstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in einem Schutzstreifen von jeweils 15,0 m bzw. 17 m von Mastmitte nach beiden Seiten nur Pflanzungen mit einer Endhöhe von 4,0 m zulässig. Um die Masten ist entsprechend der Stellungnahme der Dessauer Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft ein Bereich von 15 m für Reparaturarbeiten von Strauchpflanzungen freizuhalten.

Diese öffentliche Grünfläche bietet sich als ökologisch wertvolle naturnahe Fläche an, bei deren Bepflanzung auf standortgerechte heimische Arten zurückgegriffen wird. Gemäß Maßgabe zur Genehmigung wird für diese Fläche eine Pflanzdichte und -qualität ergänzt, um das Maß des Ausgleichs eindeutig zu bezeichnen.

Die Ausweisung des Grünstreifens wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate und die Bodenfunktionen aus.

Sie verbindet das Waldgebiet der Eichenbreite mit den angrenzenden Gewerbegebieten und reicht bis zur Eisenbahnlinie am Ostrand des Gewerbegebietes Mitte. Damit leistet dieser Grünzug einen wesentlichen Beitrag zur Durchgrünung und Durchlüftung der Stadt.

Den übergeordneten Rahmen erhält die Grünordnung des Gebietes durch die festgesetzten Baumpflanzungen, die in Abhängigkeit vom Umfang der neu versiegelten Grundstücksfläche erfolgen, sowie durch die Verwendung von Hecken zur Grundstücksabgrenzung entlang der öffentlichen Straßen.

Die vorhandenen Gehölzflächen südlich des Teilgebietes TG 6 werden zur Erhaltung festgesetzt. Die Verbindung dieser Flächen mit der Grünfläche im Bereich der Freileitungen erfolgt entlang der Argenteuiler Straße über die Festsetzung von Flächen mit Pflanzgebot auf privatem Grund.

Die Pflanzgebote entlang der Argenteuiler Straße übernehmen zudem eine abschirmende Funktionen zu dieser hoch frequentierten Straße, die für das Plangebiet keine unmittelbare Erschließungsfunktion hat.

Weitere Pflanzgebote sind vorrangig entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grünbereich hin angeordnet worden. Damit wird der Effekt (Schaffung eines durchgängigen Grünzuges), der mit der Ausweisung des Grünstreifens erzielt werden soll, erhöht. Es wird mit dieser Ausweisung eine psychologische Trennung zwischen Wohnen und Gewerbe vermittelt und eine optische Grünzäsur angelegt.

Entlang der Straßen werden zur Kennzeichnung des Straßenverlaufes und zur Beschattung der Straßenflächen Laubbäume gepflanzt. Sie stellen einen grünordnerischen Gestaltungsansatz und die Vermittlung eines durchgängigen Grünsystems im Plangebiet dar. Bäume entlang der Straße gliedern den Straßenraum und bieten auch eine Führung des Verkehrs. Durch eine Übersattung der Straße wird ein Aufheizen reduziert, was wesentlich zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt.

3.8 Hinweise zu gestalterischen Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, für das Gewerbegebiet ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das dem besonderen Wert des Standortes an der Argenteuiler Straße bzw. der Kochstedter Kreisstraße Rechnung trägt. Gleichzeitig markiert es an der Südanbindung den Eingang der Stadt Dessau.

Um Investitionen nicht unnötig zu behindern, wurde auf eine zu starke Eingrenzung der Möglichkeiten verzichtet. So beschränken sich die Festsetzungen auf die Sicherung eines Mindestgestaltungsstandards entlang der öffentlichen Straßenräume. Dies wird durch die Festsetzung von Hecken als Einfriedungen und die Pflicht zur Schaffung eines mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifens entlang des öffentlichen Straßenraumes, wenn an diesem Stellplätze angeordnet werden, gesichert. Durch die Zulässigkeit der Integration von Zäunen in die Hecke wird dem Sicherheitsbedürfnis Rechnung getragen.

Eine Ausnahme von der Festsetzung wird lediglich im Bereich der bestehenden Wohnhäuser zur Kochstedter Kreisstraße im Teilgebiet TG 1 zugelassen. Aufgrund der begrenzten Raumverhältnisse und der Lage verschiedener Versorgungsleitungen im Straßenrandbereich kann hier ausnahmsweise auf eine Heckenpflanzung verzichtet werden.

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

3.9 Baugrund

Entsprechend der Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Sachsen-Anhalt vom 24. November 1992 sind im Plangebiet Ton und Sande als den Baugrund aufbauende Gesteine vorhanden. Weitere Untersuchungen liegen für den Teil der ehemaligen MBF bei der Stadtverwaltung Dessau vor. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bebauung kann hier von Baugrund mit ausreichender Tragfähigkeit ausgegangen werden.

Im gesamten Plangebiet ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen.

Diese Grundaussage kann ordnungsgemäße Baugrunduntersuchungen im Rahmen der Objektplanung nicht ersetzen.

4 Schutzmaßnahmen

4.1 Lärm

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1 kann die Nähe von Industriegebieten und vorhandener Wohnbebauung in den angrenzenden Gebieten als kritisch betrachtet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in der Brachmeierei eine Reihe von Wohngebäuden. Dieses Gebiet ist aufgrund seiner derzeitigen Nutzung als Mischgebiet ausgewiesen. Die an das Mischgebiet angrenzenden Teilgebiete (TG) wurden als (z.T. eingeschränkte) Gewerbegebiete ausgewiesen, an die sich wiederum eingeschränkte Industrie(Teil)gebiete gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 und § 15 BauNVO anschließen (siehe auch Pkt. 3.2.1).

Da sich die vorhandenen Wohngebäude in Mischgebieten (Teilgebiet TG 1 im vorliegenden Bebauungsplan und nordöstlich angrenzend 101-H) befinden, wurden die angrenzenden Gebiete als Gewerbegebiete (teils eingeschränkt) nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im Rahmen der Bearbeitung des Entwurfes wurde eine Schallschutzberechnung durchgeführt. Grundlage dieser Berechnung bildete die Ausweisung der einzelnen Teilgebiete als Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete.

Mit der Überarbeitung des Entwurfes wurden gemäß Aufgabenstellung des Planungsamtes eingeschränkte Industriegebiete ausgewiesen. Die Einschränkung bezieht sich auf Abstandsklassen. Unter Berücksichtigung des Abstandserlasses Land Sachsen-Anhalt vom 26. August 1993 (s. Anlage zur Begründung) sind hier nur Gewerbebetriebe der Abstandsklassen V, VI und VII zugelassen. Da sich dieser Abstandserlaß auch auf die Lärmbelastung bezieht, kann davon ausgegangen werden, daß die Orientierungswerte eingehalten werden.

Hinzu kommt, daß die vormals errechneten Beurteilungspegel unter den Orientierungswerten liegen:

Nachweisort	Orientierungswerte		Beurteilungspegel
	tags	nachts	
Siedlung Alten	55	40	38,1
Wohnhaus Gärtnerei "Große Schaftrift"	60	45	38,4
Kleingärten südöstl. Plangebiet	55	55	43,3

Insgesamt wird eingeschätzt, daß mit der im Bebauungsplan vorgenommenen Gliederung der Gebiete und den getroffenen Festsetzungen die Belange des Lärmschutzes berücksichtigt werden. Deshalb wird auf einen gesonderten Lärmschutznachweis verzichtet.

4.2 Luft

Konkrete Angaben zur Luftsituation des Standortes liegen derzeit nicht vor. Da das Plangebiet vor der Stilllegung der Magnetbandfabrik industriell genutzt wurde, wird es zu keiner Verschlechterung der ursprünglichen Luftsituation kommen. Im Geltungsbereich wurden nur Misch-, Gewerbe- und eingeschränkte Industriegebiete ausgewiesen. Damit dürfen im Plangebiet keine kritischen Emittenten angesiedelt werden, da diese nur in Industriegebieten zulässig sind.

Mit der Umstellung der Wohngebäude der Brachmeierei auf moderne Heizungssysteme wird sich die Luftsituation gegenüber der Situation vor der Stilllegung der MBF verbessern.

4.3 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodenkontaminationen zu verzeichnen, die sich nach derzeitigem Erkenntnisstand nachhaltig auf das Plangebiet auswirken und einer Kennzeichnung bedürfen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Magnetbandfabrik ist ein Grundwasserschaden mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) zu verzeichnen. Der Schadensherd der Grundwasserkontamination innerhalb des angrenzenden Geltungsbereiches des B-Planes 101-G2 wird zur Zeit saniert. In Auswertung der Datengrundlage zum Grundwasserschaden wurde festgestellt, daß sich die Fahne der Grundwasserkontamination bis in den Geltungsbereich des B-Planes 101-G1, speziell TG 4 und TG 1 erstreckt.

Daher können bis zum Abschluß der Sanierung des Grundwasserschadens sämtliche Arbeiten, bei denen Grundwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich sind, nur mit Genehmigung des Amtes für Umwelt- und Naturschutz der Stadtverwaltung Dessau durchgeführt werden. Dies trifft ebenfalls für Bau- und Abrißmaßnahmen zu, die sich auf grundwasserführende Schichten erstrecken.

Aufgrund der Boden- und Grundwasserkontamination ergeben sich Einschränkungen bei der Regenwasserversickerung.

4.4 Fundmunition

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

4.5 Geodätische Festpunkte

Im Plangebiet befinden sich geodätische Festpunkte. Die Gefährdung dieser Punkte ist unverzüglich anzuzeigen, die Veränderung oder Beseitigung dieser Punkte ist ordnungswidrig.

4.6 Denkmalschutz

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

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für 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 ist zu ermöglichen. Dazu erfolgte ebenfalls ein Hinweis auf der Planzeichnung.

4.7 Gewässerschutz

Der Eichenbreitengraben, der das Plangebiet im westlichen Randbereich schneidet, ist ein Gewässer zweiter Ordnung.

Für den Eichenbreitengraben läuft ein Planfeststellungsverfahren. Der Bereich innerhalb der Planfeststellungsgrenzen (jeweils ab Böschungsoberkante) ist entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden. Er wurde als Wasserfläche dargestellt.

Nach § 94 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Neufassung vom 24. April 1998 (GVBl. LSA S. 186) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07. April 2000 (GVBl. LSA Nr. 11/2000) sind Gewässerschonstreifen von 5 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, einzuhalten.

Diese wurden in der Planung entsprechend als von der Bebauung freizuhalten Flächen gekennzeichnet und als öffentliche Grünfläche bzw. nicht überbaubare Grundfläche innerhalb des Teilgebietes TG 3 ausgewiesen.

5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Besitzverhältnisse an Grund und Boden sind im Plangebiet sehr unterschiedlich. Es handelt sich um Privatbesitz, kommunales Eigentum und um durch die BVS verwaltete Flächen.

Zwischen Zunftstraße und Knotenpunkt Mannheimer Straße / Argenteuiler Straße wurde die Kochstedter Kreisstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche eingezogen. Diese Fläche wurde in das Teilgebiet TG 3 einbezogen. Der nordwestliche Geh-, Radweg (Teilgebiet H) bleibt erhalten.

Zur Sicherung der öffentlichen Erschließung des Plangebietes ist teilweise ein Grunderwerb durch die Stadt durchgeführt worden bzw. noch vorgesehen.

Folgende Baulasten sind innerhalb des Plangebietes eingetragen:

- Leitungsrecht innerhalb des Flurstückes 6168/11 der Flur 46 für die vorhandene Trinkwasserleitung entsprechend Baulastprotokoll PN Nr. 28/97
- Leitungsrecht innerhalb des Flurstückes 6270/19 der Flur 52 für die vorhandene Schmutz- und Regenwasserleitung entsprechend Baulastprotokoll 93/99
- Überfahrtsrechte innerhalb der Flurstücke 6169/2 und 6168/11 sowie 6168/5, 6, 7 und 8 im Zuge der Teilung von 6168/2 für den Grunderwerb entsprechend PN Nr. 26/96

Die Überfahrtsrechte betreffen die Erschließung der gefangenen Grundstücke in der Brachmeierei im Teilgebiet 1. Sie wurden trotz vertraglicher Sicherung im Plan dargestellt, um zu verdeutlichen, daß die verkehrliche Anbindung der Grundstücke gesichert ist.

Da das Leitungsrecht für die Trinkwasserleitung damit rechtlich verankert ist, wurde es nicht in den Plan übernommen.

Die übrigen, zahlreich vorhandenen und geplanten Leitungen, die nicht im öffentlichen Raum geführt werden, müssen beim Verkauf von Grundstücken unbedingt berücksichtigt werden. Für die langfristig zu erhaltenden Hauptversorgungstrassen, die nicht im öffentlichen Straßenraum liegen, 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.

6 Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Plangebiet um ein in Teilbereichen bebautes Gelände handelt, sind funktionsfähige Ver- und Entsorgungsnetze vorhanden. Auf diese Netze wird auf der Grundlage detaillierter Untersuchungen aufgebaut.

Ersatzmaßnahmen und Neuverlegungen sichern die Gesamterschließung des Gebietes. Aus den analog vorliegenden Bestandsplänen der Betreiber der Ver- und Entsorgungsleitungen sind die dort eingetragenen Leitungen (mit Ausnahme von Hausanschlüssen) in die Planzeichnung übernommen worden.

Für eine Reihe von Ver- und Entsorgungsleitungen, die für die Erschließung des gesamten Geländes von Bedeutung und zu sichern sind, wurden, soweit präzise Aussagen dafür von den Versorgungsträgern vorlagen, Leitungsrechte festgesetzt (zur rechtlichen Umsetzung siehe Pkt. 5).

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes sind neue Leitungen grundsätzlich im öffentlichen Raum zu verlegen. Das ist jedoch durch die Weiternutzung vorhandener Leitungen, das teilweise geringe Platzangebot und den Verzicht auf kostenintensiven Straßenaufbruch nicht durchgängig möglich. Hierfür muß auch der straßennahe Raum von Grundstücken in Anspruch genommen werden. Dieser Aspekt ist bei der Vermarktung von Grundstücken unbedingt zu beachten.

6.1 Wasserversorgung

Auf dem Gelände der früheren Magnetbandfabrik waren ehemals drei voneinander unabhängige Wasserstränge vorhanden. Davon ist nur das vorhandene Trinkwassernetz, welches aus dem Stadtnetz gespeist wird, erhalten geblieben.

Das Brauchwassernetz ist im Gelände kurzgeschlossen und soll außer Betrieb gehen, da das vorhandene Leitungsnetz verschlissen ist.

6.1.1 Trinkwasserversorgung

Das Gebiet nördlich des Grünzuges bis zur Kochstedter Kreisstraße wird durch eine vorhandene Trinkwasserleitung (DN 200 AZ) versorgt. Von der Kochstedter Kreisstraße verläuft die Trinkwasserleitung über das Teilgebiet TG 1 sowie die öffentliche Grünfläche weiter nach G2.

Innerhalb der Seelmannstraße befindet sich das Trinkwassernetz der ehemaligen MBF überwiegend im Straßenraum.

Da noch keine verbindlichen Angaben für den Wasserverbrauch vorliegen, wurde der Trinkwasserbedarf nach ATV A 118 auf rund 15 l/s geschätzt.

6.1.2 Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser soll aus dem vorhandenen Trinkwassernetz erfolgen. Nach Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für Mischgebiete bzw. Gewerbegebiete 96 m³/h (26,6 l/s) und für Industriegebiete 192 m³/h (53,2 l/s) bereitzustellen. Dabei muß von einer mittleren bis großen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen werden.

Eine Bereitstellung von Löschwasser der Größe 192 m³/h (53,2 l/s) für Industriegebiete kann aufgrund der vorhandenen Netzkonfiguration nicht erfolgen.

Die über die hydraulische Leistungsfähigkeit der jeweiligen Trinkwasserversorgungsleitung (ist gebiets- und straßenweise festzustellen) hinausgehende Löschwassermenge ist über den Objektschutz der Grundstücke selbst sicherzustellen.

Damit ist für die Teilgebiete, die als Industriegebiete ausgewiesen sind (TG 3, TG 5 und TG 6), die vollständige Löschwasserbereitstellung aus dem vorhandenen Trinkwassernetz nicht von vornherein gegeben, wenn von mittlerer oder großer Brandausbreitungsgefahr ausgegangen wird. Als Basis dient dabei das Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Wasserversorgung". Über das vorhandene Trinkwassernetz ist die Bereitstellung der notwendigen Löschwassermengen für Gewerbegebiete (TG 2 – 4) bei kleiner und mittlerer Brandausbreitungsgefahr und für Industriegebiete bei kleiner Brandausbreitungsgefahr abgesichert. Damit ist für die überwiegende Zahl der Betriebe die Löschwasserbereitstellung abgesichert, da die typischen Gewerbebauten feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen haben und mit harten Bedachungen versehen sind.

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

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

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

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

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Teilgebietes G1 erfolgte im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser wurde in das im Gebiet vorhandene Absetzbecken eingeleitet. Von hier erfolgt die Einleitung in den Magnetbandsammler, der in die Kläranlage einbindet.

Im Rahmen der Planung des Gewerbegebietes Mitte wurde ein qualifiziertes Trennsystem errichtet.

6.2.1 Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Flächen der ehemaligen Magnetbandfabrik wird vom Teilgebiet TG 6 durch das Teilgebiet TG 4 über einen neu gebauten Hauptsammler nach G2 in den bisher als Mischsammler genutzten MBF-Sammler (DN 800/ DN 1 000) und weiter zur Kläranlage geleitet. Entsprechende Leitungsrechte wurden innerhalb der Baufelder festgesetzt.

Abzuleitende Schmutzwassermenge über den MBF-Sammler:

TG 4	2,388 ha
TG 5	0,630 ha
TG 6	<u>4,846 ha</u>
	7,864 ha

Schmutzwasseranfall

7,864 ha x 1,0 l/s (s x ha) 7,864 l/s

Fremdwasser

+ 20 % 1,573 l/s

9,437 l/s

Die Gebiete nordwestlich des geplanten Grünstreifens werden über den bereits realisierten Schmutzwassersammler im Teilgebiet H des Gewerbegebietes Mitte entsorgt. Der erforderliche Anschluß zum Teilgebiet H ist bereits vorhanden.

Im südöstlichen Randbereich der Kochstedter Kreisstraße befindet sich eine Druckrohrleitung DN 100-PE bzw. DN 300.

Abzuleitende Schmutzwassermenge über das Teilgebiet H:

Größe der bebauten Fläche:

TG 1	2,176 ha
TG 2	1,630 ha
TG 3	2,640 ha
TG 7	<u>0,729 ha</u>
	7,175 ha

Schmutzwasseranfall

7,175 ha x 1,0 l/s (s x ha) 7,175 l/s

Fremdwasser

+ 20 % 1,435 l/s

8,610 l/s

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

6.2.2 Regenwasser

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanung (auch der angrenzenden Teilgebiete G2 und G3) konnte infolge des damit verbundenen erhöhten Schmutzwasseranfalls kein Regenwasser mehr in den Schmutzwassersammler eingeleitet werden.

In der Seelmannstraße einschließlich der Stiche wurde ein neuer Sammler gebaut. Über den Hauptsammler in Nord-Süd-Richtung erfolgt eine Anbindung an das Regenrückhaltebecken, das als Absetzbecken dient. Von dort wird das Regenwasser über eine Pumpstation und 2 Druckleitungen zum westlich davon naturnah gestalteten 2. Becken geleitet. Von diesem Becken, das als Retentionsbecken dient, führt eine Leitung DN 300 innerhalb der öffentlichen Grünfläche nach Süden bis zum Einleitpunkt in den Eichenbreitengraben, der sich im betroffenen Abschnitt im Teilgebiet I(A) befindet. Innerhalb des Grundstücks 6270/19, das im Randbereich berührt wird, wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

Vom Eichenbreitengraben wird das Regenwasser über den Abschlagsgraben der Taube zugeführt.

Die Regenentwässerung der Kochstedter Kreisstraße erfolgt über ein angrenzendes Muldensystem.

Im Zuge der Durchsetzung des qualifizierten Trennsystems soll das Regenwasser gemäß § 3 der Satzung über die Beseitigung von Abwasser in der Stadt Dessau (Abwassersatzung) vom 12. Juli 1997 grundsätzlich auf den Grundstücken beseitigt oder genutzt werden.

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

Einschränkungen der Regenwasserversickerung aufgrund von Kontaminationen sind gleichfalls zu berücksichtigen (siehe Punkt 4.3).

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

Geschätzter Regenwasserabfluß insgesamt:

Geschätztes Einzugsgebiet:	ca. 17 ha
Regenspende	100 l/s x ha
Abflußwert geschätzt	0,45
Regenwasseranfall	765 l/s

6.3 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes Mitte und somit auch des Teilgebietes G1 mit Elektroenergie erfolgt aus dem vorhandenen Mittelspannungsnetz. Notwendige Ergänzungen sind inzwischen vollständig realisiert.

Das Plangebiet wird im nördlichen Bereich von einer 110-kV-Freileitung durchquert, die aus dem Teilgebiet G2 kommend weiter zum Teilgebiet H verläuft. Die Freileitung hat zwei

Schutzstreifen, die nachrichtlich in die Planung übernommen wurden und für die sich Nutzungseinschränkungen ergeben. Diese Nutzungsbeschränkungen treffen sowohl für die unter der Freileitung gelegenen öffentlichen Grünflächen, Flächen für Versorgungsanlagen als auch für die Bauflächen des Teilgebietes TG 1 zu. Die bestehende Bebauung hat Bestandsschutz

Im Abstand von jeweils 15,0 m bis 22,0 m von Mastmitte nach beiden Seiten sind Bauwerke nur bis zu einer Höhe von 4,0 m zulässig. Dies wird über die Festsetzung einer Oberkante als Höchstmaß in den betroffenen Bereichen des Teilgebietes TG 1 planungsrechtlich abgesichert.

Für die 15 kV-Freileitung, die zunächst verkabelt aus dem Teilgebiet G2 kommt, gilt ein Schutzstreifen von 17 m. Diese Leitung liegt innerhalb der öffentlichen Grünfläche und berührt die Teilgebiete TG 4, TG 5 und TG 7 nur in Randbereichen. Die Baugrenze wurde entsprechend zurückgesetzt.

Für die Nutzung der Flächen unter den Freileitungen sind die Grenzwerte für elektrische Feldstärke und magnetische Flußdichte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BimSchV) vom 16. Dezember 1996 zu beachten. Weiterhin ist für Reparaturarbeiten um die Maste ein Bereich von 15,0 m von Strauchbepflanzung freizuhalten.

6.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes wird von der DVV, Gasversorgung gesichert. Eine Leitung DN 100 PE befindet sich im Randbereich der Kochstedter Kreisstraße, eine Verlängerung ist vorgesehen.

Der südliche Teil des Plangebietes könnte bei Bedarf ebenfalls mit Gas versorgt werden. Allerdings ist hier die Versorgung mit Fernwärme vorgesehen. Der Gasbedarf der Investoren ist bei der DVV, Stadtwerke Dessau GmbH anzuzeigen.

6.5 Fernwärmeversorgung

Das Plangebiet gehört zum Fernwärmeevorzugsgebiet.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes verzichtet der Fernwärmeversorgungsträger auf eine Versorgung mit Fernwärme, da der Erschließungsaufwand für den verbleibenden Teil nicht im Verhältnis zum Erlös stehen wird.

Im Teilgebiet G2 befindet sich eine Fernwärmeübertragungsstation. Von hier ist die Fernwärmeversorgung der Teilgebiete TG 4 bis TG 6, die sich im südöstlichen Teil des Bearbeitungsgebietes befinden, über zentrale Wärmeversorgungsnetze innerhalb der bestehenden (Werks)Straßen für alle Objekte der ehemaligen Magnetbandfabrik gesichert und auch künftig zu sichern. Ein Anschluß neuer Objekte in diesen Teilgebieten kann gewährleistet werden.

Im Zuge der Erstellung der Genehmigungsfasung wurden Fernwärmeleitungen in der Planzeichnung im Bereich der Stichstraßen und der öffentlichen Grünfläche ergänzt.

Entsprechende Leitungsrechte sind von den Stichstraßen aus eingetragen.

Die Teilgebiete TG 1 bis TG 3 und TG 7 im nordwestlichen Teil des Plangebietes werden anstelle von Fernwärme mit Erdgas versorgt.

6.6 Fernmeldeversorgung

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

Über Teilen des Plangebietes (TG 5 und angrenzend TG 4, von Osten kommend) verläuft eine Richtfunkverbindung zum Gebäude des Straßenverkehrsamtes, die zeitlich begrenzt ist und abgebaut wird, wenn die laufenden Genehmigungsverfahren eine Versorgung über Kabeltrassen ermöglichen.

Eine dauernde Höhenbegrenzung wurde nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Sie ist aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Richtfunkstrecke nicht notwendig. Während der Betriebszeit der Richtfunktrasse ist allerdings eine Begrenzung der maximal zulässigen Bauhöhe auf 71 m über NN (entspricht ca. 10 m Gebäudehöhe) einzuhalten.

6.7 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Müllentsorgungsfirma. Im Mischgebiet sind für Hausmüll die entsprechenden Müllcontainer zu nutzen. Für die Entsorgung von Sondermüll sind die entsprechenden 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 Benutzerzwang an das öffentliche Abfallentsorgungssystem der Stadt Dessau. Damit ist die Abfallentsorgung gesichert.

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

7 Überschlägige Kostenermittlung

Die öffentliche Erschließung des Plangebietes ist inzwischen vollständig erfolgt. Daher wird an dieser Stelle auf eine Kostenermittlung, wie sie bisher in der Begründung enthalten war, verzichtet.

8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Während der Bebauungsplan selbst keinen Eingriff darstellt, bereitet er planungsrechtlich Maßnahmen vor, die als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind.

Aus naturschutzrechtlicher Sicht sind Eingriffe zu minimieren, auszugleichen oder zu ersetzen (§§ 9, 11 und 13 NatSchG LSA). Im BauGB wird diese Regelung dahingehend eingeschränkt, daß ein Ausgleich für Eingriffe, die vor der Planaufstellung erfolgt sind oder zulässig waren, nicht erforderlich ist (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB). Ausführungen dazu sind auch dem Grünordnungsplan S. 5 zu entnehmen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden, der als Vorentwurf vom 31. Januar 2000 vorliegt. Zu dieser Planung liegt eine zustimmende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde als Fachbehörde vom 15. März 2000 vor. Seitens des Regierungspräsidiums Dessau wird mit Schreiben vom 31. Juli 2000 zwar eine „Nichtprüfbarkeit“ der inhaltlichen Aussagen des Grünordnungsplanes festgestellt, dem kann, auch unter Berücksichtigung der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde, aber nicht gefolgt werden. In der Karte „Bestand Flächennutzung“ erfolgte eine Darstellung der räumlichen Ausdehnung vorhandener Biotop- und Nutzungstypen. In die Flächenbilanz (Seite 18 des Grünordnungsplanes) und in die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Seite 31 des Grünordnungsplanes) ist die Bestandssituation dann flächen- und zahlenmäßig eingegangen und nachvollziehbar dargestellt. Es wurde bei der Bezeichnung der kartierten Einheiten auf die Vorgaben des verwendeten Bewertungsmodells zurückgegriffen. Darüber hinaus erfolgte eine verbale Beschreibung der vorhandenen Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich ab Seite 11 des Grünordnungsplanes. Eine verbale Darstellung der Planung erfolgte ab Seite 22 des Grünordnungsplanes sowie in den textlichen Festsetzungen (Anlage zum Grünordnungsplan) und zeichnerisch im Plan „Grünkonzept“. Sowohl die zeichnerischen als auch die textlichen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Bezüglich der Wertstufen des verwendeten Modells sind die im Rahmen der Bilanzierung angesetzten Wertfaktoren und ggf. notwendige Abweichungen im Punkt 7 des Grünordnungsplanes erläutert. Es ist daher davon auszugehen, daß der Grünordnungsplan inhaltlich den Anforderungen an diese Planung entspricht und die Belange von Natur und Landschaft hinreichend berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Grünordnungsplanes bzw. dessen Überarbeitung war zunächst der Eingriffstatbestand zu prüfen. Es kann davon ausgegangen werden, daß nur im Bereich der ehemaligen Ackernutzung im Südwesten des Plangebietes ein ausgleichender Eingriff zu erwarten wäre. Ein Ausgleich ist für Eingriffe in Teilbereichen der Teilgebiet 2 und 7 sowie für die Bereiche der ehemaligen Magnetbandfabrik und die Brachmeierei nicht mehr zu erbringen. Diese Bereiche sind bereits bebaut gewesen. Der Versiegelungsgrad wird durch die festgesetzte GRZ nicht erhöht.

Gleichzeitig wurde mit der Überarbeitung des Grünordnungsplanes die Basis für eine Bestandsbewertung neu definiert. Grundlage der Bestandserfassung sind demnach die Flächennutzung zum Zeitpunkt des Beginns der Planaufstellung. Die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Beräumungen und Neubebauungen im Plangebiet dienen bereits der Neuordnung des Gebietes in Übereinstimmung zu den Planungsvorgaben des aufzustellenden Bebauungsplanes. Diese Maßnahmen stellen demnach Momentaufnahmen dar und spiegeln die Ausgangssituation nur bedingt wider.

Eine Ermittlung der Ausgangssituation erfolgte auf der Grundlage von Bestandsplänen der ehemaligen Magnetbandfabrik (Stand: 04/1989) sowie von Luftbildaufnahmen aus dem Jahr 1992. Entsprechend dem Versiegelungsgrad ist die Flächennutzung abgegrenzt worden.

Im Bebauungsplan selbst sind erhaltenswürdige Flächen sowie flächige Ausweisungen (öffentliche Grünfläche, Pflanzgebote) als verbindende Elemente festgesetzt worden, die durch textliche Festsetzungen zur Grünstrukturierung der Bauflächen ergänzt werden.

Diese Maßnahmen dienen zum einen dem Ausgleich von bislang unversiegelten Bodenflächen und zum anderen der Verbesserung des Klima- und Wasserhaushaltes sowie des Landschaftsbildes im Plangebiet. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Festsetzung der Grundflächenzahlen zu verstehen.

Den erforderlichen (rechnerischen) Nachweis dafür, inwieweit die Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden, bzw. in welchem Umfang ein Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht, erbringt der zum Bebauungsplan erarbeitete Grünordnungsplan. Eine Bilanzierung erfolgte dabei nach dem Bewertungsmodell der AG Naturschutzbeirat Halle auf der Basis eines Biotoptypen-Bewertungsschlüssels, der auf einem Biotopkartierschlüssel von Schulte, W.; Sukopp, H. und Werner, P. beruht. Im Land Sachsen-Anhalt gibt es keine Rechtsgrundlage für die Verwendung eines bestimmten Bewertungsmodells. Die Verwendung des Modells ist zunächst mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und in der Stellungnahme zum Grünordnungsplan vom 15. März 2000 durch die unteren Naturschutzbehörde bestätigt worden. Aufgrund der Gebietscharakteristik und der Vorbelastungen des Plangebietes würde auch ein Modell, das die Biotoptypen noch feiner gliedert, zu keinem grundsätzlich anderen Ergebnis in der Bilanzierung führen. Daher besteht auch keine Notwendigkeit für eine detaillierten Bilanzierung.

Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen sowohl im Bestand als auch in der Planung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Im Ergebnis dieser Bilanzierung, d.h. dem Gegenüberstellen des ermittelten Bestandwertes und des errechneten Planwertes, wird festgestellt, daß durch eine Festsetzung der Grundflächenzahlen unterhalb der zulässigen Obergrenze und eine Vielzahl grünordnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan ein Ausgleich erzielt werden kann.

Weiterhin wird mit der Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplanes in großem Maße eine Verbesserung der ökologischen und landschaftsästhetischen Situation im Plangebiet erreicht.

Die Gegenüberstellung der vorhandenen und der geplanten Situation unter ökologischen Gesichtspunkten weist ein geringes Defizit (- 1.963 Punkte) aus. Die Ausgleichsquote beträgt innerhalb des Plangebietes damit noch 95,5 %. Jedoch ist in diesem Zusammenhang der angrenzende rechtswirksame Bebauungsplan 101-G3 zu berücksichtigen. Eine Bilanzierung in diesem Plan weist einen Biotopwertüberschuß aus. Dieser kann zur Kompensation der Eingriffe im Gebiet 101-G1 genutzt werden. Insgesamt kann eingeschätzt werden, daß das in der vorliegenden Planung ermittelte Biotopwertdefizit eingriffsnah im B-Plan Nr. 101-G3 ausgeglichen werden kann. Somit kann eine Vollkompensation für die mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe rechnerisch ermittelt werden. Die nachfolgende Übersicht zeigt das rechnerisch in den jeweiligen Grünordnungsplänen ermittelte Biotopwertergebnis und dessen Gegenrechnung. Die Ergebnisse sind dahingehend vergleichbar, daß für die betroffenen Planungen das gleiche Modell verwendet wurde.

Übersicht über den externen Ausgleich:

Ergebnis Bebauungsplan Nr. 101-G3	+ 3.891 Punkte
Ergebnis Bebauungspläne Nr. 101-G2 und Nr. 101-H	- 1.079 Punkte
Zwischenergebnis	+ 2.812 Punkte
Ergebnis Bebauungsplan Nr. 101-G1	- 1.963 Punkte
Kompensationsergebnis	+ 849 Punkte

Aus grünplanerischer Sicht ist festzustellen, daß mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Planungsrecht für die Ansiedlung von Industrie und Gewerbe am Standort geschaffen bzw. gesichert wird. Es wird dadurch ermöglicht, einen Altstandort sinnvoll weiterzunutzen. Damit wird Flächeninanspruchnahme im Außenraum („Grüne Wiese“) verhindert, was dem Schutz des Bodens vor weiteren Beeinträchtigungen dient. Es sei darauf verwiesen, daß damit der Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a Abs. 1 BauGB) entsprochen wird.

Hinsichtlich der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 26. August 1998 (BGBl I S. 2481) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. September 1998 (BGBl I S. 2994) in Verbindung mit §§ 1a, 9, 135 a ff., 200 a BauGB angewandt worden. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen und die sonstigen Regelungen stellen aufgrund dieser gesetzlichen Vorgaben ein in jeder Hinsicht ausreichendes Konzept zur Bewältigung erfolgreicher Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

Damit ist davon auszugehen, daß die Kompensationsverpflichtung in dem zu beachtenden, durch § 8a BNatSchG gesteckten Rahmen erfüllt ist. Hierbei wird zugrundegelegt, daß der erforderliche Eingriff im Sinne insbesondere dieser Vorschrift im Rahmen der durchzuführenden Abwägung auch mit und zu anderen zu beachtenden Belangen gegeneinander und miteinander vorrangig ist.

Unter all diesen, insgesamt in die Abwägung einbezogenen Aspekten ist der Eingriff als vorrangig anzusehen.

Quellenangaben

1. Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau
2. Flächennutzungsplan der Stadt Dessau, Entwurf vom März 2000
3. Grünordnungsplan zum B-Plan Nr. 101 - G1 Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet G1 der Stadt Dessau, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), Entwurf vom 23. November 2001.
4. Schallschutzberechnung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 101 - G1 der Stadt Dessau "Gewerbegebiet Dessau - Mitte, Teilgebiet G1" vom 12. Oktober 1993, Acerplan Planungsgesellschaft mbH

Anlagen

- ausgewählte Koordinaten des Geltungsbereiches (Liste und Plan)

- Abstandserlaß des Landes Sachsen-Anhalt vom 26. August 1993