

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 121 C "An der Kienheide" der Stadt Dessau

AN DER KIENHEIDE
BEBAUUNGSPLAN NR. 121 C
PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

28.05.2001

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Kirschberg 12, 06846 Dessau

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 C “An der Kienheide” der Stadt Dessau

0. Vorbemerkungen

Der vorliegende Teilbebauungsplan des Bebauungsplanes Nr. 121 “Flugplatzgelände” der Stadt Dessau wurde, entsprechend den grundsätzlichen Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplanes, zum Bebauungsplangebiet Nr. 121 “Flugplatzgelände” vom März 1997 in seinem Geltungsbereich festgelegt.

Er ist somit ein Teilplan von insgesamt acht Bebauungsplänen, die parallel aufgestellt werden und ein gemeinsames städtebauliches Entwicklungsziel verfolgen - die Revitalisierung des Geländes des ehemaligen Junkers-Flugplatzes sowie daran angrenzender Bereiche, mit dem Ziel der Entwicklung eines zukunftsweisenden Industrie- und Gewerbestandortes.

Aus dieser Sachlage heraus soll kurz umrissen werden, dass städtebaulich, grünplanerisch sowie immissionsschutzrechtlich Gliederungen vorgenommen werden, um das Gesamtgebiet sinnvoll, zweckbestimmt zu entwickeln. Hierin ordnet sich auch der vorliegende Teilbebauungsplan ein.

Städtebaulich bedeutet das, dass, in größeren, zusammenhängenden Flächenarealen Baugebiete festgesetzt sind, die durch eine effiziente Erschließung Flächenzuschnitte erfahren, die auf einen breiten Interessentenkreis abgestimmt sind und in ihrer unterschiedlichen Gliederung den differenzierten Standortanforderungen von Unternehmen gerecht werden können.

Dabei erfolgen städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße, wie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur vorbeugenden Gefahrenabwehr und Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig sind.

Die, insgesamt kompakten Baugebietsfestsetzungen, ermöglichen das Festsetzen von zusammenhängenden Grünbereichen, die, bspw. hinsichtlich möglicher Biotopvernetzungen, durchaus eine positive Wirkung entfalten können.

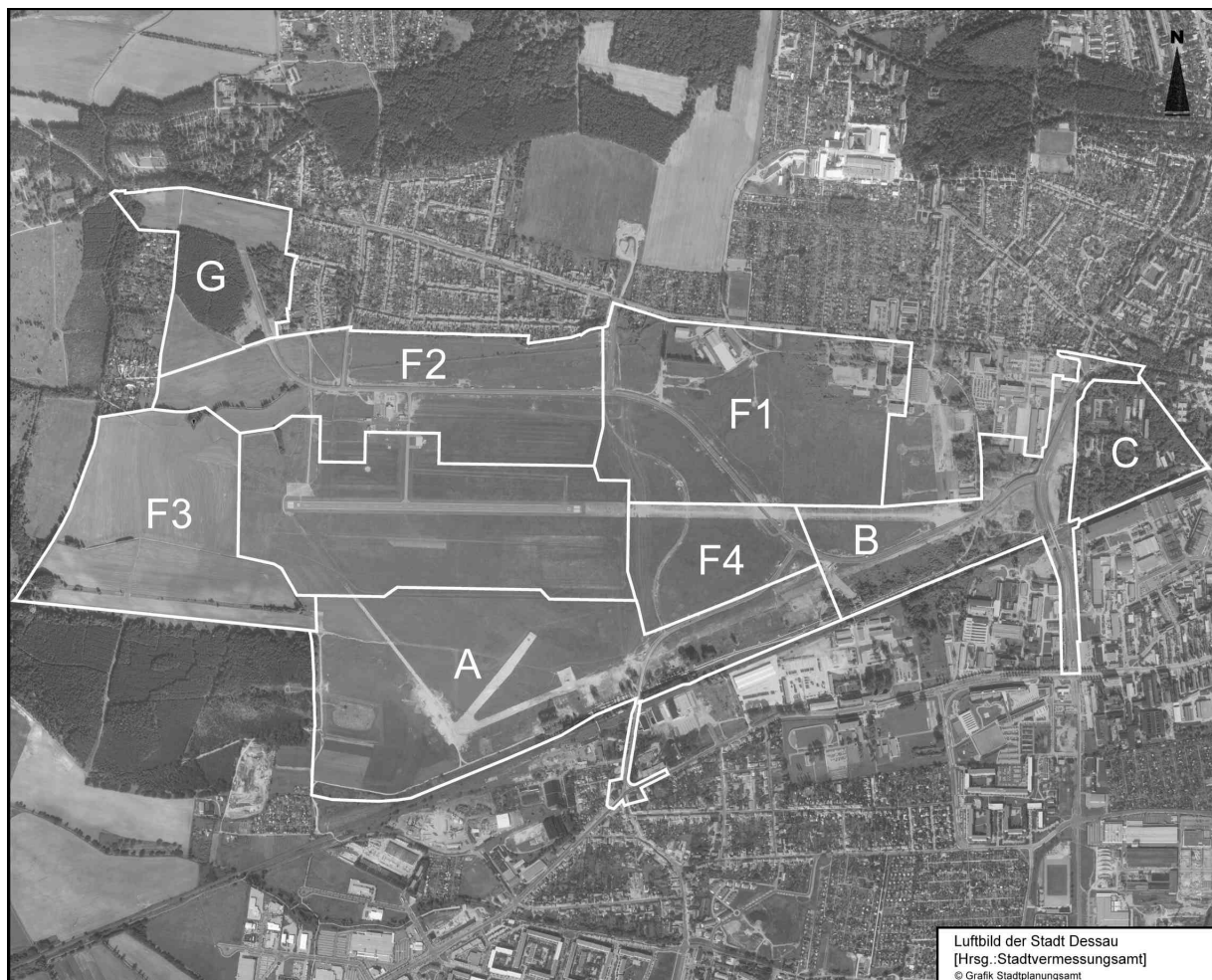
Der zum Bebauungsplan Nr. 121 “Flugplatzgelände” erstellte Grünordnungsplan trifft, in Auswertung weiterer gutachterlicher Untersuchungen (bspw. zu Grundwasserverhältnissen und Bodenanalysen), für die Umweltverträglichkeit der beabsichtigten industriellen und gewerblichen Nutzung die Entscheidungsgrundlagen, deren Inhalte, durch die Festsetzung entsprechender naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen, in die acht Teilbebauungspläne Eingang gefunden haben.

Somit ist sinnvoll und planungsrechtlich zulässig (§ 1a BauGB), in einigen Teilbebauungsplänen schwerpunktmäßig Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorzunehmen und den erforderlichen Ausgleich in anderen Bauleitplänen nachzuweisen.

Daraus ergibt sich, dass der Eingriff für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 “Flugplatzgelände” bilanziert wird und der erforderliche Ausgleich über die acht Teilbebauungspläne erfolgt und ihnen ein unterschiedliches grünordnerisches Gewicht zuweist.

Auch hinsichtlich des städtebaulichen Immissionsschutzes erfährt der Bebauungsplan Nr. 121 "Flugplatzgelände" eine Gesamtbetrachtung durch das schalltechnische Gutachten. Dieses präferiert den flächenbezogenen Schalleistungspegel als ausschlaggebendes Beurteilungskriterium für die Ansiedlung von Unternehmen. Das bedeutet, dass, bezogen auf die städtebauliche Gliederung des Gesamtbebauungsplanes, eine Verteilung von "Lärmkontingenten" gutachterlich vorgeschlagen wird und somit nach den anlagenbezogenen Möglichkeiten, gemäß dem aktuellen Stand der (Lärmbekämpfungs-) Technik, die Frage der möglichen Ansiedlung im Baugenehmigungsverfahren entschieden wird.

Durch die wegen der besseren Handhabung von der Stadt Dessau bevorzugten acht parallelen Aufstellungsverfahren handelt es sich letztendlich somit auch um acht verbindliche Bauleitpläne, welche räumlich-funktional im Zusammenhang stehend, den Bebauungsplan Nr. 121 "Flugplatzgelände" darstellen.



Übersichtsplan der Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. 121 "Flugplatzgelände" der Stadt Dessau (Grafik nicht Bestandteil des Papieroriginals)

1. Allgemeines

Die Stadt Dessau ist kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Dessau.

Die Stadt Dessau ist gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244) und dem Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau vom 15.04.1996 Oberzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte.

Als Ziele zur nachhaltigen Raumentwicklung gibt der Landesentwicklungsplan vor:

1. Die kreisfreie Stadt ist Teil der Planungsregion Anhalt-Wittenberg-Bitterfeld. Sie ist zugleich mit den Landkreisen Anhalt-Zerbst, Bitterfeld, Bernburg, Köthen, Wittenberg Träger der Regionalplanung für diese Planungsregion.
2. Das Oberzentrum Dessau sowie das Mittelzentrum Bitterfeld/Wolfen weisen mit ihrem engeren Umland Verdichtungsansätze auf. Demzufolge sollen die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Verdichtungsräume, soweit erforderlich, auch für diese Räume zur Anwendung kommen.
Das wären:
 - Anstreben einer differenzierten Verdichtung und einer dynamischen Wirtschaftsentwicklung
3. Dessau ist im dreistufigen Zentralörtlichen System des Landes Sachsen-Anhalt als Oberzentrum festgesetzt.

Als Versorgungskern über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soll die Stadt Dessau deshalb soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres gesamten Verflechtungsbereiches übernehmen.

Somit sind Oberzentren wie die Stadt Dessau als Standorte hochwertiger, spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, ... Bereich mit überregionaler und z. T. landesweiter Bedeutung zu entwickeln.*

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt orientiert in seiner dezentralen Struktur. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.** Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden.***

In Zentralen Orten sind, entsprechend ihrer Funktion, für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender, unausgelasteter Standorte, Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau ... schwerpunktmäßig bereitzustellen.**** Das bedeutet gem. LEP-LSA, dass alle Oberzentren Vorrang-Standorte für

* GVBL. LSA Nr. 28/1999 Pkt. 3.2.2 Z, S. 249

** GVBL. LSA Nr. 28/1999 Pkt. 2.2. G, S. 245

*** GVBL. LSA Nr. 28/1999 Pkt. 2.9. G, S. 246

**** GVBL. LSA Nr. 28/1999 Pkt. 3.2.9 G. S. 249

landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen sind. Für Dessau besitzt, aufgrund der im Folgenden benannten, unmittelbar angrenzenden Vorrang- bzw. Vorsorgegebiete, die konzentrierte und effiziente Ausprägung des gewerblich-industriellen Vorrangstandortes besondere Bedeutung:

Im LEP-LSA werden nordöstlich, nördlich und westlich der Stadt Dessau ausgedehnte Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie die Erholung ausgewiesen.

Westlich der Stadt wird Dessau durch ein vorrangig den angrenzenden Landkreis Köthen berührendes Vorranggebiet für die Wassergewinnung tangiert, südlich der Stadt erstreckt sich das Vorranggebiet Forstwirtschaft (Mosigkauer Heide). Die ausgedehnte Flußauenlandschaft der Mulde südöstlich von Dessau ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft deklariert, wobei übergreifend, von Nordosten über Norden bis zum Südosten der Stadt, angrenzend Vorranggebiete für den Hochwasserschutz, aufgrund der angrenzenden Flussläufe von Elbe und Mulde, ausgewiesen sind.

Parallel zur Bundesautobahn A 9 ist zwischen den Anschlussstellen Dessau-Süd und Dessau-Ost ein Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen.

Die Stadt Dessau ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Unter anderem führen die Bundesstraßen B 185 Oranienbaum - Dessau - Köthen - Bernburg - Aschersleben sowie die B 184 Leipzig - Bitterfeld - Dessau - Zerbst - Magdeburg mit städtischem Kreuzungspunkt durch die Stadt.

Der Anschluss an das Eisenbahnnetz ist vorhanden mit dem Hauptbahnhof und drei stadtteilbezogenen Haltebahnhöfen sowie dem Wörlitzer Bahnhof, von welchem aus per Bahn das Dessau-Wörlitzer Gartenreich erschlossen wird.

Das regionale Entwicklungsprogramm 1996 für die Stadt Dessau sieht ferner vor, u. a. das Schienennetz Halle - Dessau - Berlin so auszubauen, dass das Oberzentrum Dessau in den IC-Verkehr eingebunden werden kann.

In der Stadt hatten mit Stand III. Quartal 1998 89.768 Einwohner ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz, 86.905 Einwohner ihren Hauptwohnsitz. Durch die hohe Zentralität des Oberzentrums Dessau ist ein für Sachsen-Anhalt überdurchschnittlich hohes Pendlersaldo zu verzeichnen. Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes angenommene Größenordnung für den Zeitraum 2010/2015 beträgt 85.000 Einwohner. Diese Annahme beruht auf den Prognosewerten zur Einwohnerentwicklung Dessau's sowohl vom Bereich Stadtentwicklung, als auch vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt bis 2010.

1.1. Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Dessau noch nicht zur Anwendung kommen, da der Flächennutzungsplan bisher nicht einen entsprechenden Verfahrensstand erreicht hat. Die Stadt Dessau besitzt seit 1990 einen Flächennutzungsplanvorentwurf, der für die Verwaltungsarbeit immer selbstbindenden Charakter hatte und auf die notwendigen und aktuellen Entwicklungen hin fortgeschrieben wurde. Auf der Grundlage o. a. ständiger Fort-

schreibung wird z. Zt. der Entwurf für den FNP für die öffentliche Auslegung vorbereitet. Der Bebauungsplan Nr. 121 „Flugplatzgelände“ wird somit auch für den Plangeltungsbereich Nr. 121 C „An der Kienheide“ als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB, vor der anstehenden, öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Entwurfs der Flächennutzungsplanung für die Stadt Dessau, aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der beabsichtigten Planung und Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegensteht.

Entsprechend den Vorschriften des § 233 BauGB erfolgt das Planverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), da die Hauptinhalte der Planaufstellung im Zeitraum nach dem 01.01.1998 festgesetzt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 121 C ist damit ein Teilbepbauungsplan des Gesamtbebauungsplangebietes Nr. 121. Insofern sind sowohl die städtebaulichen Zielsetzungen, wie auch die grünordnerischen Maßnahmen jederzeit im Zusammenhang mit den anderen Teilbepbauungsplänen des Gesamtgebietes zu sehen. Die Pläne der anderen Teilbereiche befanden sich in zeitlich versetzter Parallelbearbeitung und wurden, bspw. hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, einer Gesamtbetrachtung unterworfen, ebenso wie dies im Zuge der Herausarbeitung städtebaulicher Ordnungskriterien erforderlich war.

„Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie für die infrastrukturelle Anbindung an andere Räume“^{****}. Diesem Grundsatz folgend, stellt die Stadt Dessau den Bebauungsplan Nr. 121 „Flugplatzgelände“ gem. § 8 (4) BauGB auf, bevor der Flächennutzungsplan wirksam geworden ist, da die unter Punkt 1.3 der Begründung der Teilpläne 121 A, B, F₁, F₂ und F₄ aufgeführten dringenden Gründe, für die Stadt Dessau eine weitere zeitliche Verschiebung unzumutbar erscheinen lassen, und die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie oben bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen werden.

Bei diesem Verfahren wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundsätzen der nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung auf die Ebene des vorzeitigen Bebauungsplanes verlagert. Aussagen dazu werden in den nachfolgenden Abschnitten der Begründung gemacht.

1.2. Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Der Plangeltungsbereich erfasst östlich an die ehemaligen Junkers-Flugzeugwerke angrenzende Bereiche. Er wird im wesentlichen begrenzt, im Norden durch den Vorbereich der Kühnauer Straße und der hier verlaufenden Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 B, im Osten durch den Verlauf der sich östlich an die Brauereistraße anschließenden Grundstücksgrenzen, im Süden von einem Teilabschnitt der Bahnlinie Dessau-Köthen, vom Bahnübergang Oechelhäuser Straße/Brauereistraße in westlicher Richtung bis zum Anschluss des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 B verlaufend, sowie im Westen durch den Verlauf des Schwarzen Weges,

**** GVBl. LSA Nr. 28/1999, Pkt. 3.4 Z, S. 253
28.05.2001

welcher identisch ist mit der östlichen Abgrenzung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 B.

Inhaltlich ist hinzuzufügen, dass sich im nördlichen Bereich der Verlauf der Kühnauer Straße mit der Einmündung in die künftige Westtangente erstreckt, dahinter sich hauptsächlich Wohnbebauung befindet, im Bereich der Brauerstraße, östlich angebunden, Kindereinrichtungen erschlossen werden sowie die parkartigen Landschaftsbereiche der Freianlagen des Klubhauses Oechelhäuser Straße angrenzen, sowie westlich des Schwarzen Weges sich in barackenartigen Strukturen ein von der Stadt Dessau betriebenes Asylbewerberheim befindet.

Südlich der Bahnlinie Dessau-Köthen befinden sich ausgedehnte Industrieflächen der Humboldt WEDAG - ZAB - AG.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 121 B "Am Schwarzen Weg" im Bereich der westlichen und nördlichen Angrenzung an den vorliegenden Bebauungsplan beinhalten im wesentlichen die Schaffung verbindlichen Baurechts für die äußere und Teile der inneren Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes am Flugplatz, um damit die Verknüpfung herzustellen zu den weiteren Bebauungsplanungen in diesem Zusammenhang, aber auch die über den Standort hinaus erforderliche Einbindung in das gesamtstädtische Gefüge zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan Nr. 121 C ist somit in einem insgesamt städtebaulichen Kontext zu sehen. Der Bebauungsplan Nr. 121 C berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den angrenzenden Planungen bzw. den zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

1.3. Notwendigkeit der Planaufstellung - Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das Gelände des ehemaligen Junkers-Flugplatzes mit seinen unmittelbar angrenzenden Bereichen der Junkers Flugzeug-Werke ist im Zuge der Vereinigung der beiden deutschen Staaten von einem grundlegenden Strukturwandel betroffen. Nach Abzug der NVA vom Flugplatzgelände und dem wirtschaftlichen Zusammenbruch von auf dem Gelände angesiedelten Betrieben steht eine generelle Neuordnung dieses Bereiches an. Die Stadt Dessau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121, dessen Teilgebiet C der vorliegende Plan behandelt, beschlossen, um städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich einzuleiten.

Die strukturellen Aussagen des vorangestellten Städtebaulichen Rahmenplanes sowie dessen erste Aussagen zur Verkehrserschließung, zur prinzipiellen Grünordnung und baulichen Nutzung, bilden die Grundlage für die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich. Aufgrund der wirtschaftlich angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt und der anhaltenden Nachfrage nach industriell bzw. gewerblich zu nutzendem Bau-

land, prüft der vorliegende Bebauungsplan, im Kontext mit den anderen Teilbebauungsplänen, inwieweit sich diese Nutzungsabsichten und darüber hinaus im vorliegenden Plangeltungsbereich auch soziale Nutzungen verwirklichen lassen und welche Folgen sich für die angrenzenden Bereiche ergeben.

Somit ist aufgrund der eingangs geschilderten Einbindung der Stadt Dessau im Regionalen Entwicklungsprogramm, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 die letzte große, freie Ansiedlungsfläche für die gewerbliche Wirtschaft mit entsprechenden Flächengrößen Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Dies wird erwartungsgemäß zu Inanspruchnahmen von bisher in großen Teilen baulich ungenutzten Flächen führen, die wiederum, gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz, das Erfordernis des naturschutzfachlichen Ausgleiches für den entsprechenden Eingriff in Bezug auf die Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 121 übergreifend verlangt, womit dem vorliegenden Bebauungsplan, insbesondere in dieser letztgenannten Hinsicht, eine hohe Bedeutung zukommt.

Als östlichster Teilbebauungsplan des Bebauungsplangebietes Nr. 121 rundet das Teilgebiet C die Flächen der industriellen/gewerblichen Erschließung ab, zeigt die erforderlichen Immissionsschutzregelungen auf, setzt Ausgleichsmaßnahmen fest und bewältigt den Übergang zu den, im weiteren angrenzenden Teilbereichen der Stadt Dessau.

1.4. Planinhalt/Begründung

- Baugebiete

a) Mischgebiete (MI)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden Teilflächen im Plangeltungsbereich als Mischgebiete festgesetzt. Das Gebiet ist derzeit überwiegend bebaut und beinhaltet Einrichtungen des studentischen Wohnens und einiger Dienstleistungsbetriebe in mittelständischer Größe.

Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der Mischgebiete ermöglichen. Die festgesetzte Zulässigkeit von 25 v. H. Überschreitung der Grundflächenzahl soll Grundstückseigentümer kleiner Grundstücke in diesem Bereich nicht ungebühr in der Ausnutzbarkeit ihres Grund und Bodens benachteiligen und einschränken, andererseits ist mit diesem Maß auch ein Reagieren auf die Lage des Mischgebietes in teilweise sensibler naturräumlicher Situation und dem resultierenden sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu sehen. Die Bauweise wird unter Bezugnahme auf die tatsächlich vorhandenen Gebäudestrukturen in der derzeitigen Ausprägung festgesetzt. Darüber hinaus ist durch die abweichende Bauweise ein entsprechender Entwicklungsspielraum für die Ansiedlung von weiteren Unternehmen bzw. ergänzenden Baulichkeiten, von am Ort ansässigen Betrieben, gegeben. Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer absoluten Geschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl

der Vollgeschosse als Höchstgrenze orientiert sich hierbei sowohl am landschaftstypischen Profil und möchte durch die angewandte Differenziertheit dem Entstehen unbeabsichtigter Härten durch den Bebauungsplan vorbeugen und darüber hinaus einen Beitrag zur Möglichkeit der Nutzungserweiterung und -vielfalt leisten. Demzufolge erfolgt eine Gliederung der Mischgebiete auf der Grundlage der BauNVO dergestalt, dass zwar mischgebietstypische, jedoch städtebaulich an diesem Standort, aus der weitergreifenden Funktionszuordnung der Stadt Dessau, für bestimmte Bereiche der Stadt, unerwünschte Betriebe und Anlagen, wie festgesetzt, als zulässig ausgeschlossen werden. Bei der Beurteilung von beantragten Einzelgenehmigungsverfahren in den Mischgebieten ist auf die emissionsrelevanten Sachverhalte insbesondere zu achten. Der Nachtwert von Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil I für Mischgebiete von 45 dB(A) ist in dieser Größenordnung aufgrund des Charakters des Mischgebietes nicht zu überschreiten.

b) Sondergebiete (SO)

Im Bereich westlich an das Mischgebiet MI1 angrenzend, ist ein Sondergebiet "Soziale Dienste" festgesetzt. In diesem Gebiet befand sich ein Altenpflegeheim der Stadt Dessau. Da der Neubau eines Altenpflegeheimes der Stadt Dessau zum Bebauungsplanverfahren bereits an anderer Stelle abgeschlossen wurde, ist hier von einer ausgelaufenen Nutzung zu sprechen. Als Nachnutzung für das freiwerdende Gebäudeensemble sind von der Stadt Dessau weitere, sozialen Zwecken dienende Einrichtungen vorgesehen (z. Zt. Asylbewerberheim). Die genaue Zweckbestimmung des Baugebietes auf die gesamte Nutzungsartendefinition hin ist allerdings zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschließend zu benennen. Fest steht lediglich, dass der Schutzanspruch eines Altenpflegeheimes in Bezug auf den Immissionsschutz (hier hauptsächlich Verkehrslärm) künftig durch nachfolgende Nutzungen nicht mehr erforderlich wird. Das bedeutet konkret, dass keine Nutzungen mit Schutzansprüchen von tagsüber 45 dB und nachts 35 dB entsprechend DIN 18 005 erforderlich werden, sondern künftig der Schutzanspruch eines "MI" als maßstabsgebend festgesetzt wird. Hierauf basieren fortan eine verträgliche Nachbarschaft zu den angrenzenden Mischgebieten, aber auch entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz, hinsichtlich des Verkehrslärms der "Westtangente", auf westlicher Seite des Baugebietes, welche sowohl im Bebauungsplan Nr. 121 C, aber auch im Teilgebiet Nr. 121 B "Am Schwarzen Weg" festgesetzt sind. Der Schutzanspruch eines "MI" ist auch entsprechend des Zulässigkeitskataloges bzw. der Nutzungsartendefinition gegeben. Inhaltlich hervorzuheben ist, dass die Schutzansprüche für das Sondergebiet "Soziale Dienste" sich auch uneingeschränkt auf den Freiflächenschutz beziehen.

Weitere allgemeingültige Aussagen zu den festgesetzten Baugebieten:

Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31. August 1993 (GVBl. LSA S. 477) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das Landesamt für Archäologie, Landesmuseum für Vorgeschichte, Sachsen-Anhalt in Halle weist darauf hin, dass archäologische Funde geborgen und Befunde dokumentiert werden müssen. Art und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig vor Beginn einzelner Baumaßnahmen nachweislich in einer Vereinbarung mit dem Landesamt für Archäologie zu regeln. Die mitgeteilten archäologischen Kulturdenkmale sind nachrichtlich im Bebauungsplan enthalten.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.

Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der Verkehrslandeplatz Dessau. Der Verkehrslandeplatz, dessen Änderungsgenehmigung zur Anlage und zum Betrieb für Flüge nach Sichtflugregeln bei Tag und bei Nacht mit Wirkung vom 01.04.1998 erteilt wurde, verfügt über keinen Bautenschutzbereich entsprechend § 8 oder 17 LuftVG. Die freizuhaltenden Hindernisfreiflächen sind in der Planzeichnung enthalten und zu beachten.

Im Plangeltungsbereich befinden sich geodätische Festpunkte, deren Veränderung oder Beseitigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Eine Gefährdung dieser Punkte ist gem. §§ 5 und 19 des Vermessungs- und Katastergesetzes LSA unverzüglich dem Katasteramt Dessau anzuzeigen.

- Grünflächen

a) Öffentliche Grünflächen

Im Norden des Plangeltungsbereiches werden entsprechend des Standes bzw. des angestrebten Entwicklungszieles öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Waldpark" sowie in Teilbereichen mit der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die entsprechend der textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Entwicklungs-, Bepflanzungs- und Pflegemaßnahmen dienen als Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes für die neuen Baugebiete einschließlich der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 (§ 8a Abs. 1 BNatSchG bzw. §§ 1a BauGB).

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist darüber hinaus eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bahnbegleitgrün festgesetzt. Hierbei handelt es sich um einen Vegetationsbereich zwischen den Bahnanlagen und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, welcher als Sukzessionsgebüsch, Krautsaum bzw. Staudenflur dauerhaft zu erhalten ist.

- Flächen für Wald

Entsprechend des Bestandes werden in der südlichen Hälfte und westlich an die Brauereistraße angrenzend Flächen für den Wald mit Charakteristik „waldartige Dickung“ bzw. „Hain“ festgesetzt. Die gewählten Begriffe „Hain“ bzw. „waldartige Dickung“ tragen hierbei lediglich informellen Charakter bezüglich des dort vorzufindenden Bewuchses. Diese Waldflächen werden in Teilen mit der Signatur Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert bzw. erhalten die Signatur Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Hierbei handelt es sich um das durch die textlichen Festsetzungen bestimmte Entwicklungsziel, für die jeweilig gekennzeichneten Bereiche, abgeleitet aus den Aussagen des Grünordnungsplanes.

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Das Bebauungsplangebiet tangiert in der östlichst gelegenen Spitze des Geltungsbereiches die Verkehrsfläche der Oechelhäuser Straße. Hier münden die Weiterführung der Brauereistraße, ebenfalls festgesetzt als Verkehrsfläche, und das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, parallel zur Bahn verlaufend, aus Richtung Westen, ein. Die Rangigkeit und Widmung der Verkehrsflächen orientiert sich an den Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplanes zum Bebauungsplangebiet Nr. 121 - Flugplatzgelände, Ausführungsstand März 1997 und der dort enthaltenen Aussagen.

Die erstgenannte Verkehrsfläche der verlängerten Brauereistraße nimmt Fußgänger- und Radfahrerverkehr auf und hat darüber hinaus noch eine Erschließungsfunktion für die anliegenden Institutionen und Einrichtungen. Insbesondere soll die Verkehrsfläche der verlängerten Brauereistraße als „verkehrsberuhigter Bereich“ auch den ruhenden Verkehr für die studentischen Wohn- und Aufenthaltsbereiche in den Mischgebieten mit aufnehmen. Die Verkehrsfläche, welche sich im unmittelbaren Bereich der Mischgebiete befindet, trägt ebenso diese Funktion.

Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist der die Brauereistraße mit der Kühnauer Straße verbindende Fuß- und Radweg.

Die benannten und bereits in unterschiedlicher Qualität vorhandenen Wegeverbindungen stellen wichtige Rad- und Fußgängerverkehrsverbindungen abseits der großen Straßentrassen für die Kommunikation zwischen den verschiedenen Stadtteilen bzw. im weiteren der Erholungslandschaft um Dessau dar. Ergänzt wird dieses Fuß- und Radwegesystem durch im Bebauungsplan nicht festgesetzte Wegeverbindungen, die sich im Zuge der Anlage des Stadtwaldes „Kleine Kienheide“ ergeben werden. Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen für die Anlage von

Erschließungsstraßen (EAE - 95) sowie die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 95) zugrunde zu legen).

b) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden, außer in den in Abhängigkeit von Straßenausbauplanungen gekennzeichneten Bereichen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Die Festsetzung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich erachtet, da die Anlage, deren Art und Umfang sowie die Gestaltung des Straßenraumes insgesamt, einer ingenieurtechnischen Planung vorbehalten bleiben sollen. Ferner kann davon ausgegangen werden, dass der wohn- und betriebsbezogene Verkehr (Anliegerverkehr) Abstellmöglichkeiten auf den Grundstücken des Sondergebietes und der Mischgebiete finden wird.

c) ÖPNV

Mit der Anlage der äußeren und inneren Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes Flugplatzgelände eröffnen sich auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) neue Verknüpfungsmöglichkeiten im bestehenden Liniennetz. So könnte im Hinblick auf die geplante Straßenbahnerweiterung Dessau - West in der Junkersstraße eine Anbindung von der B 185 zur Kühnauer Straße über den Busverkehr und damit in Richtung Kühnau/Ziebigk mit einer Haltestelle für die Andienung der Mischgebiete und des Sondergebietes "Soziale Dienste" möglich werden. Ebenso ist perspektivisch die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes sowie damit im Zusammenhang des Verkehrslandeplatzes über Linien des ÖPNV auf den neu entstehenden Verkehrsverbindungen möglich.

Die Anlage von Haltestellenbereichen in diesem Zusammenhang ist jedoch eine Abstimmungsfrage zwischen Dessauer Verkehrsgesellschaft mbH und der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung und kann demzufolge in dieser Begründung nur als Anregung verstanden werden.

- Geh- und Fahrrechte

Das parallel zur Bahnlinie verlaufende Geh- und Fahrrecht dient als befahrbare Wegeverbindung zu Wartungszwecken im Bereich der ebenfalls, parallel zur Bahn verlaufenden Anlagen der technischen Infrastruktur, für die Versorgungsträger.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll u. ä. wird durch die Stadt Dessau veranlasst. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Deponien eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

Für den gesamten Plangeltungsbereich ist der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze bereits realisiert bzw. in den noch erforderlichen Ausbaugraden vorgesehen. Wasser-, Strom- und Gasanschlüsse sind weiter zu entwickeln. Dabei sind neue Leitungen nach Möglichkeit im Bereich der Nebenanlagen zu den Fahrbahnen der Verkehrsflächen bzw. in deren Seitenbereich anzuordnen, um bei der Verlegung von Gebäudeanschlussleitungen im Zuge der möglichen Auffüllung der Baugebiete die fertiggestellten Straßenoberflächen bzw. den Verkehr allgemein nicht zu beeinträchtigen.

Die im Plangebiet verlaufenden Fernwärmeleitungen haben für die neu anzusiedelnden Flächen aus heutiger Sicht versorgungstechnisch keine Relevanz.

Durch das Plangebiet verläuft unter anderem eine unterirdische Wasserstoff-Ferngasleitung. Sie ist mit einem insgesamt 10,00 m breiten Sicherheitsabstand versehen. Innerhalb dieses Bereiches dürfen außer Schuppen, Maschinenräumen, Einzelaggregaten o. ä. keine Gebäude errichtet werden. In einem insgesamt 12,00 m breiten Schutzstreifen, entlang der Wasserstoffleitung, dürfen Bauwerke nicht errichtet werden. Auch neu anzupflanzender Baumbewuchs ist unzulässig. Es dürfen hier nur sonstige Anpflanzungen, soweit sie die Sicherheit der Rohrleitung nicht beeinträchtigen, entstehen. Außerhalb des Verlaufs der Gasleitung von öffentlichen Flächen ist diese mit einem Leitungsrecht gesichert.

Darüber hinaus werden im Plangebiet eine unterirdische Abwasserleitung, eine 30 kV Leitung, sowie Trinkwasserleitungen mit Leitungsrechten gesichert. Die beiden letztgenannten Leitungstrassen verlaufen zeitweilig parallel zur benannten Wasserstoff-Gasleitung und sind in diesen Bereichen zu einem gemeinsamen Leitungsrecht zusammengefasst.

Die von der DSV betriebenen 15 kV- und 0,4 kV-Kabel wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Diese Kabel dürfen ebenfalls nicht überbaut werden. Im Rahmen öffentlicher Verkehrsflächen bzw. in den Bereichen gesicherter bzw. ausgewiesener Leitungsrechte sind die angedachten Umverlegungen auf der Grundlage einer ingenieurtechnischen Erschließungsplanung möglich. Außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen wird der Trassenverlauf der Elt-Leitungen durch Leitungsrechte zugunsten des Stromversorgers gesichert.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Näherungsbereich der Leitungen zu beachten, dass der exakte Leitungsverlauf oft nicht dokumentiert ist. Die Lage der Trassen ist vor Ort, unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen oder Messungen zu ermitteln.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort zurückgehalten werden. Aufgrund der Baugrundverhältnisse (Entfernung der ehemaligen Auelehmschicht durch vergangene Bautätigkeit und anthropo-

gene Auffüllung mit durchlässigen Materialien) ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in allen Bereichen des Bebauungsplangebietes Nr. 121 C möglich.

Die Deutsche Telekom AG Magdeburg weist darauf hin, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger es notwendig ist, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der NL 1 Magdeburg mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

- Kampfmittel

Nach den beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind die Flächen im Plangebiet allerdings als munitionsverdächtig im Hinblick auf Kampfmittel registriert.

Inwiefern dieses auf den Plangeltungsbereich 121 C umfassend zutrifft, muß in einer Vor-Ort-Begehung geklärt werden. Dieser Sachverhalt gestaltet sich insbesondere schwierig, da in weiten Teilen des Plangeltungsbereiches Nr. 121 C Bauschuttablagerungen und umfangreiche Aufspülungen von Kraftwerkaschen zu verzeichnen sind. Die Ablagerungen/Ascheaufspülungen erreichen Höhen bis zu 68,1 m über HN, welches gegenüber dem Normalniveau 8,00 m hohe Auffüllungsschichten bezeichnet. Außer im Bereich illegaler Hausmüllablagerungen kann weitestgehend im Bereich der Aufschüttungen/ Einspülungen von Altlastenfreiheit ausgegangen werden. Diese Feststellung wiederum wird unterstützt durch das Hydrogeologische Gutachten³⁾ was die Grundwassersituation als unproblematisch im Planbereich beurteilt.

- Brandschutz

Der Neubau von Wasserleitungen im Plangeltungsbereich erfolgt mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm.

Zur Löschwasserversorgung werden Unterflurhydranten eingesetzt. Der maximale Abstand zwischen den Hydranten untereinander beträgt 135 m.

Die Löschwasserentnahmemenge von 96 m³/h kann bei Ringsystemen aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden.

Bei Endsträngen ist nur eine Entnahme von 48 m³/h möglich. Obenstehende Parameter wurden mit der Berufsfeuerwehr Dessau sowie der DESWA GmbH abgestimmt.

Die Lage der Hydranten sind zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme der Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§§ 17 Abs. 1 und 43 Abs. 1 BauO LSA).

- Landschaftspflege und Grünordnung

³⁾ HGN Hydrogeologie GmbH – Hydrogisches Gutachten „Regenwasserversickerung Flugplatz Dessau“, Nordhausen, 05.05./14.05.1998
28.05.2001

Der Bebauungsplan Nr. 121 bereitet gem. § 8 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Dieser Eingriff ist nach § 11 NatSchG LSA auszugleichen. Da über den Umfang der Kompensation des Eingriffs gemäß § 8a - 8c des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 1a BauGB in der Bauleitplanung zu entscheiden ist, wurden für die Teilbaugebiete des Bebauungsplangebietes Nr. 121 "Flugplatzgelände" Grünordnungspläne erarbeitet, deren Aussagen maßgeblich in die Festsetzungen der Teilbaugebiete übernommen wurden. Um festzustellen, ob ein Eingriff im Sinne des NatSchG LSA vorliegt, bzw. wie erheblich dieser ist, nimmt der Grünordnungsplan eine Bestandserfassung vor. Dabei werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) erfasst und beurteilt. Die Bestandserhebung und Beurteilung sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind ausführlich im Grünordnungsplan dargelegt, welcher dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Aufgrund der städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen Konzentration von Industrie- und Gewerbegebieten in den Teilbaugebieten A, B, F1, F2 und F4 kommen die zugehörigen Grünordnungspläne in ihren Ergebnissen zu dem Schluss, dass die Eingriffe in die Natur und Landschaft innerhalb dieser Teilbaugebiete nicht vollständig zu kompensieren sind. Neben der planungsrechtlichen Festsetzung des Sondergebietes "Soziale Dienste" und der angrenzenden Mischgebiete dient der Teilbaugebiet C daher dazu, die Kompensationsdefizite der übrigen Teilbaugebiete in Teilen mit auszugleichen. Aus diesem Grunde werden im vorliegenden Teilbaugebiet C nicht nur Ausgleichsmaßnahmen für die im Plangeltungsbereich verursachten Eingriffe, sondern auch weitergehende Maßnahmen zugunsten der oben genannten Teilbaugebiete festgesetzt.

Die Betrachtung der in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Flugplatzgelände“ befindlichen Flächen, welche als FFH-Gebiet anzusprechen sind hat ergeben, dass Beeinträchtigungen dieser mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind. Das Ergebnis ist, entsprechend dem Grundsatz, dass gemäß § 1d (2) Nr. 4 BauGB diese Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu berücksichtigen sind, als Anlage dieser Begründung angefügt werden.

In den letzten 50 Jahren bildete sich die heute sichtbare, äußerst inhomogene Struktur heraus. Die im Plangeltungsbereich anzutreffenden überwachsenen Ablagerungen zeigen typische Züge sogenannter städtischer Sozialbrachen. Dies meint die großen Teile der bewachsenen Asche- und Bauschuttablagerungen in der Kleinen Kienheide.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bestehen im wesentlichen darin, dass die waldartige Dickung nördlich der Bahn soweit wie möglich erhalten und zunächst weiterhin der Sukzession überlassen wird. Auf mehreren Teilflächen wird die vorhandene Bebauung als waldartige Dickung bzw. Hain überplant. Es handelt sich hierbei um das gewollte städtebauliche Entwicklungsziel der Stadt Dessau. Die derzeitigen Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz.

Dieser Bestandsschutz erlöscht bei genehmigungspflichtigen Änderungen der Nutzung, so dass dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes, welche auf die Wiederanlage des Stadtwäldchens "Kleine Kienheide", als Rekultivierung der naturräumlichen Situation der einstigen Kleinen Kienheide orientieren, zur Geltung gelangen.

Der Buchenhain entlang der Brauereistraße soll erhalten werden. Zusätzlich soll durch eine gezielte Durchforstung insgesamt die Vitalität des Bestandes deutlich erhöht werden. So wird langfristig die Leistungsfähigkeit dieses ökologisch besonders wertvollen Biotops gesichert und weiterentwickelt.

Eine Gesamtbilanzierung der in den Grünordnungsplänen ermittelten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kommt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 zu dem Schluss, dass der zu erwartende Eingriff nur unzureichend kompensiert werden kann.

Demzufolge entscheidet sich die Stadt Dessau, im Ergebnis der Abwägung für die Einbeziehung externer Ausgleichsflächen im Stadtgebiet.

Als Anlage zu dieser Begründung wird der Ausgleichsplan⁹⁾ als Übersichtsplan zu den externen Ausgleichsmaßnahmen der Stadt Dessau beigefügt. Die Kompensationsflächennummern auf diesen Karten entstammen der laufenden Nummerierung der Öko-Pool-Konzeption in der Landschaftsplanung der Stadt Dessau und wurden somit unverändert übernommen. Die Sicherung der externen Flächen für die Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt über Städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, bezogen auf den Gesamtbebauungsplan Nr. 121, und verdeutlicht informativ die vorstehend dargestellten Aussagen zum Zusammenwirken der Teilbebauungspläne. Der Grünordnungsplan bildet hierfür die fachgutachterliche Grundlage:

⁹⁾ Ausgleichsplan zum Bebauungsplan Nr. 121, Landschaftsplanung Dr. Reichhoff GmbH, Dessau,
26.07.2000 – M1 : 25 000
28.05.2001

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 121 kommt die Stadt Dessau den Forderungen von Raumordnung und Landesentwicklung nach, wonach die zentralen Orte, wie das Oberzentrum Dessau, Schwerpunkte für die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sind. Im vorliegenden Fall werden dennoch die Belange der Belebung einer altindustriellen bzw. militärischen Brache und der Schaffung neuer Arbeitsplätze gegenüber den Belangen des Naturschutzes, auch vor dem Hintergrund der gesamtökologischen Situation der Stadt Dessau, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange diesbezüglich unter- und gegeneinander, als gleichwertig angesehen. Insofern werden die textlichen Festsetzungen, die im Gesamtbebauungsplan Nr. 121 überwiegend auf eine Minimierung und Kompensation des Eingriffs abzielen, für den Bebauungsplan als ausreichend angesehen.

- Immissionsschutz

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Bereich des Sondergebietes "Soziale Dienste" der Emissionsschutz vor dem Verkehrslärm der benachbart gelegenen, vierspurigen Westtangente notwendig wird. Die Schutzbedürftigkeit des Sondergebietes "Soziale Dienste" und der darin erwartbaren Nutzungen lässt sich mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes vergleichen. Der Maßstab der MI-Schutzbedürftigkeit beträgt tags nach der DIN 18005 60 dB(A), der Nachtwert wird mit 45 dB(A) angenommen, da davon auszugehen ist, dass im Bereich des Sondergebietes des Nachts keine emissionsempfindlicheren Tatbestände vorliegen.

Die zur Erlangung der Schutzbedürftigkeit notwendigen Schallschutzmaßnahmen aktiver Form sind Regelungsgegenstand des Bebauungsplangebietes Nr. 121 B "Am Schwarzen Weg" sowie des vorliegenden Bebauungsplanes und werden, abgeleitet aus dem Schalltechnischen Gutachten¹⁾ zum Verkehrslärm, mit Erdwällen bzw. Lärmschutzwänden entsprechend festgesetzt. Es sollen im Sondergebiet "Soziale Dienste" all' die Nutzungen zulässig sein, die unter der Begriffsbestimmung der sozialen Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Satz 5 BauNVO fallen.

Diese Bezeichnung in der textlichen Festsetzung stellt unmittelbar auf eine verträgliche Nachbarschaft zu den östlich angrenzenden Mischgebieten ab.

Unter Berücksichtigung der auslaufenden Nutzung des Altenpflegeheimes wird im Bebauungsplan davon ausgegangen, dass für dessen Bewohner die schalltechnischen Auswirkungen der Lärmemissionen der Westtangente, welche in keinsten Weise den für die derzeitige Nutzung erforderlichen Schutzanspruch gewährleisten können (45 dB(A)/35 dB(A)), bis zur Aufgabe dieser Nutzung hinzunehmen sind.

Im Bereich des Mischgebietes gilt neben den einschränkungsrelevanten Festsetzungen nach der Baunutzungsverordnung auch die DIN 18005, 1. Beiblatt, für die Lärmemissionen des betreffenden Gebietes. Dieser Grenzwert beträgt

¹⁾ Bonk-Maire-Hoppmann – "Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 – Flugplatzgelände – der Stadt Dessau" Nr. 97274/98, Garbsen, 16.07.1998

60 dB(A) tagsüber, des Nachts liegen die Mischgebiete bei den schalltechnischen Orientierungswerten für die städtebauliche Planung von 45 dB (A). Dieser Verweis erscheint angebracht mit Blick auf die Mischgebetsituation, da bei Beurteilungspegeln über 45 dB, selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster, ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist und das studentische Wohnen selbst, im Baugebiet bei höheren Schallpegeln, beeinträchtigt werden würde.

Die Belange des passiven Lärmschutzes sind bei künftigen Bauvorhaben aus heutiger Sicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 C nur alternativ zu berücksichtigen.

Davon unberührt bleibt die Forderung des Einzelnachweises des erforderlichen passiven Lärmschutzes auf der Grundlage der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) im Zuge der Baugenehmigungsverfahren.

Das Schalltechnische Gutachten¹⁾ ist Bestandteil dieser Begründung.

- Altlasten

Durch die Stadt Dessau wurde eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes Nr. 121 in Auftrag gegeben.

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 121 B zu sehenden und untersuchten Teilflächen ergaben zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine unmittelbare Gefährdung. Jedoch empfiehlt die Untersuchung eine Beräumung von Schutt und Ablagerungen auch im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121 C, da diese besonders im nicht einsehbaren und dicht bewachsenen Gelände eine erhöhte Unfallgefahr für den Menschen darstellen.

Die Aufschüttungen im Plangeltungsbereich stehen teilweise im direkten Kontakt mit dem Grundwasser. Bei den Untersuchungsergebnissen der Analysen der Bodenproben wurden leicht erhöhte Werte für PAK festgestellt.

Als Vergleich wurden hier die "Handlungsempfehlungen für den Umgang mit kontaminierten Böden im Land Sachsen-Anhalt" herangezogen. Die Vergleichswerte der Handlungsempfehlungen basieren dabei auf den Werten des "Leitfadens Bodensanierung" der Niederlande (Holland-Liste). Die Werte der analysierten Proben überschreiten nur wenig den Referenzwert der "Holland-Liste". Ein Gefährdungspotential besteht deswegen nicht.

Eine Grundwassernutzung in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes Nr. 121 erfolgt nicht. In weiter entfernten Bereichen wird Grundwasser in Gartenanlagen zum Bewässern eingesetzt. Das Grundwasser in der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 C liegenden Grundwassermessstelle 1 in der Kleinen Kienheide erreichte bei den Untersuchungen nicht ganz

¹⁾ Bonk-Maire-Hoppmann – "Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 – Flugplatzgelände – der Stadt Dessau" Nr. 97274/98, Garbsen, 16.07.1998

Trinkwasserqualität nach Trinkwasserverordnung. Grund sind die leicht erhöhten Werte für den Sulfatgehalt und den Phenol-Index. Bei Betrachtung der Vergleichswerte nach der "Holland-Liste" ergibt sich jedoch kein Gefährdungspotential.

Die organische Belastung des Grundwassers ist entsprechend den Empfehlungen "für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden" der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) anthropogenen Ursprungs, erreicht jedoch keine Werte, die eine besondere Behandlung erfordern.

Ein Gefährdungspotential durch das Grundwasser besteht nach Auswertung der Grundwasserproben durch ein Baugrundgutachten²⁾ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 C nicht.

- Baugrundverhältnisse

Das natürliche Gelände ist nahezu eben und liegt bei einem durchschnittlichen Höhengniveau zwischen 59,7 und 61,5 m über HN.

Das Plangebiet liegt im Urstromtal der Elbe. In der Regel stehen Auelehmablagerungen des Holozän an der Oberfläche an. Darunter befinden sich pleistozäne Sande und Kiese, die Oberkante der Tertiärschichten (Tone des Mittel-oligozän) folgt in einer Tiefe von über 18,00 m, d. h. ab > 40,00 m über HN.

Nach den durchgeführten Rammkernsondierungen²⁾ im Geltungsbereich befinden sich mit einer Mächtigkeit von 0,5 bis 3,00 m unter Gelände anthropogene Auffüllungen und ab 0,5 m bzw. 3,00 m Tiefe Sande des Pleistozän.

Der ehemals anstehende Auelehm ist in weiten Teilen des Geltungsbereiches im Zuge der Bebauung nahezu vollständig ausgetauscht bzw. umgelagert worden.

Unter der Auffüllungsschicht bzw. dem Auelehm stehen Fein-, Mittel- und Grobsande an. Diese sind in den oberen Horizonten überwiegend schluffig ausgebildet. Die schluffigen Sande befinden sich im Grenzbereich von locker bis mitteldicht. Aufgrund der als gering anzunehmenden Gleichförmigkeitszahl sind die Sande bei dynamischen Beanspruchungen verlagerungsempfindlich.

Im Plangeltungsbereich ist ein oberflächennaher, unmittelbar unter dem Auelehm bzw. unter dem Bereich der Auffüllung ein durchgehender, ganzjährig wasserführender Grundwasserleiter ausgebildet. Die eingemessenen Grundwasserstände liegen zwischen 55,5 m über HN und 57,5 m über HN. Der mittlere Grundwasserstand im Geltungsbereich kann mit 56,0 m über HN angenommen werden, der höchste Grundwasserstand mit 56,5 m über HN.

²⁾ Ingenieurbüro Brugger – Baugrundgutachten „Gewerbegebiete am Flugplatz Dessau, innere Erschließung“, Dessau, 13.10.1997 in Verbindung mit STAT Halle „Hydrologische Stellungnahme Nr. 201/97/4139, Halle, 12.09.1997
28.05.2001

Das Grundwasser hat eine Fließrichtung nach Nordosten bei einem durchschnittlichen Gefälle von 1,00 m auf ca. 1000,00 m. Der Grundwasserleiter (Sand) besitzt durchschnittliche k_f -Werte von 5×10^{-5} bis 5×10^{-4} m/sec. Das Grundwasser wird nach DIN 4030 als "schwach Beton angreifend" und nach DIN 50 930 als "normal" korrosiv gegenüber Metallen beurteilt. Über dem Auelehm und über bindigen Auffüllungsbereichen können lokal und temporär Schichtwasser- bzw. Staunässeerscheinungen auftreten.

1.5 Flächenübersicht

Gesamtfläche	14,07 ha	100%
<u>Baugebiete</u>		
Mischgebiete	1,26 ha	8,95%
Sondergebiet	2,13 ha	15,14%
<u>Verkehrsflächen</u>		
Straßenverkehrsflächen	0,01 ha	0,07%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	0,64 ha	4,55%
Waldartige Dichtung	7,50 ha	53,31%
Hain	1,37 ha	9,74%
Grünfläche, öffentlich	0,85 ha	6,04%
Bahnbegleitgrün	0,31 ha	2,20%

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1. Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3. Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der öffentlichen Straßen im Plangebiet ist durch die Stadt Dessau vorgesehen. Dabei sollen öffentliche Fördermittel berücksichtigt werden.

2.4. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der Umlegung, der Grenzregelung oder Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist.

3. Der Stadt Dessau voraussichtlich entstehende Kosten

Die kostenverursachenden Maßnahmen lassen sich im wesentlichen auf den Grunderwerb beziehen, sowie auf die erforderlichen Vermessungsleistungen. Für den Grunderwerb hat die Stadt Dessau ein Gutachten¹⁰⁾ zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und der hieraus abzuleitenden Grundstückspreise beauftragt, in dessen Ergebnis sich der umzulegende Kostenanteil ergibt. Ebenso werden sich erst im Zuge der verkehrlichen Erschließung der Baugelände die etwaigen Kosten für Vermessung und Freimachung annähernd einschätzen lassen. Hinzu kommt in Teilen die erstmalige Herstellung der Beleuchtung und Entwässerung sowie die erforderlichen Maßnahmen zum aktiven Schallschutz.

¹⁰⁾ Dipl. Bauing. (FH) Monika Anton – „Wertgutachten Flugplatzgelände, unbebaute Grundstücke“, Coswig (Anhalt), 28.10.1998
28.05.2001

Die hieraus abzuleitenden, voraussichtlich erwartbaren Kosten für die innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 121 C erforderliche Erschließung betragen für:

- Straßenbaumaßnahmen (incl. Geh- und Radwege, Straßenbeleuchtung)

ca. 520.000,00 DM

- Schallschutz ca. 207.000,00 DM

- Begrünungsmaßnahmen ca. 99.920,00 DM

Die Erschließungsmaßnahmen sind gem. BauGB in Verbindung mit der jeweilig geltenden Fassung der Satzung der Stadt Dessau über die Erhebung des Erschließungsbeitrages anteilig beitragsfähig. Dabei übernimmt die Stadt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Begrünungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) sind gem. (§ 135a - c BauGB) in Verbindung mit der jeweilig geltenden Fassung der Satzung der Stadt Dessau anteilig umzulegen. Die Anteiligkeit bezieht sich auf das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 121 und damit auch auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 121- Teil C "An der Kleinen Kienheide".

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes wird der Ausbau des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Dessau erforderlich. Die Erschließungsmaßnahmen sind vorrangig durchzuführen.

Der Anschluss an das Abwassernetz ist dem Bedarf entsprechend anzupassen. Die Stadt Dessau verfügt über ein eigenes Abwasserentsorgungssystem einschließlich Kläranlage. Diese Anlage ist auch zukünftig bedarfsgerecht für die Aufnahme von Abwasser aus dem Plangeltungsbereich ausgelegt, so dass der Planbereich ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

Neben der bedarfsgerechten Anlage des Abwassernetzes sind auch die übrigen stadttechnischen Versorgungsnetze, entsprechend dem Bedarf der einzelnen Baugebiete, an diese heranzuführen bzw. entsprechend zu dimensionieren.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt Dessau im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

5. Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Stadt Dessau unter Zuhilfenahme von Fördermitteln vorgenommen. Die Stadt Dessau wird diese Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden, wie oben beschrieben, nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt.

6. Schalltechnisches Gutachten Nr. 97274/98 zum Bebauungsplan Nr. 121 Flugplatzgelände der Stadt Dessau, Garbsen, 16.07.1998

Anlagen: - Übersichtslageplan zu externen Ausgleichsflächen „Ausgleichsplan zum Bebauungsplan Nr. 121“
- FFH-Voreinschätzung (Verträglichkeit)