AN DER HAUPTSTRAßE
BEBAUUNGSPLAN NR. 121 G
PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

28.05.2001

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

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 G "An der Hauptstraße"
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.

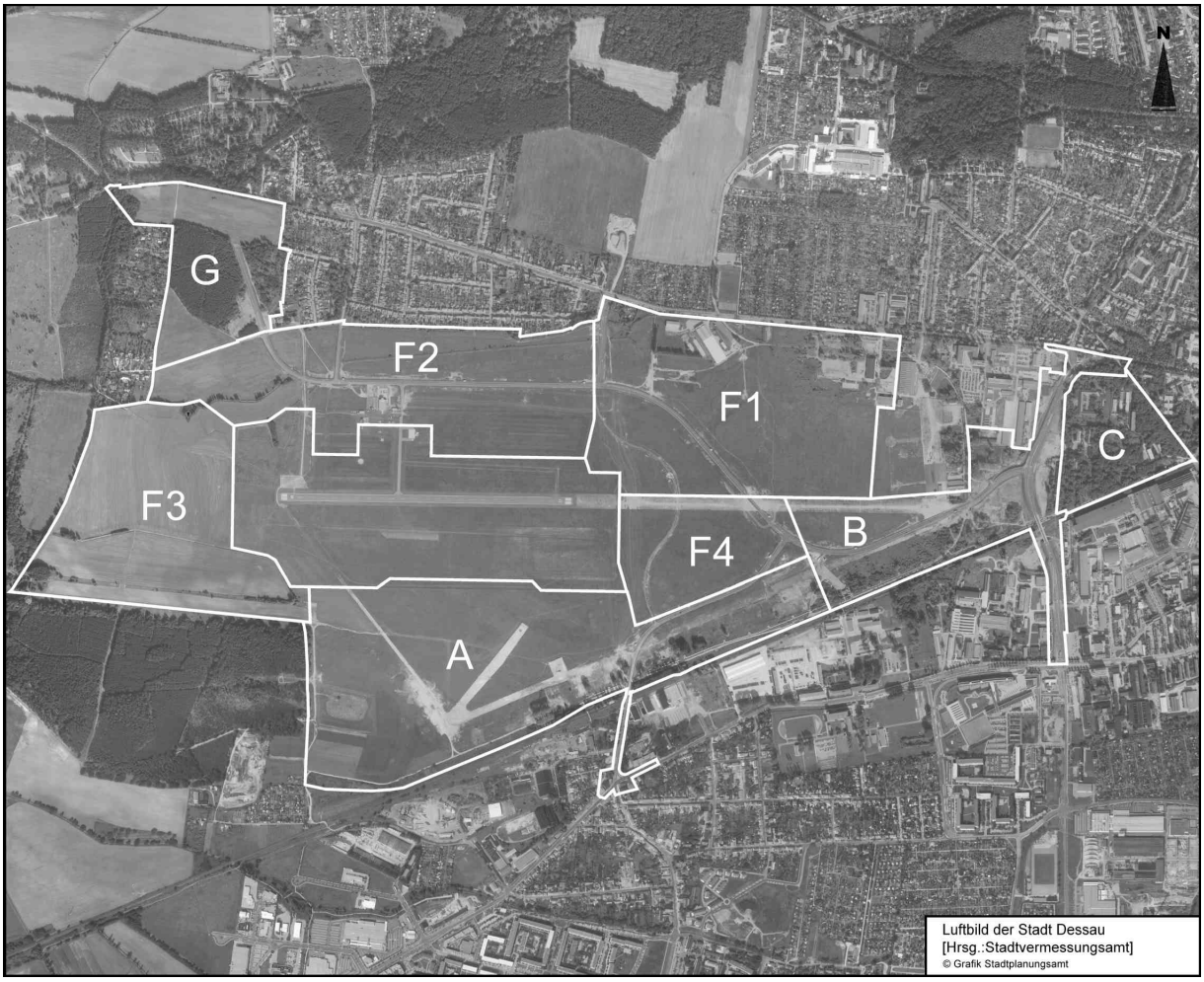
Die, insgesamt kompakten Baugebietsfestsetzungen, ermöglichen das Festsetzen von zusammenhängenden Grünbereichen, die, bspw. hinsichtlich möglicher Biotopvernetzungen, durchaus eine positive Wirkung entfalten können.
Der zum Bebauungsplan Nr. 121 "Flugplatzgelände" erstellte Grünordnungsplan trifft, 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

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

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)

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen sind nur im Papieroriginal vollständig.)

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

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

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 Ent-

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

wicklungen hin fortgeschrieben wurde. Auf der Grundlage o. a. ständiger Fortschreibung 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 G „An der Hauptstraße" 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 entgegenstehen wird.
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 G ist damit ein Teilbebauungsplan des Gesamtbebauungsplangebietes Nr. 121. Insofern sind sowohl die städtebaulichen Zielsetzungen, wie auch die grünordnerischen Maßnahmen jederzeit im Zusammenhang mit den anderen Teilbebauungsplänen des Gesamtgebietes zu sehen. Die Pläne der anderen Teilbereiche befanden sich in zeitlich versetzter Parallelerarbeitung 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" [1)]. 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, F_1, F_2 und F_4 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 des Teilbebauungsplans Nr. 121 G umfasst die forst- und landwirtschaftlich genutzten Bereiche zwischen Kleinkühnau und der Gartenanlage nördlich von Bergensbusch. Die nördliche Begrenzung bildet die Landesstraße 63 bzw. die "Hauptstraße", innerorts von Kleinkühnau. Nach Süden stellt der Verbindungsweg Kleinkühnau – Bergensbusch die Grenze zum Plangeltungsbereich des Teilbebauungsplanes Nr. 121 F2 dar.

[1)] GVBI. LSA Nr. 28/1999, Pkt. 3.4 Z, S. 253

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

Die innerhalb dieses Bebauungsplanes festgesetzte Erschließungsstraße ist die westliche Anbindung der inneren Industrie- und Gewerbeerschließung der angrenzenden Teilbebauungspläne an das übergeordnete Straßennetz.
Der Bebauungsplan Nr. 121 G ist somit in einem insgesamt städtebaulichen Kontext in Bezug auf die nachbarschaftlich zulässigen Industrie- und Gewerbeansiedlungen zu sehen. Im Bebauungsplan sind im erforderlichen Umfang die absehbaren Restriktionen, welche sich aus den angrenzenden Planungen bzw. den zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten, berücksichtigt worden.

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 G 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.

Der Bebauungsplan Nr. 121 G „An der Hauptstraße" fügt sich auch insofern in den Rahmenplankontext ein, dass davon auszugehen ist, dass die Funktionsfähigkeit des zivil genutzten Verkehrslandeplatzes "Flugplatz Dessau" an seinem Standort nicht beeinträchtigt wird.

Durch die vorliegende Planung und das Konzept der Stadt Dessau hinsichtlich einer modellhaften Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Anlagen, kann mit der Umstrukturierung des ehemaligen Junkers-Flugplatzgeländes ein entscheidender Entwicklungsimpuls, für die Erhaltung und Neuschaffung gewerblicher Arbeitsplätze und die Wirtschaftskraft des Standortes Dessau insgesamt, geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass in Abstimmung der Stadt Dessau mit dem Wirtschaftsministerium des Landes Sachsen-Anhalt auch Vorhalteflächen für das Land Sachsen-Anhalt bereitgestellt werden sollen. Insbesondere ist hierbei Ziel, dass überwiegend Unternehmen, welche gemäß GA-Rahmenplan förderfähig sind, auf dem ehemaligen Flugplatzgelände angesiedelt werden.

Somit ist aufgrund der eingangs geschilderten Einbindung der Stadt Dessau im Regionalen Entwicklungsprogramm, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

die letzte große, freie Ansiedlungsfläche, für die gewerbliche Wirtschaft mit entsprechenden Flächengrößen Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens.
Während die städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Konzentration von Industrie- und Gewerbegebieten in den Teilbebauungsplänen A, B, F1, F2 und F4 stattfindet, dient die Aufstellung des Teilbebauungsplanes G im wesentlichen dazu, Ausgleichsflächen für die innerhalb der genannten Teilbebauungspläne vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft (§ 8a BNatSchG) vorzuhalten und die Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes „Flugplatzgelände" an den überörtlichen Straßenverkehr sicherzustellen.

1.4 Planinhalt/Begründung

- Grünflächen, öffentlich

Im Süden des Plangeltungsbereiches werden entsprechend des Bestandes bzw. des angestrebten Entwicklungszieles öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Umgrenzung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 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 "Flugplatzgelände" (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG).

- Flächen für Wald

Entsprechend des Bestandes werden in der Mitte bzw. am Nordwestrand des Planbereiches Flächen für den Wald festgesetzt. Daneben werden im Südwesten Waldflächen mit der Signatur Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, da das entsprechend den textlichen Festsetzungen bestimmte Entwicklungsziel für diese Bereiche die Neuanlage von Wald ist.

- Flächen für die Landwirtschaft

Die zur Zeit ackerbaulich genutzten Flächen innerhalb des nördlichen Plangeltungsbereiches werden entsprechend den formulierten Entwicklungszielen in der bisherigen Bewirtschaftungsform festgesetzt. Die entsprechend den textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Entwicklungs-, Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen im Bereich des nördlich angrenzenden Grabenbereiches, dienen anteilig als Ausgleichsmaßnahmen, im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, für die neuen Baugebiete, einschließlich der Erschließungsanlagen im

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Flugplatzgelände“ (§ 1a BauGB).

- Verkehrsflächen

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Zur Anbindung der Industrie- und Gewerbeerschließungsstraßen in den südöstlichen Teilbebauungsplänen (A, B, F1, F2 und F4) an die L 63 wird eine im Mittel etwa 20 m breite Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Um den zu erwartenden Schwerlastverkehr aus dem Stadtteil Kleinkühnau so weit wie möglich herauszuhalten, wird die "Hauptstraße" in ihrem Verlauf geändert und rechtwinklig an die neue Industrie- und Gewerbeerschließungsstraße angebunden werden.
Die bestehenden Erschließungswege der Gartenanlagen am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches werden als Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit gesichert.
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 Festsetzung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich erachtet, da die Planstraße im weiteren Verlauf vorrangig der Erschließung von Industrie- und Gewerbegrundstücken dient und es sich im vorliegenden Bebauungsplan überwiegend um eine noch nicht als innerörtlich anzusprechende Straßenverkehrsfläche handelt.
Es kann davon ausgegangen werden, dass der betriebsbezogene Verkehr Abstellmöglichkeiten auf den Industrie-/Gewerbegrundstücken finden wird.

c) ÖPNV

Mit der Anlage der Verkehrsflächen der 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 in Richtung Dessau - West geführten Buslinien über eine Führung einer dieser Linien über das Plangebiet nachgedacht werden. Ebenso bestünde die Möglichkeit neuer Verknüpfungen des Liniennetzes innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes - Flugplatzgelände - , wenn man bspw. an die direkte Linienführungsmöglichkeit aus Richtung Ziebigk/Kühnau über die Plangebiete G, F2, F1 und A zur Hünefeldstraße und damit Richtung Alten denkt.
So wäre bspw. perspektivisch die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes sowie damit im Zusammenhang des Verkehrslandeplatzes über Linien des ÖPNV auf den neu entstehenden Verkehrsverbindungen möglich.

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

Die Anlage von Haltestellenbereichen in diesem Zusammenhang ist eine Abstimmungsfrage zwischen Dessauer Verkehrsgesellschaft mbH und der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung.

Für den gesamten Plangeltungsbereich gelten folgende Ausführungen:

Südöstlich 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 und die Mindestüberflughöhen über Straßen 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.

- Ver- und Entsorgung

Die das Plangebiet querende Gasleitung ist mit ihrem notwendigen Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über die Bankette in den Straßenseitenraum (Gräben, Mulden, Rigolen) entwässert, so dass die umfassende Anlage von Regenwasserkanalisationen für den gesamten Plangeltungsbereich entbehrlich erscheint.

- Landschaftspflege und Grünordnung

Der Bebauungsplan Nr. 121 bereitet gemäß § 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 § 1a BauGB in der Bauleitplanung zu entscheiden ist, wurden für die Teilbebauungspläne des Bebauungsplangebietes Nr. 121 "Flugplatzgelände" Grünordnungspläne erarbeitet, deren Aussagen maßgeblich in die Festsetzungen der Teilbebauungspläne übernommen wurden.
Der Neubau der Industrieerschließungsstraße (innere Erschließung) bereitet einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Hier gilt es, den Eingriff zu minimieren.
Als Ausgleichsmaßnahmen werden Gehölzneupflanzungen in festgesetzter Form herangezogen.

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

Aufgrund der städtebaulich und wirtschaftlich sinnvollen Konzentration von Industrie- und Gewerbegebieten in den Teilbebauungsplänen A, B, F1, F 2 und F4 kommen die zugehörigen Grünordnungspläne in ihren Ergebnissen zu dem Schluss, dass die Eingriffe in die Natur und Landschaft innerhalb dieser Teilbebauungspläne nicht vollständig zu kompensieren sind.

Neben der notwendigen Festsetzung der Industrieerschließungsstraße dient der Teilbebauungsplan Nr. 121 G daher dazu, die Kompensationsdefizite der übrigen Teilbebauungspläne in Teilen mit auszugleichen.

Aus diesem Grunde werden im vorliegenden Teilbebauungsplan nicht nur Ausgleichsmaßnahmen für die im Plangeltungsbereich verursachten Eingriffe, sondern auch weitergehende Maßnahmen zugunsten der o. g. Teilbebauungspläne 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.

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, den Belangen der tätigen Landwirtschaft Rechnung tragend, im Ergebnis der Abwägung für die Einbeziehung externer Ausgleichsflächen im Stadtgebiet. Als Anlage zu dieser Begründung wird der Ausgleichsplan[9)] 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

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen sind nur im Papieroriginal vollständig.)

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 121kommt 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

Der Plangeltungsbereich des vorliegenden Teilbebauungsplans Nr. 121 G befindet sich zwischen dem Stadtteil Kleinkühnau und einer Gartenanlage nördlich von Bergensbusch. Aufgrund der angestrebten industriellen und gewerblichen Nutzung des Gesamtbebauungsplanes Nr. 121 ist es notwendig, die durch den Bebauungsplan vorbereiteten verkehrlichen und gewerblichen Lärmemissionen, im Hinblick auf die angrenzenden Nutzungen zu untersuchen. Zu diesem Zweck wurde, begleitend zur Aufstellung der Teilbebauungspläne, ein Gutachten[1)] angefertigt, das Aussagen zur Gewerbe- und Verkehrslärmsituation trifft. Das Gutachten[1)] liegt als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 G vor.

In Bezug auf den vorliegenden Teilbebauungsplanbereich Nr. 121 G kommt das Gutachten[1)] zu dem Ergebnis, dass die auf Grundlage der Verkehrsprognose ermittelten Schallpegel, die für den Neubau bzw. wesentliche Änderung von Verkehrswegen maßgeblichen Grenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete in den südwestlichen Randbereichen von Kleinkühnau überschreiten.
Zur ausreichenden Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse auf der einen und der Belange des Verkehrs auf der anderen Seite werden nach Maßgabe des Schalltechnischen Gutachtens[1)] Lärmschutzanlagen (Lärmschutzwand) festgesetzt, die den Schutzanspruch der angrenzenden Wohnnutzung gewährleisten werden.
Zur landschaftsgerechten Einbindung sind die Lärmschutzanlagen entsprechend der textlichen Festsetzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

- Altlasten

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

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

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 zu sehenden und untersuchten Teilflächen ergaben zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine unmittelbare Gefährdung.

- Kampfmittel

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

- Bodenverhältnisse

Das natürliche Gelände ist nahezu eben und liegt bei einem durchschnittlichen Höhenniveau um 57 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 Mitteloligozän) folgt in einer Tiefe von über 18,00 m, d. h. ab > 40,00 m über HN.
Im Plangeltungsbereich befinden sich mit einer Mächtigkeit von 0,5 bis 3,00 m unter Gelände anthropogene Auffüllungen und ab 0,5 bzw. 3,00 m Tiefe Sande des Pleistozän.
Der ehemals anstehende Auelehm ist in Teilbereichen durch diverse Flächennutzungen ausgetauscht bzw. umgelagert worden.
Unter der Auffüllungsschicht bzw. dem Auelehm stehen Fein-, Mittel- und Grobsande an, die in den oberen Horizonten überwiegend schluffig ausgebildet sind. Die schluffigen Sande befinden sich im Grenzbereich von locker nach mitteldicht. Aufgrund der als gering anzunehmenden Gleichförmigkeitszahl sind die Sande bei dynamischen Beanspruchungen verlagerungsempfindlich.
Die anstehenden Sande sind als Planum für Verkehrsflächenbefestigungen geeignet. Da sie sich nicht ausreichend verdichten lassen, werden sie für Frostschutz- und Tragschichten nicht zu verwenden sein.

Der zu erreichende Verdichtungsgrad der enggestuften Sande, dürfte aber immer noch so hoch sein, dass er ausreichend wäre, um für Rad- und Fußwege im Planungsgebiet als Frostschutzschicht zu dienen.
Für sämtliche Verkehrsflächenbefestigungen ist die Frostempfindlichkeitsklasse F 2 maßgebend.
Die mineralischen Aushubmassen können zur Auf- und Hinterfüllung verwendet werden.

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

Bei den Erdarbeiten sind die Festlegungen der DIN 4123, 4124 und 18300 maßgebend. Eventuell erforderliche Betonschutzmaßnahmen sind nach DIN 1045 festzulegen.

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.
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 x 10^{-5} bis 5 x 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.

Das Bergamt Halle teilt mit, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches mit Bergschäden oder anderen altbergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen ist. Bergbauberechtigungen bzw. Baubeschränkungsgebiete sind nicht vorhanden.

- Denkmalschutz

Im Plangeltungsbereich sind zwei archäologische Kulturdenkmale bekannt. Alle baulichen Maßnahmen und Erschließungsvorhaben in diesen Bereichen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde gem. § 14 DSchG.
Archäologische Funde und Befunde sind zu dokumentieren und zu bergen. Zuständig ist gem. § 14 (9) DSchG der Veranlasser. Art und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig vor Beginn einzelner Baumaßnahmen nachweislich in einer Vereinbarung mit dem Landesamt für Archäologie zu regeln.

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

1.5 Flächenübersicht

Gesamtfläche	23,42 ha	100%
<u>Verkehrsflächen</u> Industrieerschließung	1,73 ha	7,39%
Flächen für Wald	9,85 ha	42,06%
Flächen für die Landwirtschaft	10,00 ha	42,70%
<u>Grünflächen</u> Grünfläche, öffentlich (incl. Wasserflächen - Gräben)	1,84 ha	5,76 %

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 werden öffentliche Fördermittel berücksichtigt.

2.4. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen
sind nur im Papieroriginal vollständig.)

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 für die Bauflächen beziehen, die Freimachung der Flächen für die Erschließungsanlagen sowie die erforderlichen Vermessungsleistungen. Für den Grunderwerb hat die Stadt Dessau ein Gutachten[10)] zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und der hieraus abzuleitenden Grundstückspreise beauftragt, in dessen Ergebnis sich der umzulegende Kostenanteil ergibt. Hinzu kommt die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Beleuchtung und Entwässerung.

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

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

	ca.	2.458.500,00	DM
- Begrünungsmaßnahmen	ca.	12.655,00	DM
- Aufforstung	ca.	190.500,00	DM
- Schallschutz	ca.	90.000,00	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. Die Anteiligkeit bezieht sich auf die innere Erschließung des gesamten Bebauungsplangebietes Nr. 121 und damit auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 121 - Teil G. Dabei übernimmt die Stadt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Begrünungsmaßnahmen sind gem. (§ 135 a - 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 G "An der Hauptstraße".

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

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen sind nur im Papieroriginal vollständig.)

Weitere Erschließungskosten, welche über den Haushalt der Stadt Dessau vorzufinanzieren sind, beziehen sich auf die Bereitstellung von Elektroenergie im Bebauungsplangebiet Nr. 121 G. Diese werden für den Plangeltungsbereich mit ca. 35.000,00 DM vorveranschlagt.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

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

Bei der vorgesehen wirtschaftspolitischen Bedeutung dieser Maßnahme ist die Stadt aufgrund der Größenordnung der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen nicht in der Lage, diese allein finanzieren zu können. Hieraus resultierend liegt der Stadt ein Zuwendungsbescheid zum Einsatz öffentlicher Fördermittel vor.

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)

(Verzeichnete Grafiken, Tabellen und Anlagen sind nur im Papieroriginal vollständig.)