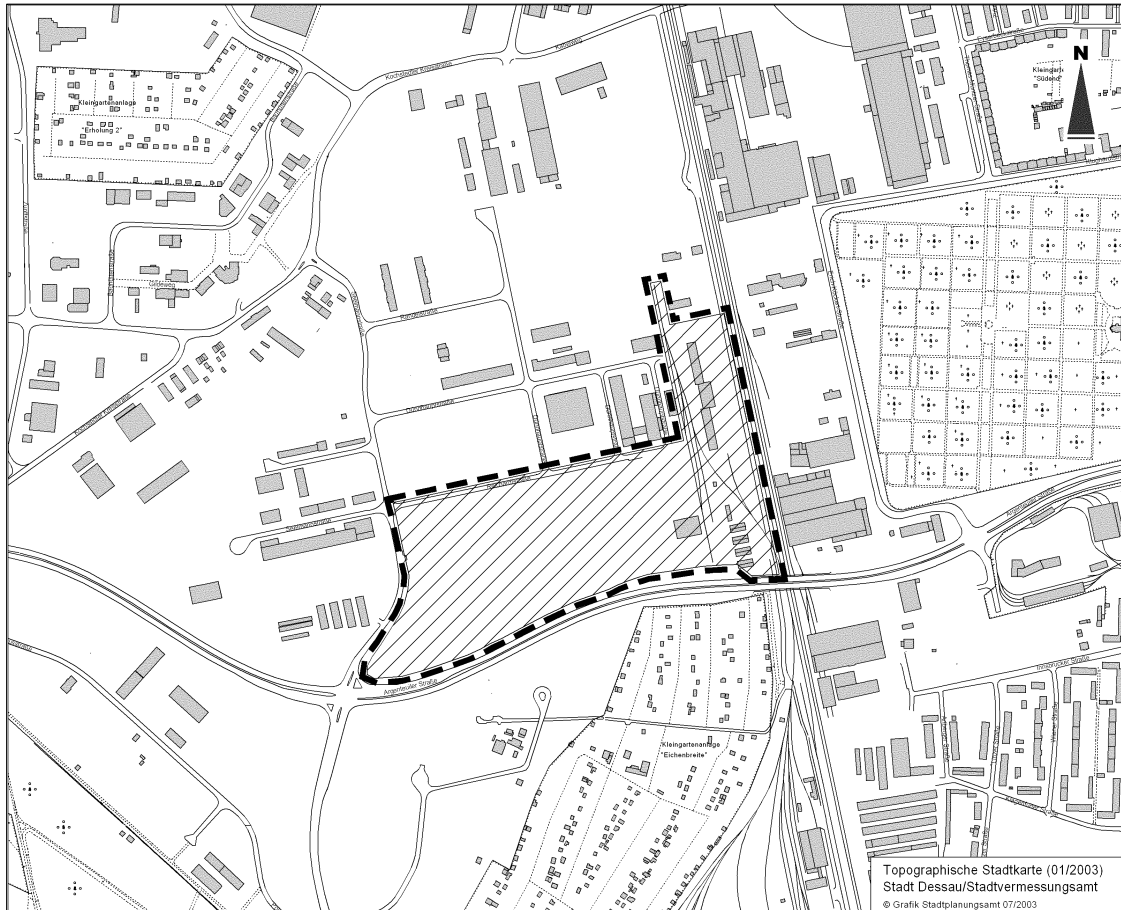


STADT DESSAU

BEBAUUNGSPLAN NR. 101 - G3

Gewerbegebiet Dessau - Mitte Teilgebiet G3



acerplan

ACERPLAN

PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

GESCHÄFTSBEREICH STADTPANUNG- UND -ENTWICKLUNG

4. August 2000

Auftraggeber: Stadtverwaltung Dessau
Am Wörlitzer Bahnhof 1
06844 Dessau

Auftragnehmer: Acerplan
Planungsgesellschaft mbH
Seebener Straße 22
06114 Halle

Tel.: (03 45) 5 29 21 73
Fax: (03 45) 5 29 24 43

Autoren: Dipl.-Ing.
Randolf Henschel
Projektleiter

Dipl.-Ing.
Detlef Friedewald
Überarbeitung

Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Hildegard Ebert
Mitarbeit Überarbeitung

Dipl.-Ing.
Anke Strehl
Grünplanung

Viola Thurm
technische Bearbeitung

Antje Klemm
Schreibarbeiten

Vorhaben-Nr.: 00267.022

Bearbeitungszeitraum: Juli 2000

Dipl.-Ing. A. Seifert
Geschäftsbereichsleiterin

Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Hildegard Ebert

INHALTSVERZEICHNIS

	Deckblatt	
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Rechtsgrundlage	3
2	Lage und Abgrenzung	7
3	Städtebauliche Maßnahmen	8
3.1	Allgemein (Planungsanlaß und Planungsziel).....	8
3.2	Speziell (Art und Maß der geplanten Nutzung)	10
3.3	Planungsauswirkungen	14
3.4	Flächenbilanz.....	15
3.5	Verkehrerschließung	17
3.5.1	Straßen	17
3.5.2	Gleisanlagen.....	18
3.5.3	Öffentlicher Personennahverkehr	19
3.6	Stellplätze und öffentliche Parkplätze.....	19
3.7	Grünplanung	20
3.8	Hinweise zu gestalterischen Festsetzungen	22
3.9	Baugrund	23
4	Schutzmaßnahmen	23
4.1	Lärm.....	23
4.2	Luft.....	24
4.3	Altlasten	24
4.4	Fundmunition	25
4.5	Geodätische Festpunkte.....	25
4.6	Denkmalschutz	26
5	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	26

6	Ver- und Entsorgungsleitungen	27
6.1	Wasserversorgung.....	27
6.1.1	Trinkwasserversorgung.....	28
6.1.2	Löschwasserversorgung.....	28
6.2	Entwässerung.....	30
6.2.1	Schmutzwasser.....	30
6.2.2	Regenwasser.....	31
6.3	Elektroenergieversorgung.....	33
6.4	Gasversorgung.....	34
6.5	Wärmeversorgung.....	34
6.6	Fernmeldeversorgung.....	34
6.7	Abfallentsorgung.....	35
7	Eingriffe in Natur und Landschaft	35
	Quellenangaben.....	38

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101-G3 der Stadt Dessau, für das Gebiet, welches im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Südtangente, im Osten durch die Bahnlinie Dessau-Leipzig, im Norden durch die südliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 101-G2 und im Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Seelmannstraße begrenzt wird.

Gebietsbezeichnung: "Gewerbegebiet Dessau - Mitte, Teilgebiet G3"

1 Rechtsgrundlage

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

- des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 06. Februar 1991
- des Entwurfsbeschlusses des Wirtschafts-, Planungs- und Bauausschusses vom 02. Februar 2000
- des Satzungsbeschlusses des Stadtrates vom 20. September 2000

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.

Nach § 8 (4) BauGB kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächen-nutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe dies erfordern und

wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeinde-gebietes 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 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.

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 vermarktbar. Trotzdem gab es konkrete Ansiedlungsabsichten am Standort durch die Pauly Biskuit AG und 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 1997 folgende Betriebe im Plangebiet angesiedelt:

Pauly Biskuit AG	- Parzelle 60	- 62.458 m ²
Zulauf Service GmbH	- Parzelle 61	- 14.420 m ²
Geländerbau Körting	- Parzelle 72	- 2.100 m ²
SUD Schneid- u. Umformtechnik DE	- Parzelle 73	- 4.149 m ²
BSG Mess- u. Analysetechnik	- Parzelle 76	- 1.584 m ²
Krippendorf Hochdruck- u. Saugtechnik	- Parzelle 77	- 1.321 m ²
<u>Brillux</u>	<u>- Parzelle 79</u>	<u>- 3.620 m²</u>
<u>Summe:</u>		<u>89.652 m²</u>

Folgende Parzellen sind zum jetzigen Zeitpunkt verkauft und es bestehen weitere Ansiedlungsabsichten für:

Parzelle 70	- 4.001 m ²	Bäckerei (Bauantrag liegt vor)
Parzelle 71	- 2.617 m ²	Bauunternehmen (Bauantrag liegt vor)
Parzelle 75	- 2.110 m ²	Büromaterialiengroßhandel (Bauantrag liegt vor)
Parzelle 78	- 1.322 m ²	Baubetrieb (Baugenehmigung erteilt in 03/01)
<u>Summe:</u>	<u>10.050 m²</u>	

“Freie” Parzellen sind zum jetzigen Zeitpunkt:

Parzelle 64	- ca. 6.000 m ²	
Parzelle 74	- 2.108 m ²	
Parzelle 52	- ca. 3.470 m ²	- Garagenkomplex, Bestandsschutz bis 2002
<u>Summe:</u>	<u>11.578 m²</u>	

Somit sind auf rund 89,5 % 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 Reichardtstraße abgesichert. Für die Ver- und Entsorgung mussten neue Trassen, teilweise unter Nachnutzung vorhandener Systeme ausgewiesen werden.

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. Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses für o.g. Bebauungsplan war die Offenlage beendet und der überwiegende Teil der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange lag vor.

In allen Planungsständen des Flächennutzungsplanes war das Plangebiet als gewerbliche 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 Überarbeitung des Entwurfes wurde erforderlich, weil eine Anpassung der Geltungsbereichsgrenze an natürliche Begrenzungen (im Norden die Reichardtstraße sowie die Anschlußbahntrasse) vorgenommen werden konnte. Teilflächen des bisherigen Plangebietes nördlich der Reichardtstraße, die zur ehemaligen Firma RAKS gehörten, aber logisch-funktionell mit den Flächen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 101 - G2 verknüpft sind, wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes G3 herausgenommen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bisher 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 macht die Stadt Dessau Gebrauch. Ab dem überarbeiteten Entwurf wird das Verfahren nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 durchgeführt. Eine wesentliche Ursache dafür ist die damit gegebene Möglichkeit der Anwendung des § 1 a BauGB und die sich daraus ergebenden positiven Folgen für die Eingriffs-Ausgleichsproblematik.

Die Offenlage des Entwurfes erfolgte vom 06. März bis 07. April 2000. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belang zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert. Anschließend erfolgte die Abwägung durch den Stadtrat.

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze kommt es zu einer Überschneidung mit dem Geltungsbereich des genehmigten B-Planes Nr. 101-I(A). Im B-Plan I(A) ist ein Trassenkorridor für die Südtangente (Argenteuiler Straße) 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 B-Plan G3 zugeschlagen und als Gewerbegebiet, öffentliche Grünfläche und Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

2 Lage und Abgrenzung

Die Lage und Abgrenzung des Bebauungsplanes Nr. 101-G3 ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5 000 sowie aus der Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1 : 1 000 zu ersehen. Der Geltungsbereich umfaßt eine Fläche von ca. 12,70 ha.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Gewerbegebietes Mitte, für das bereits mehrere Bebauungspläne vorliegen bzw. in Bearbeitung sind. Es liegt im südöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 101 und ist eine Industriebrache, für die in jüngster Zeit eine Reihe von Neuansiedlungen zu verzeichnen sind.

Im Norden grenzt der Planbereich an den Bebauungsplan Nr. 101-G2, im Westen an den Bebauungsplan Nr. 101-G1, im Süden an den Bebauungsplan Nr. I (A) und östlich wird das Plangebiet durch die Fernbahngleise der Strecke Dessau-Leipzig begrenzt. Östlich davon liegt das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 133 „Gewerbegebiet an der E.-Köckert-Straße“.

Im Nordwesten verläuft die Grenze des Geltungsbereiches entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Reichardtstraße bis zum Anschlußgleis. Entlang des Anschlußgleises verläuft die Grenze in einem Abstand von 2,70 m von der Gleisachse des westlichen Gleises in freier Führung nach Norden. Von dort verläuft sie entlang der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 8856 bis zur

Bahntrasse. Die Bahntrasse bildet die östliche, die Südtangente (Argenteuiler Straße) die südliche und die Seelmannstraße die westliche Geltungsbereichsgrenze.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegen im Norden und Westen Industrie- und Gewerbeflächen, im Süden die Kleingartenanlage "Eichenbreite" und im Osten (auf der anderen Seite der Fernbahnstrecke) ebenfalls ein Industrie- und Gewerbegebiet.

3 Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Allgemein (Planungsanlaß und Planungsziel)

Die Stadt Dessau beabsichtigt, der Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen auch durch die Revitalisierung von Industriebrachen im stadtkernnahen Raum entgegenzukommen.

Die Zielstellung, vor allem traditionelle Standorte zu beleben, wird zudem mit einer Neustrukturierung der Verkehrsströme innerhalb des Stadtgebietes verknüpft (Tangentenkonzept).

Zur Verwirklichung dieser Aufgaben wird der Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Dessau - Mitte“ aufgestellt, der in einer Reihe von Teilgebieten gegliedert ist. Dadurch wird eine zielgerichtete und effektive städtebauliche Neuordnung möglich, ohne notwendige Verknüpfungen außer Acht zu lassen.

Die Flächen des Plangebietes gehören größtenteils zur ehemaligen Dessauer Magnetbandfabrik (MBF), die in den 70er Jahren entstand und den chemieanlagenähnlichen Charakter des Standortes ursprünglich entscheidend geprägt hat. Deren bauliche Anlagen sind zum großen Teil inzwischen abgebrochen worden. Bei den Abrißmaßnahmen handelte es sich u.a. um ein mehr als 400 m langes, zweietagiges Produktionsgebäude, ein Tanklager, zwei Dispersionsanlagen, Rohrbrücken, mehrere Barackenbauten sowie Verkehrsflächen.

Sichtbarstes Zeichen für die Neubebauung ist derzeit das Produktionsgebäude eines Lebensmittelbetriebes.

Eine Weiterentwicklung soll innerhalb der vorhandenen Strukturen stattfinden, d. h. die Erschließung soll weitestgehend über die vorhandenen Straßen erfolgen. Eine Verbindung zum benachbarten Plangebiet des B-Planes 101-G2 ist vorhanden. Die vorhandene technische Infrastruktur soll, wo es möglich und wirtschaftlich ist, weiterhin genutzt bzw. gegebenenfalls saniert werden.

Ein wesentlicher Anlaß zur Überarbeitung des Entwurfes war die Auflösung der Firma RAKS. Nördlich der Reichardtstraße befanden sich Betriebsflächen dieser Firma, deren Hauptflächen südlich der Straße lagen. Deshalb waren die nördlich der Reichardtstraße gelegenen Betriebsflächen auch bisher in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Teilgebiet G3 einbezogen. Mit der Auflösung der Firma und dem Erwerb der Flächen durch die Stadt besteht diese Notwendigkeit nicht mehr und die Flächen nördlich der Reichardtstraße werden nunmehr dem Plangebiet G2 zugeschlagen, zu dem sie auch logisch-funktionell gehören.

Zur vorhandenen Anschlußbahntrasse gibt es inzwischen neue Erkenntnisse. So ist das südliche Auszugsgleis entfallen. Damit konnten Korrekturen der Baufelder und der Baugrenzen auf den Baufeldern im Sinne einer effektiveren Baulandausnutzung vorgenommen werden.

Eine westlich der Anschlußbahn gelegene Splitterfläche (nördlich Dünnhauptstraße 18), die bisher zum Plangebiet gehörte, aber in keinem unmittelbaren Zusammenhang zu diesem stand, wurde unter logisch-funktionellen Gesichtspunkten ebenfalls dem Plangebiet G2 zugeschlagen.

Mit der Ansiedlung weiterer Betriebe im Plangebiet können dringend benötigte Arbeitsplätze geschaffen werden.

Durch die beabsichtigte Weiternutzung der ehemals bebauten Flächen wird die Ressource Boden geschont. 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 Beplanung des Standortes soll im Rahmen der Grünplanung eine ökologische Aufwertung des Gebietes erfolgen und ein Beitrag zur Durchgrünung und Durchlüftung des Stadtgebietes geleistet werden.

3.2 Speziell (Art und Maß der geplanten Nutzung)

Entsprechend der Zielstellung sind innerhalb des Plangebietes (neben den Verkehrsflächen, Grünflächen und Bahnanlagen) Gewerbegebiete nach § 8 sowie Industriegebiete nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Begründet durch die Nähe zur Kleingartenanlage „Eichenbreite“ (südlich der Argenteuiler Straße) sind industrielle Nutzungen im Plangebiet nicht uneingeschränkt möglich.

Um den Belangen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen, wurde ein Nachweis des Schallimmissionsschutzes geführt (4). Eine Lärmkontingentierung ist im Ergebnis dessen nicht vorgenommen worden. Einschränkungen im Sinne von begrenzten flächenbezogenen Schalleistungspegeln wären ohne einen adäquat großen Betrachtungsraum aus städtebaulicher Sicht nicht nachvollziehbar.

Die räumliche Nähe zwischen Kleingartenanlage und der ehemaligen Magnetbandfabrik muß als gewachsene Gemengelage bezeichnet werden.

In einer derartigen Gemengelage kann, in Anbetracht der historisch gewachsenen Situation, ein Bonus von maximal 5 dB für die Überschreitung des Orientierungswertes hingenommen werden. Dies wird auch durch das geltende Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme für traditionelle Benachbarungen möglich. Im vorliegenden Fall liegt die Überschreitung des Orientierungswertes am relevanten Immissionspunkt mit ca. 1,1 dB(A) weit unterhalb des Grenzwertes. Dadurch ist noch ausreichender Raum für Pegelanteile aus benachbarten Nutzungen gegeben, die in den vorliegenden Nachweis nicht einbezogen wurden.

Dem Verbesserungsgebot wird mit den vorgenommenen Einschränkungen industrieller Nutzungsarten (Gle) für Teilflächen des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt in jedem Fall entsprochen. Dies geschieht durch die Definition der Eigenschaften der zulässigen Betriebe entsprechend § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Dabei kommen für das TG 5 nur die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Gewerbebetriebe im Sinne der Abstandsklassen V, VI und VII (< 300 m) und für das TG 1 nur Gewerbebetriebe im Sinne der Abstandsklassen VI und VII (< 200 m) in Betracht.

Die Wahl der Abstandsklassen berücksichtigt dabei schon die zulässige Verringerung des Abstandes um eine Abstandsklasse, da es sich bei dem zu schützenden Gebiet um eine Kleingartenanlage mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes handelt (vgl. Abstandserlaß des Landes Sachsen-Anhalt vom 26. August 1993, Pkt. 2.2.2.4).

Die Geometrie insbesondere der Teilgebiete TG 1 und TG 2 weicht von den im genannten Schallschutznachweis zugrundegelegten Baugebietsabgrenzungen teilweise ab. Dies vor allem, weil sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes inzwischen deutlich verändert hat. Eventuelle Auswirkungen auf das Ergebnis der Nachweisführung sind jedoch zu vernachlässigen, da die Abgrenzung des Gl_e-Teilgebietes 1 vom GE-Teilgebiet 2 zum überwiegenden Teil nach Westen (auf die jetzt vorhandene Flurstücksgrenze) verschoben wurde und sich damit von der Kleingartenanlage entfernt hat.

Für die Teilgebiete TG 2, 3 und 4 sind weitere Festsetzungen im Hinblick auf den Immissionsschutz nicht angezeigt. Diese Gebiete sind Gewerbegebiete (GE) im Sinne des § 8 BauNVO.

Weitere Einschränkungen in der Art der Nutzung in den GE-Teilgebieten sind jedoch bezüglich der Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO getroffen worden. Das heißt, die sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten wurden in den GE-Teilgebieten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ebenso werden die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil der Satzung. Für Sportanlagen stehen im Stadtgebiet geeignetere Flächen zur Verfügung, ohne daß dafür wertvolle und gewachsene Gewerbeflächen in Anspruch genommen werden müßten. Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke würden innerhalb des Standortes einen Eigenschutzanspruch entwickeln, dessen Konfliktpotential hier nicht angelegt werden soll. Ihr Ausschluß begründet sich zudem, wie der Ausschluß von Vergnügungsstätten, darin, daß bewußt die Entwicklung von produzierendem Gewerbe gefördert werden soll.

Gleiches trifft für die eingeschränkten Industriegebiete (Gl_e) zu. Auch in allen Gl_e-Teilgebieten wurden die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässigen Ausnahmen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - für den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Mit den eben genannten Festsetzungen sollen Charakter und Struktur des Plangebietes insgesamt gewahrt bleiben. Des Weiteren wird die industriell-gewerbliche Entwicklung dadurch explizit gefördert.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Plangebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsflächen besitzen, sind dagegen zulässig. Die Größenbeschränkung soll zur Verhinderung negativer Einflüsse auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtzentrums, die ja nicht unwesentlich von Handelsbetrieben und Verkaufseinrichtungen geprägt wird und konsequent zur Ansiedlung von Gewerbe beitragen. 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.

Die Baugrenzen sind vermaßt. In Teilbereichen haben die Baufenster einen Abstand von der Straßenbegrenzungslinie und anderen festgesetzten Nutzungen. Dies trifft vor allem im Bereich von Leitungen und von zu pflanzendem Grün zu. Die Baugrenzen umschließen die überbaubaren Grundstücksflächen. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Nebenanlagen im Sinne des § 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 Pflanzgeboten 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.

Im Ergebnis der Abwägung wurde die Baufläche am Ostrand der Teilgebiete TG 4 und 5 infolge des Verkaufs ehemaliger öffentlicher Grünflächen an den Eigentümer der angrenzenden Bauflächen erweitert. Die Baugrenze wurde aufgrund präzisierter Vorgaben zum Leitungsverlauf ebenfalls nach Osten verschoben. Der Grünbestand wird über ein Erhaltungsgebot gesichert (siehe dazu Punkt 3.7 und 6.5).

Das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) liegt in allen Teilgebieten bei 0,6 und damit unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 Abs. 1 BauNVO. Für den Kernbereich des ehemaligen MBF-Geländes rechtfertigen sowohl die vorhandene Versiegelung als auch die Lage zwischen zwei großen Verkehrsstrassen einen höheren Überbauungsgrad. Die Möglichkeit wurde jedoch nicht voll ausgeschöpft, da erfahrungsgemäß die Obergrenzen ohnehin nur selten tatsächlich erreicht werden. Gleichzeitig sollte der Umfang der geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend § 11 NatSchG LSA beurteilt und ausgeglichen werden müssen, so definiert werden, daß ein Ausgleich innerhalb des Plangebietes möglich bleibt. Desweiteren wird die Ausnutzbarkeit eines Grundstücks neben der Grundflächenzahl auch durch die Baumassenzahl bestimmt. Zur Kompensation der geringeren Grundflächenzahl wurde deshalb bewußt die Obergrenze der Baumassenzahl gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Weiterhin wurde in allen Teilgebieten 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 Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet wurde lediglich in den zur Seelmannstraße gewandten Flächen, die zum Teilgebiet TG 1 gehören, auf eine Oberkante (OK) von 17,0 m begrenzt, um eine Übereinstimmung mit dem B-Plan Nr. 101-G2 zu erreichen. Damit wird gleichzeitig ein Verhältnis von Straßenraumbreite und Gebäudehöhe gesichert, welches den Straßenraum noch erlebbar macht und einen Übergang zu der sich westlich an die Seelmannstraße anschließenden Bebauung schafft.

In allen anderen Bereichen ist ein Höhenfestsetzung städtebaulich nicht erforderlich, vor allem entlang der Argenteuiler Straße sind bauliche Dominanten wünschenswert.

Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen ergeben sich für den Bereich der Einmündung der Reichardtstraße in die Seelmannstraße durch das ermittelte Sichtdreieck (Sichtfelder für die Annäherungssicht). Die Größe resultiert aus den zugrundegelegten Entwurfsgeschwindigkeiten.

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 Teilgebiet 5 als Lagerfläche und als Flächen für Stellplätze nutzbar. In einem Streifen von jeweils 15,0 bis 22,0 m von Mastmitte sind bauliche Anlagen nur bis zu einer Endhöhe von 4,0 m zulässig. Für die betroffenen Bauflächen im Teilgebiet 5 ist diese Maßgabe nur insofern von Bedeutung, als davon nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO Abs. 2 betroffen sind. Dieser Bereich liegt nicht in der überbaubaren Grundstücksfläche des Teilgebietes TG 5 und nach der textlichen Festsetzung I, 3.1 sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und Garagen nur auf dieser zulässig.

3.3 Planungsauswirkungen

Aufgrund der Beschränkung der Verkaufsfläche auf 200 m² für im Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehenden Einzelhandelsbetrieben werden negative Einflüsse auf die städtebauliche Entwicklung des Stadtzentrums verhindert, produzierendes Gewerbe wird gefördert.

Die Wiedernutzbarmachung einer Industriebrache bietet den Vorteil, daß auf eine Inanspruchnahme von unbebautem Gelände anderenorts verzichtet werden kann. Dadurch wird die Ressource Boden geschont.

Vorhandene Bauflächen und bislang funktionsfähige Erschließungsanlagen können weiter genutzt werden und verringern den Kostenaufwand.

Der geführte Nachweis des Schallimmissionsschutzes (4) belegt die Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme und einen hinreichenden Schutz vor den Auswirkungen des Gewerbelärms.

Die Ausweisung von Teilen des Plangebietes als eingeschränktes Industriegebiet liegt im wesentlichen in der Nähe zu angrenzenden, schutzwürdigen Nutzungen (Kleingartenanlage) begründet. Eine Beeinträchtigung der Kleingartenanlagen ist insgesamt nicht zu erwarten. Dem grundsätzlichen Verbesserungsgebot, wie es aus dem § 1 Abs. 5 BauGB abzuleiten ist, wird damit entsprochen.

Die Erschließung des Garagenstandortes und der Kleingartenanlage bleibt durch die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

Da die Betonstraße parallel zur Bahnlinie Dessau-Leipzig nicht mehr benötigt wird, erfolgte hier ein Rückbau der Breite auf 4,5 m und die Umnutzung zu einem kombinierten Rad-/Gehweg, der für Wartungsarbeiten benachbarter Leitungen im Bedarfsfall nutzbar ist.

Durch die Bebauung und Revitalisierung des Gebietes wird Verkehr erzeugt, dem die geplanten Erschließungsstraßen insgesamt gerecht werden. Mit Durchgangsverkehr ist nicht zu rechnen. Quell- und Zielverkehr werden die dominierenden Verkehrsformen sein. Das Plangebiet ist an das Straßennetz der Stadt durch die Seelmannstraße / Argenteuiler Straße / Mannheimer Straße (Westanbindung) verkehrsgünstig angebunden.

Mit der Schaffung von Baurecht wird einerseits auf bereits bestehenden Gewerbeflächen in dem Gebiet ein effektiverer Arbeitsprozess ermöglicht und andererseits ortsansässigen Betrieben die Möglichkeit der Umsiedlung von Standorten, die ihnen keine Perspektive mehr bieten, gegeben. Durch die Verlagerung aus Innenstadtgebieten kommt es zur Entlastung des örtlichen Straßennetzes und zur Erhöhung der Wohnqualität für die Bewohner in der Innenstadt. Weitere positive Auswirkungen der Planung liegen in der Neuschaffung von Arbeitsplätzen.

Mit Hilfe der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen (Pflanzgeboten, Baumpflanzungen, Ausweisung öffentlicher Grünflächen) wird das Plangebiet gestalterisch aufgewertet und eine bessere Durchlüftung und Durchgrünung des Gebietes erreicht.

Grundsätzlich negative Planungsauswirkungen sind nicht zu erwarten.

3.4 Flächenbilanz

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101-G 3 umfaßt eine Fläche von ca. 12,70 ha, wovon im einzelnen ausmachen:

Bauflächen	davon festgesetzte Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote	Bruttofläche
TG 1 (Gl _e)	ca. 0,11 ha	ca. 3,186 ha
TG 2 (GE)	ca. 0,25 ha	ca. 5,569 ha
TG 3 (GE)		ca. 0,722 ha
TG 4 (GE)	ca. 0,03 ha	ca. 0,205 ha
TG 5 (Gl _e)	ca. 0,09 ha	<u>ca. 1,366 ha</u>
		<u>11,048 ha</u>
Öffentliche Verkehrsflächen		
Straßen		ca. 0,754 ha
davon Reichardtstraße	ca. 0,468 ha	
Verbindungsstraße	ca. 0,286 ha	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		ca. 0,147 ha
Bahnanlagen		ca. 0,291 ha
Öffentliche Grünflächen		
Nordspitze Anschlußgleis		ca. 0,020 ha
östlich TG 3		ca. 0,080 ha
östlich TG 4 u. 5, südlich TG 4		ca. 0,343 ha
südöstlich Verbindungsstraße		<u>ca. 0,012 ha</u>
		<u>0,455 ha</u>

3.5 Verkehrserschließung

3.5.1 Straßen

Die Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Hauptnetz erfolgt über die Seelmannstraße nach Süden an die Argenteuiler Straße und nach Norden an die Kochstedter Kreisstraße / Kabelweg.

Die Reichardtstraße ist als die Haupteerschließungsstraße für die Flächen des Teilplanes G3 anzusehen. Sie schließt im Westen an die Seelmannstraße an. Der Korridor bietet ausreichend Raum für eine 6,00 m breite Fahrbahn. Ein Fußweg wird nur auf der Nordseite geführt werden. Die Südseite der Straße begleitet ein für Baumpflanzungen vorgesehener Grünstreifen.

Über die nach Norden abzweigende Dünnhauptstraße wird die Verknüpfung mit dem Teilgebiet G2 hergestellt.

Von der Reichardtstraße aus gewährleistet eine Verbindungsstraße, die unter die Brücke der Argenteuiler Straße führt, den Zugang zur Kleingartenanlage „Eichenbreite“ und zum vorhandenen Garagenstandort (TG 3). Der Straßenkorridor ist zwischen 8,00 und 15,00 m breit, berücksichtigt die Lage der hier vordem vorhandenen Betonstraße und hat ausreichend Raum für die 6,00 m breite Fahrbahn, die 2,50 m breiten Versickerungsmulden und im südlichen Teil für eine Aufweitung, verursacht durch eine Verkehrsinsel, in der eine Stütze zur Überführung der Fernwärmeleitung steht. Separate Geh- oder Radwege sind hier nicht vorgesehen. Zum einen ist der Raum dafür durch das Abschlußgleis und die vorhandenen Garagen nicht gegeben, zum anderen haben die sich im Süden anschließenden Wege ebenfalls keine separaten Geh- oder Radwege.

Das Teilgebiet TG 5 ist über eine Grundstückszufahrt von der Dünnhauptstraße aus (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101-Teilgebiet G2) und über die Verbindungsstraße und das Teilgebiet TG 4 an öffentliche Straßen angeschlossen. Das nördlich des Teilgebietes TG 5 gelegene Teilgebiet 7 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 101-Teilgebiet G2 ist nicht über eine öffentliche Straße oder über ein Geh-/Fahrrecht erreichbar. Der Grundstücksbesitzer der Fläche des Teilgebietes TG 5 beabsichtigt auch den Erwerb der Fläche des Teilgebietes 7 im B-Plan G2. Damit ist die Erschließung dieses Teilgebietes gesichert, es kann auf die

Ausweisung eines gesonderten Geh- und Fahrrechtes, wie es im Entwurf enthalten war, verzichtet werden.

Für den Bereich der Einmündung der Reichardtstraße in die Seelmannstraße wurde ein Sichtdreieck ausgewiesen. Die Größe resultiert aus den zulässigen Geschwindigkeiten. Für die Seelmannstraße wurde für die Annäherungssicht eine Entwurfsgeschwindigkeit von 50 km/h zugrundegelegt.

Die parallel zur Bahntrasse vorhandene Betonstraße wurde aufgegeben, da die vormalige Erschließungsfunktion für die inzwischen abgerissenen Garagen nördlich außerhalb des Plangebietes entfällt. Deshalb erfolgte der Rückbau der vorhandenen Betonstraße auf 4,5 m Breite und die Nutzung als kombinierter Rad-/Gehweg. Dieser Bereich wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Weg kann zur Wartung der in dem Bereich vorhandenen Leitungstrassen mitgenutzt werden. Eine Erschließungsfunktion für das Teilgebiet TG 5 kann dieser Weg allerdings nicht übernehmen, da die Einmündung auf den Kabelweg im Norden (außerhalb des Plangebietes) und in die Verbindungsstraße im Süden aufgrund der extrem ungünstigen Sichtverhältnisse und der Bahnübergänge (Fernbahn im Norden, Anschlußbahn im Süden) nicht den Anforderungen an eine Straße entspricht.

3.5.2 Gleisanlagen

Das Plangebiet ist über Anschlußgleise an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Dies stellt aus verkehrsplanerischer Sicht einen wesentlichen Vorteil des Standortes dar. Daraus resultiert auch der Erhalt einer Reihe von Anschlußgleisen. Der südliche Ast der Anschlußgleisanlage in Richtung Fa. Pauly Biskuit AG wurde inzwischen abgebaut. Damit entfällt auch die Notwendigkeit der Ausweisung eines Sichtdreieckes an der Reichardtstraße / Verbindungsstraße, da der Bahnübergang ebenfalls zurückgebaut worden ist.

Ausgehend von § 12 Abs. 5 Bau- und Betriebsordnung für Anschlußbahnen (BOA) vom 13. Mai 1982 (GVBl. LSA S. 243) liegt der Rangierweg in Höhe der Schwellenoberkante im Bereich 1,70 m bis 2,50 m von Gleismitte. Da es sich bei der Gleisanlage nicht um durchgehende Hauptgleise handelt, ist der Regellichtraum mit dem freizuhaltenden Seitenraum B gemäß Anlage 1 EBO von 2,20 m anzuwenden.

Die Geltungsbereichsgrenze ist in freier Führung in einem Abstand von 2,70 m von der Gleisachse des am weitesten westlich gelegenen Gleises neu festgelegt worden. Mit diesem Abstand zur Gleisachse wird dem Lichtraumprofil der EBO und der Einordnung eines Rangierweges entsprochen.

Die zu erhaltenden Gleise sind im Plan als Bahnanlage ausgewiesen. Die Errichtung von baulichen Anlagen bedarf in einem Abstand bis zu 30 m zur Achse des nächstgelegenen Gleises gemäß § 6 BOA der bahnaufsichtlichen Zustimmung.

3.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Gebietes an das örtliche Hauptnetz erfolgt über die Seelmannstraße. Diese wird von den Omnibuslinien D und 121/122 befahren. Es ist im Vorfeld auf eine permanente Befahrbarkeit der betreffenden Straße zu verweisen.

3.6 Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Die nach § 52 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze und Besucherparkplätze sind gemäß § 52 Abs. 5 BauO LSA grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Dies schließt auch Besucherparkplätze mit ein. Damit ist der Stellplatzbedarf als gedeckt anzusehen.

Da die Nutzungen noch nicht feststehen, kann ein entsprechender Nachweis noch nicht erbracht werden und ist in der Phase der Objektplanung zu führen. Bei Grundstücksteilungen muß der zukünftige Stellplatzbedarf berücksichtigt werden.

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

Zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte Stellplätze sind von diesem mittels eines wenigstens 3,0 m breiten Pflanzstreifens abzusetzen. Bei größeren Stellplatzanlagen ist durch Baumpflanzungen ein Verhältnis von wenigstens einem Baum auf 4 Stellplätze einzuhalten.

Diese Festsetzungen tragen durch ein verbessertes Mikroklima, Staubbindung und psychologische Wirkungen zu einer ansprechenden Qualität des Gewerbeumfeldes bei.

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 auch einen ästhetischen Aspekt. Mit ihrer Wohlfahrtswirkung verbessern sie das Arbeitsumfeld und tragen somit zur Erhöhung der Lebensqualität bei.

Im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 101-G2 ist entlang der Hochspannungsleitung eine vom Westen nach Osten durchgehende und für eine bessere Durchlüftung sorgende Grünfläche festgesetzt. Diese setzt sich auch innerhalb des Plangebietes fort. Ziel ist es, eine positive Wirkung des "Grüns" im Hinblick auf notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln. Aufgrund der notwendigen Sicherheitsabstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind in einem Schutzstreifen von jeweils 15,0 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.

Aufbauend auf den vorhandenen Grünelementen, wie Brachflächen und Sukzessionsflächen entlang der Bahn- und Anschlußgleise werden für die einzelne Bereiche des Plangebietes Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet, die zu einer Verbindung der Einzelbereiche führen und sowohl in ökologischer als auch in landschaftsästhetischer Hinsicht eine Bereicherung darstellen. Damit entsteht auch in Nord-Süd-Richtung, im Zusammenhang mit der Bahntrasse, den festgesetzten öffentlichen Grünflächen und dem Erhaltungsgebot auf der Baufläche, ein Korridor, der zur Durchlüftung des Stadtgebietes beiträgt.

Besondere Aufmerksamkeit wird dabei auf die Entwicklung von grünen Baugebietsrändern durch Pflanzgebote gelegt. Je nach Platzangebot und städtebaulicher Bedeutung haben die mit Pflanz- bzw. Erhaltungsgeboten belegten

Flächen unterschiedliche Breiten. Insbesondere ist auf das Pflanzgebot entlang der südlichen Plangebietsgrenze hinzuweisen. Dieses Pflanzgebot dient auch der Abschirmung des Plangebietes zur südlich angrenzenden Argenteuiler Straße. Eine Ausweisung dieses Pflanzstreifens in diesem Bereich ist auch möglich, da hier nur ein Grundstück betroffen ist und von der Argenteuiler Straße keine Zufahrten möglich sein werden. Die als Einfriedung festgesetzten freiwachsenden Hecken unterstützen dieses Konzept zusätzlich.

Der wertvolle Grünbestand am Ostrand der Teilgebiete TG 4 und TG 5 im Bereich der Leitungen wird über ein Erhaltungsgebot gesichert. Damit hat die im Zuge der Abwägung erfolgte Umwandlung von öffentlicher Grünfläche in Baufläche keine Auswirkungen auf die Eingriffs- Ausgleichs-Bilanzierung.

Im Bereich der Hochspannungsfreileitung, der Verbindungsstraße und entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze wurden naturnahe (öffentliche) Grünflächen festgesetzt, die mit ausgewählten Gehölzen zu bepflanzen sind. Die hier noch vorhandene Betonstraße zwischen der Fernwärmeleitung und der Fernbahn, die zum Kabelweg führt, wurde teilweise zurückgebaut. Damit entsteht eine Grünfläche neu und es wird auch zukünftig eine wichtige Radwegverbindung gewährleistet.

Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum sind wesentliche Bestandteile der Grünstruktur. Es sind Bäume gemäß der textlichen Festsetzungen auf der Südseite der Reichardtstraße gepflanzt worden. So soll die straßenbegleitende Baumpflanzung in erster Linie ästhetischen und gestalterischen Ansprüchen genügen; die Linienführung der Straßen soll betont und der Straßenraum gegliedert werden. Ein weiterer, wichtiger Aspekt ist die Beschattung und damit die Verringerung des Aufheizens versiegelter Flächen.

Für Grundstückseinfriedungen wurden freiwachsende Hecken festgesetzt, in die auch z.B. Maschendrahtzäune integriert werden können.

Auch aus gestalterischen Gründen erfolgen die Festsetzungen zur Eingrünung und Abschirmung von Stellplätzen auf den Grundstücken. Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze resultieren sowohl aus gestalterischen Gründen als auch zum Schutz vor zu starkem Aufheizen.

Um die ökologische Bilanz im Sinne des Naturschutzrechtes positiv zu beeinflussen, wurde die Pflanzung von Einzelbäumen auf dem Grundstück bezogen

auf eine Flächengröße (ein Baum je angefangene 500 m² neu versiegelte Grundstücksfläche) festgesetzt.

Auf die grünordnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wurde dahingehend Einfluß genommen, daß diese gärtnerisch gestaltet und mit Gehölzen bepflanzt werden.

Grundlage der Artenwahl für Bäume und Sträucher bildet die am Standort bzw. seiner Umgebung vorhandene potentiell-natürliche Vegetation. So wurde überwiegend auf heimische, standortgerechte Pflanzen (in Bezug auf Bodenverhältnisse und Industrieverträglichkeit) zurückgegriffen.

3.8 Hinweise zu gestalterischen Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen verfolgen das Ziel, für das Gewerbegebiet ein äußeres Erscheinungsbild zu sichern, das dem Wert des Standortes innerhalb des Stadtgebietes an der Argenteuiler Straße und der Bahnlinie Dessau-Leipzig gerecht wird.

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 sowie die Pflicht zur Schaffung eines mindestens 3,0 m breiten Pflanzstreifens entlang des öffentlichen Straßenraumes, wenn an diesem Stellplätze angeordnet werden sollen, gesichert. Durch die Zulässigkeit der Integration von Zäunen in die Hecken wird dem Sicherheitsbedürfnis Rechnung getragen.

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 im Vordergrund stehen.

3.9 Baugrund

Zu den Baugrundverhältnissen liegen für die ehemalige MBF Untersuchungen bei der Stadtverwaltung Dessau vor. Aufgrund der im Plangebiet vorhanden (gewesenen) Bebauung kann hier von Baugrund mit ausreichender Tragfähigkeit (Ton, Sand) 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. (Die Kleingartenanlage ist am Tag wie ein allgemeines Wohngebiet zu behandeln, d. h. ein Orientierungswert von 55 dB (A) sollte eingehalten werden.)

Bei der Beurteilung der Situation ist von der gewachsenen Nachbarschaft, von dem grundsätzlichen Verbesserungsgebot sowie vom Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugehen.

Die Nachweisrechnung zum Schallimmissionsschutz (4) hat für Emissionen aus dem Plangebiet eine geringe und unter Anrechnung eines Gemengelagenbonus zu tolerierende Überschreitung zur Folge. Daher wurde keine Lärmkontingentierung vorgenommen. Dem Verbesserungsgebot wird mit Einschränkung der industriellen Nutzungsarten entsprochen. Für Teilgebiete mit industrieller Nutzung werden gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 und § 15 BauNVO für die Art der zulässigen Betriebe Einschränkungen auf der Grundlage des Abstandserlasses des Landes Sachsen-Anhalt vorgenommen (siehe Pkt. 3.2 und Text Teil B Nr. I, 1.2.2 und 1.2.3).

Die größeren Lärmquellen für die umliegenden Nutzungen stellen die Verkehrswege (Bahntrasse und Argenteuiler Straße) dar. Zum Schutz der Kleingartenanlage

„Eichenbreite“ erhält die Argenteuiler Straße auf ihrer Südseite (außerhalb des Geltungsbereiches) eine Lärmschutzwand.

Insgesamt wird eingeschätzt, daß mit der im Bebauungsplan vorgenommenen Gliederung der Gebiete und den getroffenen Festsetzungen die Belange des Lärmschutzes berücksichtigt werden.

4.2 Luft

Konkrete Angaben zur Luftsituation liegen nicht vor.

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

Das Plangebiet ist an die Fernwärmeversorgung angeschlossen. Deshalb sollte auf die Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl verzichtet werden und im Interesse der Vermeidung von Luftbelastungen Fernwärme oder Erdgas als Energieträger eingesetzt werden.

Im Hinblick auf Geruchs- und Staubemissionen wirkt sich für die Kleingartenanlage die Hauptwindrichtung (Südwest) begünstigend aus.

4.3 Altlasten

Die durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Magnetbandfabrik haben eine Kontamination des Bodens und eine ausgedehnte Kontamination des Grundwassers mit leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW - 1,2 Dichlorethan) ergeben. Der Schadensherd der Grundwasserverunreinigung befindet sich auf dem Gebiet der ehemaligen Magnetbandfabrik nördlich der Reichardtstraße (im Teilgebiet TG 8 des angrenzenden B-Planes G2). Ein Sanierungskonzept wurde erarbeitet, das sich vorrangig auf den Herdbereich der Grundwasserverunreinigung konzentriert. Seit September 1999 erfolgt die Sanierung des Grundwasserschadens.

Im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist ebenfalls eine Kontamination des Grundwassers bekannt, deren Ursache außerhalb des Geltungsbereiches in den ehemals industriell genutzten Flächen parallel und östlich der Bahnstrecke Dessau-Leipzig liegt. Beeinflusst wird dadurch das Teilgebiet TG 5. Ein Maßnahmenplan zur Sanierung liegt bereits vor. Da die Kontamination instationär ist und nur das Grundwasser betrifft, erfolgt hier keine Kennzeichnung.

Bis zur Sanierung der Grundwasserschäden können 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.

Die vorhandenen Kontaminationen stehen, trotz möglicher negativer Auswirkungen auf das Baugeschehen, der künftigen gewerblichen und industriellen Nutzung der Flächen nicht entgegen.

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.

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 unbekannte archäologische Denkmale entdeckt oder bei geplanten Baumaßnahmen angeschnitten werden. Beim Auffinden archäologischer Spuren bei Bauarbeiten ist die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen.

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

5 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Flächen des Plangebietes gehörten der ehemaligen Magnetbandfabrik und befinden sich jetzt im Eigentum der Stadt Dessau, die ihr Vorkaufsrecht für den Kauf des gesamten Geländes genutzt hat. Damit kann die Vermarktung der Flächen zielgerichtet gesteuert werden. Weitere Flächen befinden sich in Privatbesitz.

Die zahlreich vorhandenen Leitungen, soweit sie nicht im öffentlichen Raum geführt werden, müssen beim Verkauf von Grundstücken Berücksichtigung finden. Für die langfristig zu erhaltenden Hauptversorgungstrassen 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 Entsorgungsleitungen

Da es sich bei dem Plangebiet um ein bebautes Gelände handelte, sind funktionsfähige Ver- und Entsorgungsnetze vorhanden.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes sind neue Leitungen verlegt worden. Dies erfolgte vorzugsweise im öffentlichen Raum. Jedoch ist es durch die Weiternutzung vorhandener Leitungen, das teilweise geringe Platzangebot und den Verzicht auf kostenintensiven Straßenaufbruch nicht durchgängig möglich, alle erforderlichen Medien im öffentlichen Raum unterzubringen. Hierfür muß auch der straßennahe Raum von Grundstücken in Anspruch genommen werden. Dieser Aspekt ist bei der Vermarktung von Grundstücken unbedingt zu beachten.

Aufgrund neuster Stellungnahmen der Versorgungsträger wurde der Leitungsbestand präzisiert und entsprechend den Forderungen Leitungsrechte eingetragen. Dabei wurden Leitungsrechte nur auf Bauflächen eingetragen, sofern es sich nicht um reine Hausanschlüsse handelt.

In der Planzeichnung wurden nur die Leitungen innerhalb der Bauflächen übernommen, im öffentlichen Raum wurden sie nicht dargestellt. Eine Ausnahme bilden diejenigen Leitungen in öffentlichen Flächen, die gegenüber dem Entwurf aufgrund der präzisierten Angaben der Versorgungsträger nicht mehr auf privaten Bauflächen liegen. Das betrifft überwiegend die öffentliche Grünfläche am östlichen Geltungsbereichsrand. Durch die Darstellung wird zudem gesichert, daß bei künftigen Bepflanzungen die Abstandsforderungen der Versorgungsträger berücksichtigt werden können.

6.1 Wasserversorgung

Auf dem Gelände der früheren Magnetbandfabrik waren ehemals drei voneinander unabhängige Wassernetze vorhanden. Davon soll nur das Trinkwassernetz, das aus dem Stadtnetz gespeist wird, erhalten bleiben.

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

Auf dem Gelände der ehemaligen Magnetbandfabrik sind noch zwei Brunnen vorhanden, die nicht mehr genutzt werden.

6.1.1 Trinkwasserversorgung

Um die Trinkwasserversorgung sicherzustellen, werden vorhandene Trinkwasserleitungen genutzt. Darüberhinaus sind neue Leitungen mit einem Mindestquerschnitt DN 150 gebaut. Dadurch entstehen Ringschlüsse, die in die B-Planteilgebiete 101- G1 und G2 hineinreichen.

Da noch keine verbindlichen Angaben für den Wasserverbrauch vorliegen, wurde der Trinkwasserbedarf in Anlehnung an das Arbeitsblatt A 118 Pkt. 3.1.2 mit rund 11 l/s geschätzt.

6.1.2 Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser erfolgt aus dem vorhandenen Trinkwassernetz mit den geplanten Netzergänzungen.

Nach Arbeitsblatt W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" sind für Gewerbegebiete 96 m³/h (26,7 l/s) und für Industriegebiete 192 m³/h (53,3 l/s) bereitzustellen. Dabei muß von einer mittleren bis großen Gefahr der Brandausbreitung ausgegangen werden.

Aus dem vorhandenen bzw. geplanten Trinkwassernetz (DN 150) ist die Versorgung der gewerblichen Bauflächen mit Löschwasser gegeben.

Für die Teilgebiete, die als Industriegebiete ausgewiesen sind (TG 1 und TG 5), ist die vollständige Löschwasserbereitstellung aus dem vorhandenen Trinkwassernetz (DN 150) nicht von vornherein gegeben, wenn von mittlerer oder großer Brandausbreitungsfahr 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 Brandausbreitungsfahr und für Industriegebiete bei kleiner Brandausbreitungsfahr abgesichert. Damit ist für die überwiegende Zahl der Betriebe die Löschwasserbereitstellung abgesichert, da die typischen Gewerbebauten feuer-

beständige 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.

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

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

liegt mit den positiven Stellungnahmen des Amtes für Brandschutz vom 21. Mai 2000 und der DVV vom 17. April 2000 vor.

Die objektkonkrete Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. So wurden z.B. beim Bauvorhaben der Pauly Biskuit AG wegen der nicht ausreichenden Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Netz 4 Löschwasserbrunnen durch das Amt für Brandschutz gefordert und durch den Bauherren errichtet. Somit hat sich die Formulierung in der Begründung des Bebauungsplanes in der Umsetzungspraxis bewährt.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Regenwasser wird in die im Teilgebiet G1 gelegenen Regenrückhaltebecken und weiterhin in den Eichenbreitengraben eingeleitet. Das Schmutzwasser wird direkt in den MBF-Sammler eingeleitet.

Im Rahmen der Planung des Gewerbegebietes Mitte ist das qualifizierte Trennsystem zu entwickeln.

6.2.1 Schmutzwasser

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den bisher als Mischwassersammler genutzten MBF-Sammler (DN 800/DN 1000) zur Kläranlage.

Im Rahmen der Erschließungsplanung MBF wurde ein neues Schmutzwassernetz konzipiert, welches vorhandene, noch intakte Systeme berücksichtigt.

Für die Entwässerung des Schmutzwassers im Plangebiet sorgt die südlich der Reichardtstraße verlaufende Schmutzwasserleitung.

Nach der Richtlinie für die hydraulische Berechnung von Schmutz-, Regen- und Mischwasserkanälen (Arbeitsblatt A 118) wird für Gewerbe- und Industriegebiete ein Spitzenabflußwert von 0,5 - 1,5 l/s x ha Schmutzwasser angegeben. Gerechnet wurde mit einem Wert von 1,0 l/s x ha.

Abzuleitende Schmutzwassermenge:

Größe der bebauten Fläche: ca. 11,0 ha

Schmutzwasseranfall: 11,0 ha x 1,0 l/s (s x ha)	11,0 l/s
Fremdwasserzuschlag: + 20%	2,2 l/s
Danach beträgt der Schmutzwasseranfall überschlägig	13,2 l/s für das gesamte Plangebiet.

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

6.2.2 Regenwasser

Mit der Umsetzung der Bebauungsplanung (auch in den angrenzenden Teilgebieten G2 und G1) konnte infolge des damit verbundenen erhöhten Schmutzwasseranfalls kein Regenwasser mehr in den Schmutzwassersammler eingeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser wird über die bestehenden Leitungen in das im B-Plan Nr. 101-G1 vorhandene Regenrückhaltebecken (RRB) eingeleitet, das als Absetzbecken dient. Über ein zweites, naturnah gestaltetes Retentionsbecken wird das Regenwasser weiter nach Süden bis zum Eichenbreitengraben, der sich im Teilgebiet I(A) befindet, geleitet.

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

Für die Entwässerung der Reichardtstraße steht der hier südlich verlaufende, bereits vorhandene Regenwassersammler zur Verfügung.

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 1. Juli 1998 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 Einzelerlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) §§ 1 a und 7 a bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Geschätzter Regenwasserabfluß:

geschätztes Einzugsgebiet:	11,0 ha
Regenspende:	100 l/s x ha
Abflußwert geschätzt	0,45
Regenwasseranfall	495 l/s

6.3 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes Mitte und somit auch des Gebietes G3 mit Elektroenergie erfolgt aus dem vorhandenen Mittelspannungsnetz. Im Teilgebiet TG 1 und TG 2 wurde das Mittelspannungsnetz im Zuge des Straßenausbaus erweitert.

Das Gewerbegebiet G2 wird von Osten nach Westen von einer 110 kV-Freileitung durchquert. Ein kleines Stück dieser Leitung liegt auch im nördlichsten Abschnitt des hier betrachteten Plangebietes G3. Diese Leitung hat Bestandsschutz und der Freihalteraum ist in die öffentliche Grünfläche integriert. Die Freileitung hat zwei Schutzstreifen, für die sich Nutzungseinschränkungen ergeben. Im ersten Schutzstreifen von jeweils 15,0 m von Mastmitte sind bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind lediglich Flächen zur Lagerung von Gütern mit einer Gesamthöhe von 2,5 m und Stellplätze. Pflanzungen sind nur bis zu einer Endhöhe von 4,0 m zulässig. Diese Nutzungsbeschränkungen treffen sowohl für die unter der Freileitung gelegenen öffentlichen Grünflächen, Flächen für Bahnanlagen als auch für die Bauflächen des Teilgebietes 5 zu.

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. Planungsrechtlich wird diese Forderung über die textliche Festsetzung I Ziff. 8.1 abgesichert.

Für die Nutzung der Flächen unter der Freileitung sind die Grenzwerte der elektrischen Feldstärke und magnetischen Flußdichte gemäß der Anordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) zu beachten. Sind hierdurch keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten, ist eine Nutzung dieser Flächen, wie unter Punkt 3.2 beschrieben, möglich. Weiterhin ist für Reparaturarbeiten um die Maste ein Bereich von 15,0 m von Strauchbepflanzung freizuhalten.

In den östlichen Randbereichen der Teilgebiete TG 3, 4 und 5 verläuft eine Mittelspannungsleitung. Diese Leitung befindet sich in Nord-Süd-Achse anfangs unter der vorhandenen Betonstraße und verschwenkt bei Bahn-Strecken-km 26,2 nach Westen in den Randbereich der Betonstraße.

Für die Mittelspannungsleitung gelten Schutzstreifen von je 1,5 m nach beiden Seiten der Leitungsachse. Baumpflanzungen dürfen nur unter Einhaltung eines

Mindestabstands von 2,5 m zwischen Leitung und Baum (Achse) erfolgen. Entsprechend wurde die Baugrenze im Teilgebiet TG 4 und 5 um 2 m zurückgesetzt.

6.4 Gasversorgung

Annähernd parallel zur Fernbahn verläuft - teilweise in der öffentlichen Grünfläche und teilweise auch über die angrenzenden Bauflächen - eine Hochdruckleitung DN 150, die über das TG 3 auch das TG 2 und teilweise das TG 1 versorgt. An die vorhandene Gasleitung kann bei entsprechendem Anschlußbegehren problemlos angeschlossen werden.

Grundsätzlich ist eine Versorgung weiterer Gebiete mit Erdgas möglich.

6.5 Wärmeversorgung

Im östlichen Teil des Plangebietes an der Bahntrasse befindet sich innerhalb der Teilgebiete TG 4 und 5 und der öffentlichen Grünfläche eine Sockelleitung der Fernwärmeversorgungs- GmbH Dessau. Von dieser verläuft über das TG 5 eine Zuführungsleitung zur Wärmeübertragungsstation (östlich anschließend im Plangebiet G2). Zu dieser Fernwärmetrasse gehört auch ein Niederfrequenzkabel im TG 4 und 5. Dafür wurde ein Leitungsrecht dargestellt. Die Baugrenze wurde im Abstand von 3 m von der äußeren Ummantelung des westlichen Rohres der Fernwärmetrasse festgesetzt. Damit wurde den Forderungen des Versorgungsträgers Genüge getan.

Von der Wärmeübertragungsstation ist die Fernwärmeversorgung für alle Objekte, die sich auf dem Gelände der ehemaligen Magnetbandfabrik befinden, gewährleistet und auch zukünftig gesichert.

6.6 Fernmeldeversorgung

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

Parallel zur Bahntrasse Dessau-Leipzig in der öffentlichen Grünfläche und teilweise durch die Teilgebiete TG 4 und 5 verläuft ein Fernmeldekabel der Deutschen Bahn. Dieses Kabel ist bei weiteren Planungen zu beachten (vgl. Pkt. 3.7).

6.7 Abfallentsorgung

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

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

7 Eingriffe in Natur und Landschaft

Während der B-Plan 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).

Im Rahmen der parallel erarbeiteten Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung bzw. deren Überarbeitung war zunächst der Eingriffstatbestand zu prüfen. Es kann davon ausgegangen werden, daß nur im Bereich der westlich gelegenen Brachfläche und der Flächen entlang der Bahnanlage ein auszugleichender Eingriff zu erwarten wäre.

Gleichzeitig wurde mit der Überarbeitung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 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 B-Planes. 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 möglichst in öffentliche Grünflächen eingebunden und durch Pflanzgebote als verbindene Elemente erweitert worden, die durch textliche Festsetzungen zur Grünstrukturierung der Bauflächen ergänzt werden. Im Zuge der bereits unter Punkt 3.7 beschriebenen Änderungen im Rahmen der Abwägung wurde ein Erhaltungsgebot dort festgesetzt, wo wertvoller Bestand innerhalb der Baufläche liegt.

Diese Maßnahmen dienen zum einen dem Ausgleich von Inanspruchnahme bislang unversiegelter 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 B-Plan festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen werden, bzw. in welchem Umfang ein Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht, erbringt die zum B-Plan erarbeitete Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Im Ergebnis dieser Bilanz wird festgestellt, daß durch eine Vielzahl grünordnerischer Festsetzungen im B-Plan ein Ausgleich erzielt werden kann. Es wird rechnerisch sogar ein Biotopwert für die Planung von ca. 124 % im Vergleich zur Ausgangssituation erzielt. Dieser Überschuß kann als Ausgleichspool für andere Bebauungspläne genutzt werden. In diesem Zusammenhang ist auf das zu

erwartende negative Ergebnis bei der Bilanzierung innerhalb der Bebauungspläne Nr. 101-G1, Nr. 101-G2 sowie Nr. 101-H, 1. Änderung zu verweisen. Da diese Bebauungspläne an das Plangebiet angrenzen, könnte somit eine Kompensation für diese Bebauungspläne eingriffsnah erfolgen.

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

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. Denn er dient der sinnvollen Weiternutzung schon in der Vergangenheit industriell genutzter Flächen. Unter allen diesen, insgesamt in die Abwägung einbezogenen Aspekten ist der Eingriff als vorrangig anzusehen.

Darüber hinaus gilt für die vorhandenen Bäume und Hecken die „Satzung zum Schutz und zur Pflege des Baum- und Heckenbestandes der Stadt Dessau“ (Baumschutzsatzung) vom 03. September 1997.

Quellenangaben

1. Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau
2. Flächennutzungsplan der Stadt Dessau
3. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Entwurf des B-Planes Nr. 101 - G3 Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet G3 der Stadt Dessau, Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), Überarbeitung vom 24. September 1999
4. Nachweis des Schallimmissionsschutzes zum Entwurf vom 29.11.1996 des Bebauungsplanes Nr. 101 - G3 der Stadt Dessau "Gewerbegebiet Dessau - Mitte, Teilgebiet G3", Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), November 1996