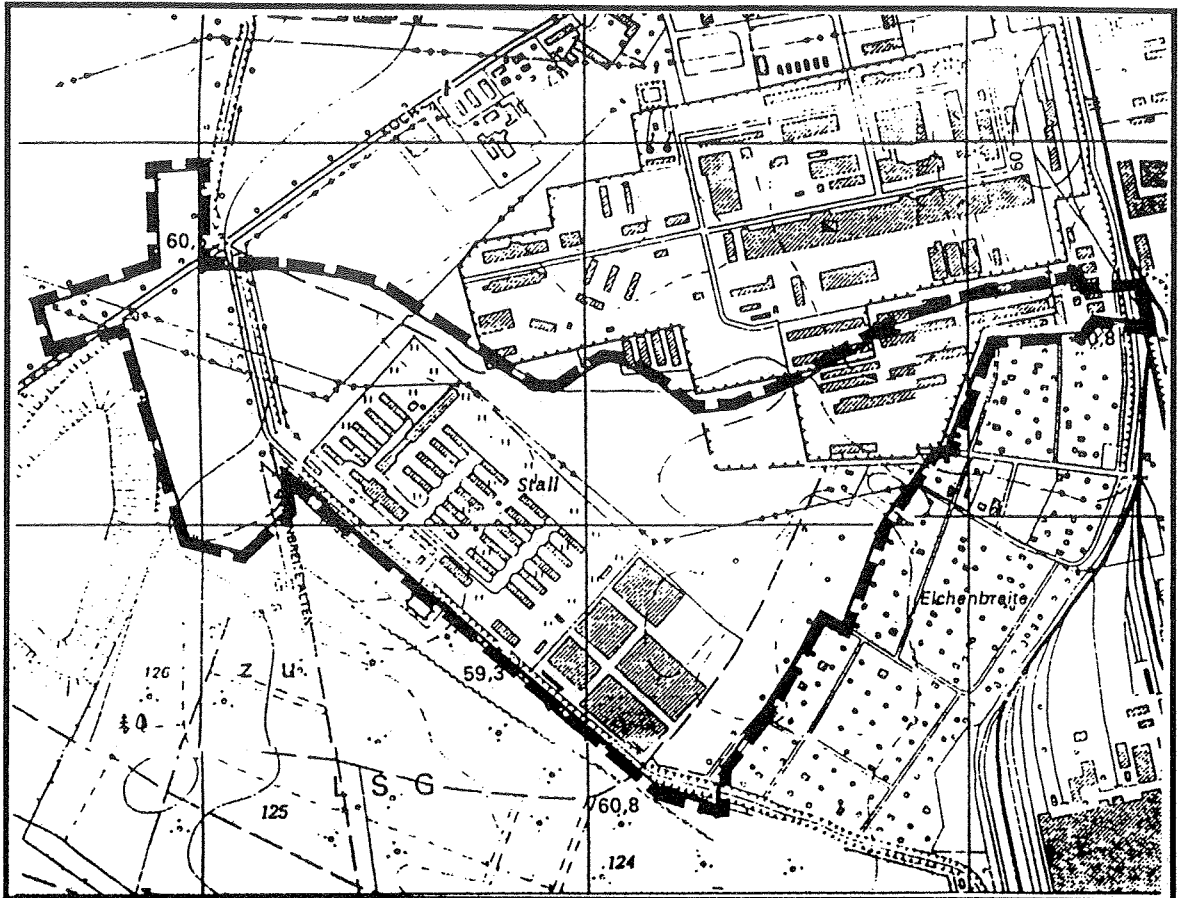


BEBAUUNGSPLAN NR. 101 - I (A)

DER STADT DESSAU



für das Gebiet südlich der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der geplanten Trasse der Südtangente, im Süden durch den Eichenbreitengraben und die südlichen Grenzen der aus dem Flurstück 422/2 hervorgegangenen Flurstücke 422/17, 422/19 und 422/40, im Osten durch die Kleingartenanlage "Eichenbreite" und im Westen durch die Mülldeponie "Scherbelberg" begrenzt.

Gebietsbezeichnung: **GEWERBEGEBIET DESSAU - MITTE
TEILGEBIET I (A)**

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az: 25-21102-DE 1000/101-I (A)

Dessau, den 20.05.98

Regierungspräsidium Dessau
Im Auftrage

acerplan

ACERPLAN
PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

GESCHÄFTSBEREICH REINHARD ANACKER
REGIONAL- UND STADTPLANUNG

20. November 1997

147/E

Auftraggeber:

Stadtverwaltung Dessau

Auftragnehmer:

Acerplan
Planungsgesellschaft mbH
Architekten und Ingenieure
Geschäftsbereich 620
Regional- und Stadtplanung
Tel. (0345) 5 29 21 89
Fax (0345) 5 29 24 90

Autoren:

Dipl.-Ing.
Randolf Henschel
Projektleiter

Dipl.-Ing.
Carina Lippert
Mitarbeit Städtebau

Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Reinhard Anacker
Mitarbeit Städtebau

Dipl.-Ing. (FH)
Kurt Felgner
Kostenplanung

Annett Blumentritt
Doris Kuschel
Zeichnarbeiten


Cornelia Beier
Schreibarbeiten

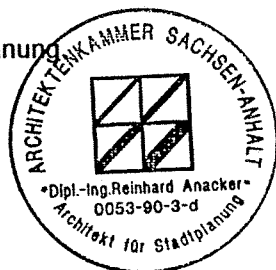
Vorhaben-Nr. des Auftrages:

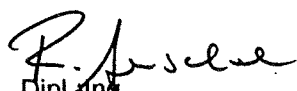
00267.025

Bearbeitungszeitraum:

Januar 1996- Januar 1997


Dipl.-Ing. Arch. f. Stadtplanung
Reinhard Anacker
Geschäftsbereichsleiter




Dipl.-Ing.
Randolf Henschel
Projektleiter

INHALTSVERZEICHNIS

DECKBLATT

INHALTSVERZEICHNIS

~~ÜBERSICHTSPLAN~~

BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN	5
2 LAGE UND ABGRENZUNG	5
3 STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN	6
3.1 Allgemein (Planungsanlaß, Planungsziele)	6
3.2 Speziell (Art, Maß und Umfang der geplanten Nutzung)	6
3.3 Planungsauswirkungen	8
3.4 Flächenbilanz	9
3.5 Verkehrserschließung	10
3.6 Stellplätze und öffentliche Parkplätze	11
3.7 Grünplanung	12
3.8 Hinweise zu gestalterischen Festsetzungen	13
3.9 Baugrund	13
4 SCHUTZMAßNAHMEN	13
4.1 Lärm	13
4.2 Luft	14
4.3 Hochspannungsfreileitungen	15
4.4 Altlasten	15
4.5 Fundmunition	16
4.6 Geodätische Festpunkte	16
4.7 Denkmalschutz	17
5 MAßNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS	17

6 VER- UND ENTSORGUNGSMABNAHMEN	18
6.1 Wasserversorgung	18
6.1.1 Trinkwasser	18
6.1.2 Löschwasser	18
6.2 Entwässerung	18
6.2.1 Schmutzwasser	19
6.2.2 Regenwasser	19
6.3 Elektroenergieversorgung	19
6.4 Gasversorgung	20
6.5 Wärmeversorgung	20
6.6 Fernmeldeversorgung	20
6.7 Müllentsorgung	20
6.8 Wasserstoff-Ferngasleitung	20
7 KOSTENERMITTLUNG	21
8 EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT	22
Quellenangaben	
BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1 000	

Begründung**§ 9 (8) BauGB**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 - I (A) für das Gebiet südlich der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der geplanten Trasse der Südtangente, im Süden durch den Eichenbreitengraben und die südlichen Grenzen der aus dem Flurstück 422/2 hervorgegangenen Flurstücke 422/17, 422/19 und 422/30, im Osten durch die Kleingartenanlage "Eichenbreite" und im Westen durch die Mülldeponie "Scherbelberg" begrenzt.

Gebietsbezeichnung: "Gewerbegebiet Dessau - Mitte, Teilgebiet I (A)"

1 Rechtsgrundlagen

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

- des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates vom 24.01.1996
- des Entwurfsbeschlusses des Stadtrates vom 24.04.1996
- des Satzungsbeschlusses des Stadtrates vom 11.06.1997

2 Lage und Abgrenzung

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung Teil A sowie aus dem Übersichtsplan i. M. 1 : 5 000 ersichtlich.

Das Plangebiet stellt eine Teilfläche des Gewerbegebietes "Mitte" dar. Es liegt südlich der geplanten Trasse der Südtangente (einschließlich der Südtangente und der Freihaltezone) und wird im Süden durch den Eichenbreitengraben und die Grenze der aus dem Flurstück 422/2 hervorgegangenen Flurstücke 422/17, 422/19 und 422/30, im Osten durch die Kleingartenanlage "Eichenbreite" und im Westen durch die Mülldeponie "Scherbelberg" begrenzt.

Der Geltungsbereich umfaßt ca. **41,3** ha und beinhaltet den bereits genehmigten Bebauungsplan Nr. 101 - I.

Die östliche Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Südtangente ist gleichzeitig auch die Grenze des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 133 (Erich-Köckert-Straße), wo die Südumfahrung ihre Fortsetzung findet.

3 Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Allgemein (Planungsanlaß, Planungsziele)

Der Stadtrat der Stadt Dessau hat am 30.11.94 den Bebauungsplan Nr. 101 - I als Satzung beschlossen. Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde wurde am 19.01.1995 erteilt (Az.:25.-21102-DE 1000/101/I).

Im Zuge des Raumordnungsverfahrens für die geplante Trasse der Südtangente haben sich aufgrund landesplanerischer Empfehlungen Änderungen für diesen Trassenverlauf ergeben. Die planungsrechtliche Überarbeitung wird durch die Eröffnung eines neuen Bauleitplanverfahrens gewährleistet.

Die erneute Aufstellung eines B-Planes ist vor allem durch die Erweiterung des Geltungsbereiches des vorherigen B-Planes Nr. 101 - I notwendig.

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

Die festgesetzten Verkehrsflächen für die Südtangente/Südanbindung ändern sich in ihrer Größe nicht wesentlich. Nach wie vor werden großzügig bemessene Freihaltezonen berücksichtigt, um ausreichenden Spielraum für die Planungen des eigentlichen Straßenkorridors zu besitzen. Westlich des TG 10 und 12 konnte die Freihaltezone aufgrund neuerer Erkenntnisse bereits reduziert werden.

Die Trasse der Südtangente wird teilweise nach Norden verschoben und berührt so die Kleingartenanlage nicht mehr. Auch der geplante Knoten Westtangente/ Südtangente verändert seine Lage.

Die veränderte Trassenführung der Südtangente und die damit verbundene Vergrößerung des Geltungsbereiches ermöglichen die Erschließung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen. Entsprechend der Art der ursprünglich festgesetzten Nutzungen wurden diese Flächen als Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) festgesetzt. Das Industriegebiet (§ 9 BauNVO) bleibt erhalten.

Begründet auf die Nähe zu der benachbarten Kleingartenanlage „Eichenbreite“ sind gewerbliche Nutzungen in den benachbarten Teilgebieten TG 9, 13 und 14 nicht uneingeschränkt möglich. Hier sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen sowie Baubetriebe zulässig, die ihr Hauptbetätigungsfeld auf den jeweiligen Baustellen haben. Zusätzlich ist ein Katalog von Anlagen, von denen im besonderen Störungen ausgehen (vgl. Unterpunkte (1) bis (8)), auf den bezeichneten Flächen generell unzulässig.

Weitere Einschränkungen der Art der Nutzung in den GE-Teilgebieten sind die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO. 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.

Hinzu kommt, daß auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb des Standortes einen Eigenschutzanspruch entwickeln würden, dessen Konfliktpotential hier nicht angelegt werden soll.

Ebenso werden die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht Bestandteil der Satzung.

Für Sportanlagen stehen im Stadtgebiet insgesamt geeignete Flächen zur Verfügung.

Gleiches trifft für das Industriegebiet zu. Auch hier 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. Desweiteren wird die gewerbliche Entwicklung dadurch explizit gefördert.

Das Maß der baulichen Nutzung liegt entsprechend dem städtebaulichen Charakter der Ortsrandlage unter den Obergrenzen nach § 17 BauNVO:

Die Grundflächenzahl wurde vor allem im TG 14 verringert, um hier eine lockere Bebauung in der Nachbarschaft der Kleingartenanlage zu erreichen.

Eine geringere Bebaubarkeit ergibt sich für Teilgebiete, die von den Freileitungen gekreuzt werden aufgrund der geforderten Schutzabstände.

Ausgehend von der Art der baulichen Nutzung und der damit verbundenen Errichtung vorwiegend von Industrie- und Hallenbauten wurden Baumassenzahlen und Gebäudehöhen über Oberkante erschließender Straße festgesetzt. Auch hier wurden in der Nachbarschaft der Kleingärten die zulässige Höhe baulicher Anlagen sowie die Baumassenzahl verringert.

Um städtebauliche Akzente zu setzen, wurden für Teilbereiche der Teilgebiete 3 und 10 an der geplanten Südtangente/Südanbindung Mindest- und Maximalgebäudehöhen vorgesehen.

Es wurde generell eine offene Bauweise festgesetzt.

Die in zwei Teilgebieten zulässige abweichende Bauweise (a¹ und a²) berücksichtigt die vorhandenen Situationen (Gebäuelänge > 50 m, Grenzbebauung).

Die festgesetzten Baugrenzen sind weitestgehend von der Straßenbegrenzungslinie aus vermaßt.

Bei einer Verringerung der Freihaltezonen der Südtangente/ Südanbindung werden durch diese Anbindemaße die Baufenster und damit die überbaubaren Flächen vergrößert.

Als Abschirm- und Zäsurgrün und zum Ausgleich von Eingriffen wurden vor allem entlang der Umgehungsstraßen, Flächen mit Pflanzgeboten auf privatem Grund festgesetzt. Je nach ihrer Lage zu benachbarten Nutzungen, sind diese Pflanzstreifen unterschiedlich breit.

3.3 Planungsauswirkungen

Mit der Erschließung des Gewerbegebietes Mitte, Teilgebiet I (A), am Ortsrand werden unbefriedigende Gemengelagen in der Stadt Dessau beseitigt.

Die begonnene und angestrebte Revitalisierung sowie der gezielte Ausbau des Standortes gehen mit einem Verzicht auf Inanspruchnahme von unbebautem Gelände andernorts einher.

Die zulässigen Nutzungsarten gehen auf die Zielstellungen für das Gewerbegebiet Dessau-Mitte insgesamt zurück.

Mit der Realisierung der geplanten Südtangente/Südanbindung ist eine optimale Verkehrsanbindung gegeben. Somit bestehen für die Betriebe sehr günstige Entwicklungsmöglichkeiten.

Infolge der Ortsrandlage werden die Auswirkungen auf die Wohnbedingungen der Bevölkerung minimiert. Dennoch werden sich die Schallemission im Gebiet und die Immission in den angrenzenden Gebieten erhöhen.

Mit den getroffenen textlichen Festsetzungen vor allem zur Bauweise wird der Übergang zur Landschaft gesichert.

Durch den Bau der Umgehungsstraßen (Südtangente/Südanbindung) im Rahmen des Tangentenkonzeptes der Stadt Dessau wird vor allem die Innenstadt entlastet und das Verkehrsaufkommen besonders an LKW- und Schwerlasttransporten innerhalb des Stadtgebietes wesentlich verringert.

3.4 Flächenbilanz

Veränderungen in der Flächenbilanz werden sich durch die Verringerung der Freihaltezonen für die Umgehungsstraßen ergeben, so daß die Verkehrsfläche sich zugunsten anderer Nutzungen verkleinern wird.

Bauflächen (in m²)

Teilgebiete	Bruttoflächen		davon festgesetzte Grünpflanzungen	
TG 1	ca.	8 680	ca.	1 360
TG 2	ca.	24 045	ca.	3 140
TG 3	ca.	13 505	ca.	785
TG 4	ca.	3 990	ca.	120
TG 5	ca.	5 105	ca.	3 150
TG 6	ca.	27 660	ca.	2 000
TG 7	ca.	9 680	ca.	460
TG 8	ca.	8 520	ca.	630
TG 9	ca.	8 755	ca.	1 540
TG 10	ca.	11 565	ca.	880
TG 11	ca.	22 275	ca.	1 510
TG 12	ca.	20 665	ca.	1 100
TG 13	ca.	22 410	ca.	1 650
TG 14	ca.	19 780	ca.	3 200
gesamt	Σ	251 625	Σ	21 525

Verkehrsflächen (in m²)

Südtangente (incl. Freihaltezone)	ca.	83 720
Südanbindung (incl. Freihaltezone)	ca.	20 250
Planstraße -A-	ca.	16 780
Planstraße -B-	ca.	570
Planstraße -C-	ca.	870
Planstraße -D-	ca.	2 840
Summe Straßen	Σ	125 030
Fuß- und Radweg -1-	ca.	180
-2-	ca.	190
-3-	ca.	60
-4-	ca.	1 290
-5-	ca.	500
Summe Wege	Σ	2 320
gesamt	Σ	127 350

Öffentliche Grünflächen (in m²)

an der Mündung Straße A		
in die Südtangente	ca.	4 535
am RRB (incl. RRB)	ca.	8 505
westlich Weg 5	ca.	5 830
nördlich Wege 3 u. 4, östlich Weg 5	ca.	7 835
südlich Weg 4	ca.	7 060
<u>nördlich Weg 4 u. südlich Weg 3</u>	<u>ca.</u>	<u>755</u>

gesamt Grünfl.	Σ	34 520
----------------	---	--------

Gesamtfläche (in m²)		413 495
--	--	----------------

3.5 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt über eine Anliegerstraße, die im Kreuzungsbereich Südtangente/Westtangente beginnt und in die geplante Südanbindung einmündet.

Bis zur Realisierung von Südanbindung/Südtangente erfolgt die Verkehrserschließung von der vorhandenen Kochstedter Kreisstraße aus. Diese Anbindung ist innerhalb des bestehenden Verkehrssystems von Dessau problemlos möglich und steht der späteren Tangentenrealisierung nicht entgegen.

Im östlichen Bereich des Gewerbegebietes setzt sich diese Anliegerstraße über die Südanbindung hinweg als Stichstraße fort. Durch diese mittig angelegte Sammelstraße ist die Anbindung fast aller Grundstücke gewährleistet. Ein Teilbereich über dem Eichenbreitengraben wird zusätzlich durch eine Stichstraße erschlossen, da sich dort hauptsächlich kleinflächige Gewerbebetriebe ansiedeln sollen.

Die im B-Plan Nr. 101-I(A) ursprünglich vorgesehenen Straßenquerschnitte wurden bereits ausgeführt und bleiben teilweise hinter den dortigen Festsetzungen zurück, ausgenommen davon ist die Fahrbahnbreite (Straßen A, B, C 6,50 m; Straße D 4,75 m).

Die Straße A hat einen beidseitigen Grünstreifen von 2,50 m Breite und einen kombinierten Rad- und Gehweg auf der Nordseite. Im Bereich der Mündung in die Kochstedter Kreisstraße ist dieser Fuß-/Radweg 3,00 m breit. Dafür entfiel der Grünstreifen auf der Westseite.

Die Straßen B und C haben nur noch einen einseitigen 1,50 m breiten Fußweg. Zudem ist die Straße B außerhalb der Mündung in die Straße A eine Privatstraße.

Um die neu hinzugekommenen Bauflächen so effektiv wie möglich zu erschließen, wird die Verlängerung der Straße D nach Norden mit einer abschließenden Wendeeinrichtung vorgeschlagen. Um hier dann eine Begegnung LKW/LKW zu gewährleisten, ist die Fahrbahn 5,50 m breit, die Straße selbst, wie schon der bereits errichtete Teil, eine Mischverkehrsfläche. Durch die notwendige Kurvenausformung entsteht ein mindestens 6,0 m breiter Grünstreifen entlang des neuen Teilstückes.

Alle kombinierten Geh- und Radwege im Plangebiet sind auf 2,50 m begrenzt. Desweiteren entfallen die Fuß-/Radverbindungen, die die Südtangente kreuzen. Die westliche Verbindung wird jetzt über den Knoten Westtangente/Südtangente hergestellt. Damit entfällt auch der nördliche Teil des Weges entlang des Eichenbreitengrabens.

Als Ersatz für einen späteren kreuzungsfreien Ausbau der Südanbindung an die Südtangente wird die östliche Verbindung (Verlängerung Straße A) nicht weiter berücksichtigt.

Die Zufahrt zur Deponie wird über die Straße B und ein Fahrrecht zugunsten der Anlieger (autorisierter Zugang) gesichert.

3.6 Stellplätze und öffentliche Parkplätze

Die nach § 52 Abs. 1 BauO LSA notwendigen Stellplätze sind gemäß § 52 Abs. 5 BauO LSA ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Dies schließt auch Besucherparkplätze ein. Damit ist der Stellplatzbedarf prinzipiell als gedeckt anzusehen. Ein konkreter Nachweis kann in der Phase der Bauleitplanung nicht erfolgen, da die jeweiligen konkreten Nutzungsverhältnisse erst in der Phase der Baugenehmigung feststehen. Die entsprechenden Nachweise sind in der Objektplanung zu führen.

Öffentliche Parkplätze sollen entsprechend einer verkehrsplanerischen Grundposition der Stadtverwaltung Dessau in Gewerbegebieten im Straßenraum nicht ausgewiesen werden. Auch für LKW werden gemäß dieser Grundposition keine Park- und Warteflächen im öffentlichen Straßenraum ausgewiesen.

Um eine totale Versiegelung der Verkehrsflächen zu vermeiden, sollten weniger belastete Flächen mit einer wassergebundenen Decke befestigt werden, stärker belastete Flächen ein Pflaster aus Betonsteinen erhalten.

Zum öffentlichen Straßenraum hin orientierte Stellplätze sind von diesem mittels eines wenigstens 4,00 m breiten Pflanzstreifens abzusetzen. Bei größeren Gemeinschaftsstellplätzen ist ein Verhältnis von wenigstens einem Baum auf 4 Stellplätze einzuhalten.

Das Gebiet wird durch den Bus und in der Perspektive durch eine Straßenbahnlinie parallel der Westtangente für den ÖPNV erschlossen.

3.7 Grünplanung

Den übergeordneten Rahmen erhält die Grünordnung des Gebietes durch die festgesetzten Baumpflanzungen sowie durch die Verwendung von Hecken zur straßenseits bezogenen Grundstückseingrenzung.

Die festgesetzten Baumpflanzungen entlang der Straße A bleiben durch die inzwischen realisierten Grundstückszufahrten und Erschließungsanlagen (Pumpstation, Entsorgungsleitungen) hinter den Festsetzungen des genehmigten B-Planes Nr. 101-I zurück.

Gestalterischer Schwerpunkt ist die Fuß- und Radwegverbindung entlang des Eichenbreitengrabens. Dieser Bereich solle intensiver gestaltet werden.

Der Graben ist einschließlich des begleitenden Gehölzbestandes zu erhalten und je nach finanziellen Möglichkeiten der Stadt mit Gehölzen zu ergänzen. Hier bietet sich die Einordnung von ökologisch hochwertigen Sukzessionsflächen an. Gleiches gilt für das Umfeld des Regenwasserrückhaltebeckens, das naturnah gestaltet werden soll.

Die öffentlichen naturnahen Grünflächen im Bereich der 110 kV- und 15 kV-Freileitungen spielen eine wichtige Rolle im Grünsystem des Gewerbegebietes Mitte und sind bedeutungsvoll für die Durchlüftung des Gebietes und der Stadt.

3.8 Hinweise zu gestalterischen Festsetzungen

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

Von besonderer Bedeutung ist hier die Verwendung von dauerhaften Materialien für Dach und Fassade. Damit soll die Verwendung schnell verschleißender Baustoffe in gestalterisch oft unbefriedigender Qualität an diesem exponierten Standort weitgehend verhindert werden.

3.9 Baugrund

Im Plangebiet sind Ton und Sande als den Baugrund aufbauende Gesteine vorhanden. Der geologische Untergrund wird als schwächefrei eingeschätzt. Außer den hohen Grundwasserständen ist nicht mit weiteren Baugrundproblemen zu rechnen. Weiterführende Maßnahmen zur Klärung der ingenieurgeologischen Verhältnisse sind nicht erforderlich. Baugrundgeologische Details sind durch Baugrunduntersuchungen zu klären.

4 Schutzmaßnahmen

4.1 Lärm

Lärmquelle gewerbliche Nutzungen

Nach den Orientierungswerten der DIN 18005, Beiblatt 1, ist die Nachbarschaft von Gewerbegebieten und Kleingartenanlage als kritisch zu betrachten.

Im Verfahren des B-Planes Nr. 101-I(A) wurde ein Lärmschutznachweis durchgeführt, um die Auswirkungen auf die Kleingartenanlage „Eichenbreite“ zu untersuchen.

Im Ergebnis dessen sind gewerbliche Nutzungen in den benachbarten Teilgebieten 9, 13 und 14 nicht uneingeschränkt möglich. Hier sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen sowie Baubetriebe zulässig, die ihr Hauptbetätigungsfeld auf den jeweiligen Baustellen haben. Zusätzlich ist ein Katalog von Anlagen, von denen im besonderen Störungen ausgehen (vgl. Unterpunkte (1) bis (8)), auf den bezeichneten Flächen generell unzulässig.

Durch folgende Maßnahmen kann die Lärmbelastung zusätzlich abgemindert werden:

- Ausweisung eines 10 m breiten privaten Grünstreifens mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der vorhandenen Kleingartenanlage.
- Berücksichtigung von Maßnahmen aktiven Lärmschutzes in der Objektplanung, u. a. Einhausung von Lärmquellen.

Lärmquelle Straßenverkehr

Für den Neubau der Südtangente wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben, um sicherzustellen, daß durch geeignete Schallschutzmaßnahmen schädliche Umwelteinwirkungen durch Verkehrsräusche ausgeschlossen werden können.

Zu den untersuchten Gebieten entlang der Trasse der Südtangente gehört u.a. auch die Gartenanlage „Eichenbreite“ im Geltungsbereich des B-Planes 101-I(A).

Als Immissions- bzw. -orientierungswert (tags) wurden dabei 59 dB(A) in Ansatz gebracht.

Die kostengünstigste Alternative für den aktiven Schallschutz besteht in einer Lärmschutzwand in möglichst geringem Abstand zum Fahrbahnrand. Die ermittelte, notwendige Mindesthöhe von 3,0 m (über der Höhe der Gradienten) kann dabei auf der Brücke über die Bahnlinie Dessau-Leipzig und in Übergangs- und Endbereichen abgesenkt werden, wenn die Immissions- bzw. -orientierungswerte nach den geltenden Vorschriften (16. BImSchV/DIN 18005) nicht überschritten werden.

Der für den Bau der Lärmschutzwand vorgesehene Bereich wird im B-Plan als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnet.

4.2 Luft

Konkrete Angaben zur Luftsituation im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

Um eine Emissionserhöhung im Plangebiet zu minimieren, sollte auf die Verwendung von festen Brennstoffen und Heizöl verzichtet werden und im Interesse der Vermeidung von Luftbelastungen vorzugsweise Erdgas (oder Fernwärme) als Energieträger eingesetzt werden.

4.3 Hochspannungsfreileitungen

Das Gewerbegebiet wird von einer 15 kV-Freileitung, die zur ehemaligen Magnetbandfabrik führt, im Nordwesten gekreuzt. Hier ist ein beidseitiger Sicherheitsabstand von 21,0 m einzuhalten.

Eine 110 kV-Freileitung (Elbe-Dessau-Alten-Marke) verläuft von Osten nach Westen durch das Gewerbegebiet. Der Sicherheitsabstand beträgt hier 17,0, 12,0 bzw. 10,0 m (s. Planzeichnung).

Die erforderlichen Sicherheitsabstände sind im Plan bei der Festsetzung von Baugrenzen berücksichtigt. Es besteht die Möglichkeit einer abgestimmten Unterbauungsvereinbarung mit den Betreibern dieser Freileitungen, soweit es die konkrete Situation zuläßt.

4.4 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sind Altablagerungen und Altstandorte, soweit die Besorgnis besteht, daß von Ihnen Gefährdungen für die Umwelt, insbesondere für die menschliche Gesundheit, ausgehen oder zu erwarten sind.

Durch die jahrelange landwirtschaftliche Nutzung des Geländes kann eine Beeinträchtigung des Bodens und eventuell auch des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.

Die Gebäude der Pelztierfarm wurden seit Mitte 1990 nicht mehr für die Aufzucht genutzt und sind inzwischen abgebrochen worden. Seit dieser Zeit erfolgt keine Beeinträchtigung mehr des Bodens mit organischen, biologisch abbaubaren Stoffen (Ammonium-, Nitrit- und Nitratverbindungen). Diese Stoffe bauen sich mit der Zeit ab.

Hinsichtlich der Prüftabelle für die Beurteilung von Konzentrationsniveaus verschiedener verunreinigter Stoffe im Boden, als Handlungsempfehlungen für den Umgang mit kontaminierten Böden im Land Sachsen-Anhalt vom LAU herausgegeben, sind für o. g. Substanzen keine Referenz- bzw. Prüfwerte festgelegt. Da dieses Gelände keiner sensiblen Nutzung zugeführt werden soll und für die möglichen organischen Verunreinigungen im Boden keine Richtwerte zur Beurteilung des Gefährdungspotentials vorliegen, kann davon ausgegangen werden, daß keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen und Umweltgefährdungen von diesem Grundstück zu erwarten ist.

Die Stallanlagen, Nerztierkäfige und Nebenanlagen (Futterküche, Garagen etc.) wurden inzwischen abgerissen. Die Aussagen zur Belastung des Geländes müssen auf Grund von

vorliegenden Untersuchungsergebnissen (Grundwasser und Boden), die im Rahmen der Errichtung der Kompostierungsanlage durchgeführt wurden, erweitert werden.

Die ermittelten Meßwerte weisen darauf hin, daß mit einer sehr starken Betonaggressivität zu rechnen ist. Dies sind Faktoren, die bei der Entsorgung von Erdmassen, der Errichtung von Fundamenten und bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen zu erhöhten Kosten führen können.

4.5 Fundmunition

Das Plangebiet ist als Bombenabwurfgebiet registriert. Die Fläche muß vor Beginn von Erdarbeiten sondiert werden. Dazu ist rechtzeitig der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt einzuschalten.

4.6 Geodätische Festpunkte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich geodätische Festpunkte.

Die Veränderung oder Beseitigung dieser Punkte ist ordnungswidrig, eine Gefährdung ist unverzüglich anzuzeigen.

4.7 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.

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 des Grund und Bodens

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in kommunalem und privatem Eigentum. Durch die Veränderung der Trassenführung der Südtangente wird in diesen Bereichen eine erneute Grundstücksteilung notwendig.

Die innerhalb der Freihaltezonen (Planungsspielraum) der Umgehungsstraßen nicht für Verkehrsanlagen benötigte Flächen werden den Anliegern zum Kauf angeboten.

Die notwendigen Sicherheitsabstände zu den Freileitungen haben besonders im TG 1 und TG 4 eine stark eingeschränkte Bebaubarkeit zur Folge. Zur Sicherung einer Mindestbebaubarkeit wurde das TG 1 als ein Grundstück behandelt und sollte auch als solches hergestellt werden.

Vorhandene und geplante Hauptversorgungsleitungen wurden durch Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, gesichert.

6 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Bis auf den Anschluß der Erweiterungsflächen ist die Erschließung der Bauflächen weitestgehend abgeschlossen.

Im Zuge der Verlängerung der Straße D werden auch die Ver- und Entsorgungsleitungen mitgeführt.

Die Erschließung des Plangebietes insgesamt ist damit gesichert.

Der Bestand an unterirdischen Leitungen wurde analogen Karten entnommen.

6.1 Wasserversorgung

6.1.1 Trinkwasser

Es erfolgt der Anschluß an die vorhandene Gußrohrleitung DN 500 im Bereich der Kochstedter Kreisstraße. Von dort wurde eine Stichleitung DN 150 bis zum Spartenheim der Kleingartenanlage Eichenbreiten aufgebaut. In der Straße A verläuft diese auf der nördlichen Seite im Fußweg, in den Straßen B, C und D am Fahrbahnrand.

Ein Ringschluß zum Trinkwassernetz der ehemaligen Magnetbandfabrik (MBF) ist z.Z. nicht vorgesehen, aber strategisch offengehalten.

Damit ist die Trinkwasserversorgung gesichert.

6.1.2 Löschwasser

Nach Arbeitsblatt W 405 sind 96 m³/h (26,6 l/s) Löschwasser für Gewerbegebiete bzw. 192 m³/h (53,3 l/s) Löschwasser für Industriegebiete bereitzustellen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Trinkwasserversorgung ist auch die Löschwasserversorgung gesichert.

6.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Die im Baugebiet vorhandenen Leitungen waren veraltet und wurden durch neue ersetzt.

6.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser aus dem B-Plangebiet Nr. 101 - I (A) wird im Bereich der Kochstedter Kreisstraße mittels einer Druckrohrleitung DN 150 in die geplante Schmutzwasserleitung des B-Planes Nr. 101 - H eingeleitet. Die anfallenden Wassermengen sind bei der Planung des B-Planes Nr. 101 - H berücksichtigt worden.

Zur Pumpstation, die sich südwestlich des TG 4 befindet, führen im Straßenraum verlegte Schmutzwasserleitungen DN 250 bzw. DN 200.

Damit ist die Schmutzwasserentsorgung gesichert.

6.2.2 Regenwasser

Um den Regenwasserabfluß gering zu halten und das Grundwasser anzureichern, ist so viel wie möglich Regenwasser am Anfallort in den Untergrund zu versickern.

Der Abflußwert soll durch verschiedene Methoden verringert werden:

- Rückhaltung des Regenwassers durch Dachbegrünung
- wasserdurchlässige Straßenbefestigung (z. B. Pflaster)
- Versickerung auf den (nicht überbauten) Grundstücksflächen
- Schaffung von Grünflächen auf privatem Grund
- Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser auf dem Grundstück.

Da der Eichenbreitengraben nicht die volle Wassermenge aufnehmen kann, wurde ein Regenrückhaltebecken mit Regenwasserbehandlungsanlage geplant. Entlang der Planstraße A ist die Regenwasserleitung als Gefälleleitung DN 300 bis 1200 ausgebaut. In das RRB wird das Regenwasser über eine Pumpstation eingeleitet.

6.3 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung des Gewerbegebietes Mitte und somit auch des Teilgebietes I (A) mit Elektroenergie erfolgt aus dem Mittelspannungsnetz. 3 Trafostationen sind erforderlich.

Grundsätzlich ist die Versorgung gesichert.

Das im Teilgebiet I (A) vorhandene 15 kV-Kabel wurde in die Mittelspannungerschließung des Standortes eingebunden und ist durch Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, gesichert.

6.4 Gasversorgung

Das Gebiet wird mit Gas versorgt.

Parallel zu Trinkwasserleitung verläuft eine Gasleitung (NDL DN 150/ HDL DN 100) bis zum Spartenheim. Im TG 11 verläuft diese Leitung im Bereich des ursprünglichen Geh- und Radweges und ist durch Flächen, die mit einem Leitungsrecht zu belasten sind, gesichert.

Hier (im TG 11) befindet sich außerdem eine Druckreglerstation.

Grundsätzlich ist die Versorgung damit gesichert.

6.5 Wärmeversorgung

Eine Fernwärmeversorgung des Teilgebietes ist nicht vorgesehen.

6.6 Fernmeldeversorgung

Die Fernmeldeversorgung wurde durch eine Verkabelung durch die Telekom gesichert.

Annähernd parallel zur Bahntrasse Dessau-Leipzig im Bereich der Querung der Südtangente verläuft ein Fernmeldekabel der Deutschen Bahn. Es wurde durch die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert. Dieses Kabel darf nicht überbaut oder überpflanzt werden.

6.7 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch die zugelassene Müllentsorgungsfirma.

Für Hausmüll sind die entsprechenden Müllcontainer zu nutzen.

Für die Entsorgung von Sondermüll sind die entsprechenden Gesetzlichkeiten einzuhalten.

6.8 Wasserstoff-Ferngasleitung

Das Gewerbegebiet Mitte - Teilgebiet I (A) - wird von der Wasserstoff - Fernleitung NW 80 (vom CK Bitterfeld zum DHW Rodleben) im TG 2 gekreuzt. Ein Anschluß ist nicht möglich.

Beidseitig der Leitung besteht ein 2,0 m breiter Schutzstreifen, der in der Regel nicht bebaut werden darf. Diese Ferngasleitung ist durch die Festsetzung einer mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche gesichert.

7 Kostenermittlung

7.1	Verlängerung Straße D (KG 520)	180 000,00 DM
7.2	Weg -1- (KG 520)	24 000,00 DM
7.3	Baumpflanzungen (KG 510)	8 000,00 DM
7.4	Straßenbegleitgrün (KG 510)	10 000,00 DM
7.5	Straßenbeleuchtung (540)	40 000,00 DM
7.6	Regenwasserentwässerung (540)	110 000,00 DM
7.7	Baunebenkosten (KG 700)	<u>48 000,00 DM</u>
	Gesamt 7.1 - 7.7	420 000,00 DM

Die Kostenschätzung beinhaltet keine Mehrwertsteuer und ist mit Toleranzen von $\pm 15\%$ behaftet.

Die Kostenschätzung dient zur überschlägigen Ermittlung der Gesamtkosten und ist vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen.

Beitragsfähiger Erschließungsaufwand

Ziffer 7.1 - 7.7 420 000,00 DM

8 Eingriffe in Natur und Landschaft

Während der B-Plan selbst keinen Eingriff darstellt, bereitet er bauplanungsrechtlich Maßnahmen vor, die als Eingriffe im Sinne des Naturschutzgesetzes zu werten sind.

Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes sind eine Reihe von Festsetzungen getroffen worden, die sich dem Ziel unterordnen, den Ausgleich für die geplanten Eingriffe weitgehend innerhalb des Plangebietes zu verwirklichen.

Ein wünschenswerter vollständiger Ausgleich muß vor allem am Verhältnis von bisherigem Zustand des Plangebietes und den von der Stadt angestrebten Planungszielen gemessen werden.

Die wesentlichen Beeinträchtigungen bestehen in der Versiegelung bedeutender Flächenteile und in der weiteren Abdrängung des Landschaftsraumes vom Stadtgebiet.

Dem stehen Flächen zur Schaffung naturnaher Biotope im Bereich des Regenrückhaltebeckens, westlich der Teilgebiete 3 und 4 und Flächen im Bereich des Eichenbreitengrabens, festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sowie Vertikalbegrünungen geschlossener Wandflächen gegenüber.

Die Realisierung der grünplanerischen Elemente des B-Planes kann in großem Maße eine Verbesserung der ökologischen und landschaftsästhetischen Situation im Plangebiet erreichen.

Den erforderlichen (rechnerischen) Nachweis dafür, inwieweit die Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes durch die festgesetzten Maßnahmen ausgeglichen worden sind bzw. in welchem Umfang ein Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht, erbringt die zum B-Plan erarbeitete Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.

Sie tritt hier an die Stelle des Grünordnungsplanes und wurde auf der Grundlage des „Magdeburger Modells“ vorgenommen.

Das Ergebnis dieser Bilanz ergab eine positive Punktezahl, das heißt, innerhalb des Plangebietes gibt es eine positive ökologische Bilanz.

Quellenangaben

- Regionales Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau, Mbl. LSA Nr. 221 1996 vom 15.04.1996
- Flächennutzungsplan der Stadt Dessau
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zum Entwurf des B-Planes Nr. 101 - I (A) „Gewerbegebiet Mitte, Teilgebiet I (A)“ der Stadt Dessau
Acerplan Planungsgesellschaft mbH, Halle (Saale), Dezember 1996
- Auszug aus: Schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Südtangente Dessau; Halle Projekt GmbH, Halle, März 1996

