

9306/1-1

BEGRÜNDUNG ZUR VEREINFACHTEN 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 102

GEWERBEGEBIET DESSAU WEST

Auftraggeber: Juma Verwaltungsgesellschaft mbH Dessau

Auftragnehmer: Wechner & May
Ingenieurgesellschaft für Hoch- und Tiefbau mbH
Steinkirchnerstraße 6
81475 München

Autoren: Architekt Ernst May
Architekt Hans Albert Wechner
Dipl.-Ing. Ulrike Hohmann
Steinkirchnerstraße 6
81475 München

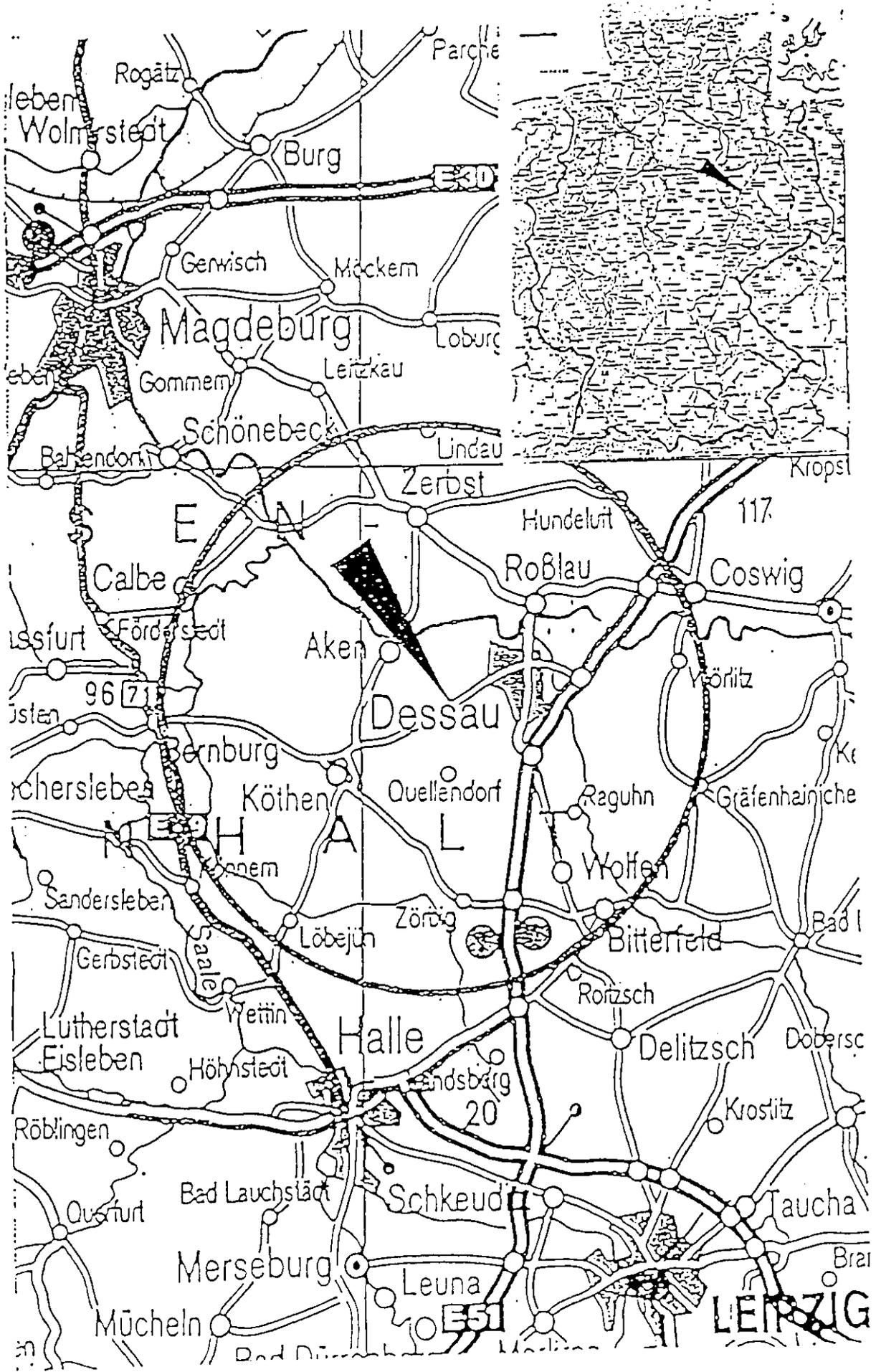
Bearbeitungszeitraum: August 1993 bis September 1993
Datum: 25. April 1995


.....
Ernst May




.....
Hans Wechner

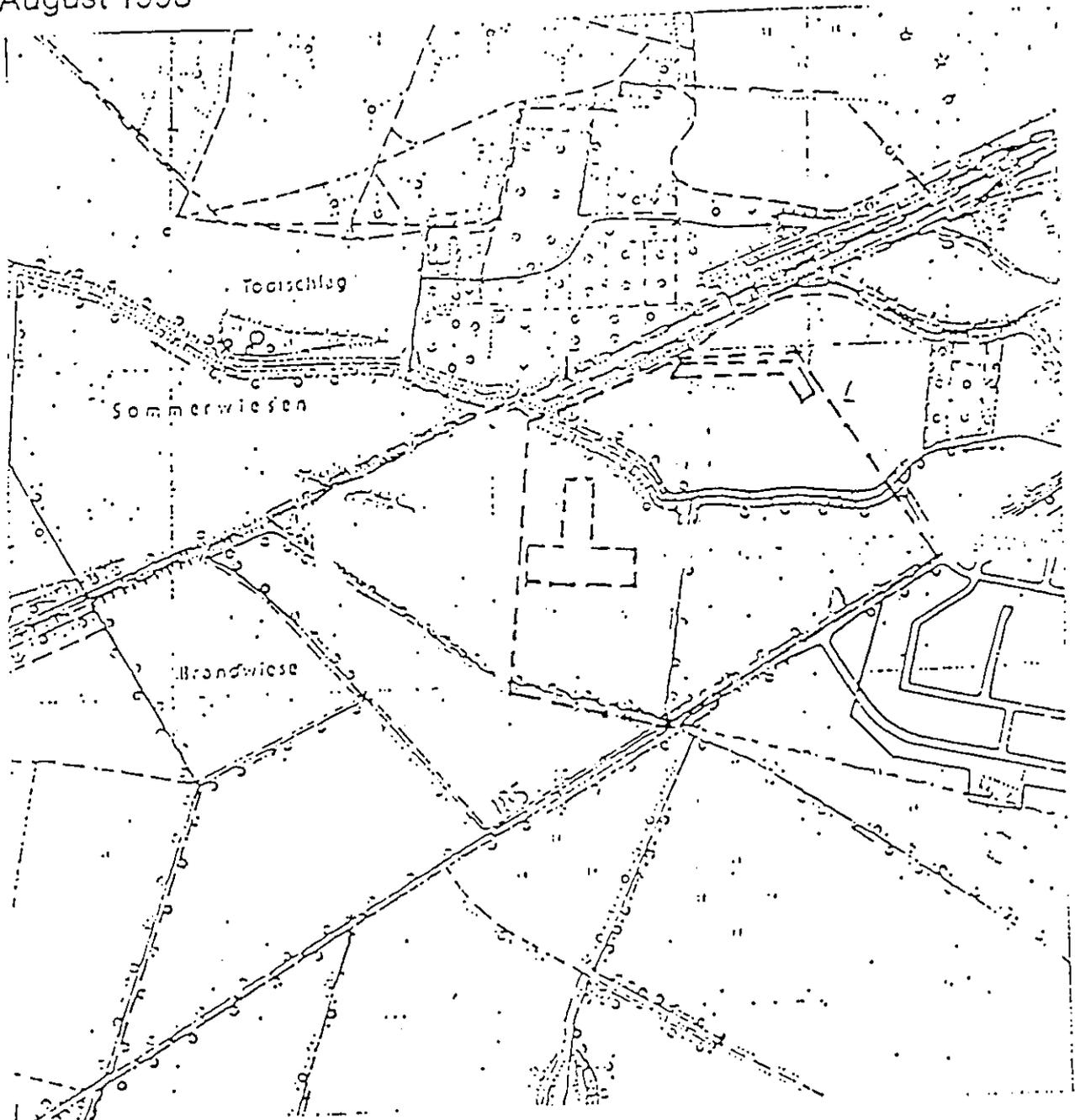




VEREINFACHTE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 102

DER STADT DESSAU

August 1993



für die Änderung des Gewerbegebietes Dessau West (B-Plan Nr. 102) an der Taube, südwestlich von Dessau, westlich der B 165 und südöstlich der Bahnlinie Richtung Mosigkau gelegen.

GEBIETSBEZEICHNUNG: "VEREINFACHTE 1. ÄNDERUNG DES GEWERBEGEBIETES DESSAU WEST"

INHALTSVERZEICHNIS

1. Rechtsgrundlagen
2. Lage, Abgrenzung und strukturelle Planungsvorgaben
3. Städtebauliche Maßnahmen
 - 3.1 Allgemein
 - 3.2 Planungsbezug und Zweck der Planung
 - 3.3 Flächenbilanz
 - 3.4 Verkehrserschließung
 - 3.5 Beschreibung des Planungsgebietes (Grünordnung)
 - 3.6 Natur- und Landschaftsschutz, Ökologie
 - 3.7 Baugrund
4. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
5. Erschließung
6. überschlägige Kostenermittlung

BEGRÜNDUNG § 9 (8) BauGB

zur vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 der Stadt Dessau "Gewerbegebiet Dessau West"

für das Gebiet südwestlich von Dessau, an der Taube, westlich der B 185 und südöstlich der Bahnlinie Richtung Mosigkau gelegen.

Gebietsbezeichnung: "vereinfachte 1. Änderung des Gewerbegebietes Dessau West"

1. Rechtsgrundlagen

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BauGB i.V.m. § 8 (2 - 4) BauZVO gemäß § 246 a BauGB und § 87 der Bauo LSA vom 23. Juni 1994 (GVBL. LSA Nr. 31 S. 723) auf der Grundlage

-des Satzungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung Beschluß-Nr. 154/91 vom 14.05.1991

2. Lage, Abgrenzung und strukturelle Planungsvorgaben

Die Lage und Abgrenzung der vereinfachten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 102 ist aus dem Übersichtsplan im Maßstab 1 : 10.000 sowie aus der Planzeichnung Teil A im Maßstab 1 : 1.000 zu ersehen.

Das Gebiet liegt im Gewerbegebiet Dessau West (an der B 185, an der Bahnlinie Richtung Mosigkau, südlich der Taube).

Der Geltungsbereich ist inhaltlich in zwei örtlich getrennte Fenster aufgeteilt. Sie sind durch eine dicke strichlierte Linie gekennzeichnet. Der nördliche Geltungsbereich hat eine maximale Längenausdehnung von 360 m von Ost nach West und eine maximale Breite von bis zu 20 m von Nord nach Süd. Der südliche Geltungsbereich hat eine maximale Längenausdehnung von ca. 160 m von Nord nach Süd und ca. 135 m Ost nach West.

Der Geltungsbereich liegt topographisch nahezu eben und hat einen maximalen Höhenunterschied von ca. 0,80 m.

Die Anordnung der Erschließungsstraße bestimmt sich durch den bereits vorhandenen Anbindungspunkt an die südliche Erschließungsstraße des Gewerbegebietes. Eine weitere Erschließungsstraße (Stichstraße mit Wendehammer) nach Norden hin soll das bestehende Gewerbegebiet besser erschließen und eine Aufteilung der vorhandenen Flächen in einer Größenordnung ermöglichen, die dem derzeitigen Bedarf an Grundstücksgrößen entspricht. Nach Westen hin begrenzt die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes das Gebiet der Änderung.

zu 2)

Der nördliche Teil der Änderung ist deswegen notwendig, da die Otto-Mader-Straße in der Zukunft verlängert werden soll, so daß eine Verbindung zum Verkehrslandeplatz hergestellt wird. Um den Flächenbedarf für diese Straße sicherzustellen, wird die Vorbehaltsfläche für den Straßenbau im Teil des Gewerbeparks vorgesehen. Demzufolge wird die nördliche derzeitige Grundstücksgrenze des Gewerbeparkes entsprechend nach Süden verschoben. Mit dieser Grundstücksgrenzenverschiebung verschieben sich ebenfalls die Baugrenze sowie die Lage des privaten Grünens als Abschluß des Gewerbeparkes nach Norden hin. Die Änderung ist klar im Lageplan ersichtlich.

Ortslage siehe Planausschnitt

3. Städtebauliche Maßnahmen

3.1 Allgemeines

Die Planungskonzeption entspricht dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Es wurde größter Wert darauf gelegt, daß mit Grund und Boden für die Erschließungsflächen möglichst schonend umgegangen wurde und die Kosten so gering als möglich gehalten werden.

3.2 Planungsbezug und Zweck der Planung

Die Änderung des Bebauungsplanes mit einer Verbesserung der öffentlichen Erschließung dieses Teilstückes des Gewerbegebietes Dessau West ist deswegen notwendig, da der ursprünglich vermutete Bedarf an großen zusammenhängenden Gewerbeflächen sich nicht bestätigt hat. Vielmehr ist ein starker Bedarf an kleineren Parzellen vorhanden. Desweiteren soll in der Zukunft die Otto-Mader-Straße derart verlängert werden, daß eine Verbindung zwischen Gewerbegebiet/Bundesstraße einerseits und dem Verkehrslandeplatz andererseits hergestellt werden soll. Um den Flächenbedarf für diese Straße zu sichern, muß der Bebauungsplan an seiner nördlichen Grenze geändert werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind von der Änderung nicht betroffen.

zu 3.2)

Zweck der Planung

- bessere Erschließung des südwestlichen Teiles des bereits bestehenden Gewerbegebietes Dessau West kurz- und mittelfristig werden in der Erschließungs- und Bauphase Arbeitsplätze im Baugewerbe erhalten und neu geschaffen. Es ist zu erwarten, daß sich durch die Änderung des Bebauungsplanes im Gewerbegebiet mehrere kleinere und mittelständische Betriebe ansiedeln werden und dies eine bedeutende Anhebung und Sicherung des Steueraufkommens ergibt.
- Schaffung eines großzügigen Raumangebotes für ortsansässige Handwerks- und Mittelstandsbetriebe.
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung.
- Offenhalten der Möglichkeit, die Verbindung zwischen Bundesstraße/Gewerbegebiet und dem Verkehrslandeplatz herzustellen.

Es ist deshalb zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der Planung vorteilhaft auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180, BauGB) ist daher nicht erforderlich.

3.3 Flächenbilanz

öffentliche Verkehrsflächen/private Grünflächen

ca. 0,85 ha

3.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die B 185 und die dort anbindende südliche Erschließungsstraße (für den Bereich der Änderung - Verlängerung der Südstraße). Der nördliche Änderungsteil bedarf keiner Verkehrserschließung. Die geplante Veränderung der Otto-Mader-Straße ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

Im Zuge der äußeren Erschließung des Bebauungsplangebietes 102 wurden bereits verkehrstechnisch einwandfrei 2 Knotenpunkte mit Ampelanlagen ausgebaut sowie eine Straßenerweiterung der B 185 im Bereich der Ausbaulänge des Bebauungsplangebietes 102 derart durchgeführt, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in jedem Fall gewährleistet ist.

Die bereits bestehende südliche Erschließungsstraße wird in ihrer Profilierung mit Geh- und Radwegen lediglich um ca. 190 m nach Westen hin verlängert. Am Ende der Verlängerung wird ein Wendehammer ausgebildet, der jedoch nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, sondern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 126 liegt. Der bestehende Wendehammer muß aus verkehrstechnischen Gründen umgebaut bzw. mit einer weiteren Insel ergänzt werden, damit auch hier die Sicherheit und Leichtigkeit des Fahrverkehrs gewährleistet ist.

Entlang der Erschließungsstraße werden beidseits getrennte Geh- und Radwege angeordnet, die von der Fahrbahn durch Grünstreifen, in denen hochstämmige Bäume gepflanzt werden, getrennt sind. Nach Norden hin schließt an diese Straße eine weitere Stichstraße mit Wendehammer an. Sie besitzt ebenfalls beidseits getrennte Geh- und Radwege. Die Geh- und Radwege sind untereinander durch einen Sicherheitsstreifen getrennt.

3.5 Beschreibung des Planungsgebietes (Grünordnung)

Das Planungsgebiet liegt westlich von Dessau, nordwestlich des Ortsteiles Alten zwischen dem Gewerbegebiet Dessau West und der Bahnlinie. Das Grundwasser ist oberflächennah, eisenhaltig und wird bei Luftzutritt rostbraun.

Südlich der B 185 liegt ein (geplantes) Erholungsgebiet mit Kiessee und der Ortsteil Alten.

Im Osten grenzt das Gewerbegebiet Dessau West an. Die durch dieses Gebiet fließende Taube ist von einem Grünzug begleitet.

Im Westen und Süden grenzt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

3.6 Natur- und Landschaftsschutz, Ökologie

Die das Planungsgebiet umgebende Landschaft gehört zum Landschaftsraum Elbniederung. Es handelt sich um nahezu ebene Auenflächen mit sehr hohem Grundwasserstand, die größtenteils landwirtschaftlich, als Acker, genutzt werden.

Die zahlreichen offenen Wassergräben und die anstehende Ufervegetation mit Erlen, Weiden, Pappeln und Eichen stellen das wichtigste ökologische Potential dieses Gebietes dar.

Die Ackerflur zwischen Alten, Mosigkau und Kochstedt hat mit wertvollen Feuchtbiotopen (2 bestätigte und 1 beantragtes flächenhaftes Naturdenkmal) eine ökologische Ausgleichsfunktion gegenüber den umliegenden Siedlungen. Der Uferbereich der Taube stellt einen wichtigen Biotopverbund in ostwestlicher Richtung her. Diese Funktion soll durch die Einrichtung eines öffentlichen Grünzuges entlang der Taube und des Landgrabens mit extensiver Grünflächennutzung und -pflege aufrechterhalten werden.

3.7 Baugrund

Die Angaben zu den Baugrundverhältnissen im Plangebiet liegen im Baugrundgutachten des Ingenieurbüros Brugger vor. Es ist von Baugrund mit ausreichender Tragfähigkeit auszugehen (Ton, Sand). Mit oberflächennahen Grundwasserständen ist zu rechnen.

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

4. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die Flächen des Planungsgebietes befinden sich im Eigentum der Firma Juma Verwaltungsgesellschaft mbH.

5. Erschließung

Das Baugebiet erhält über seine Erschließungsstraßen Anschluß an das bereits bestehende Gewerbegebiet (Südstraße). Für den nördlichen Änderungsteil des Bebauungsplanes bedarf es keiner zusätzlichen Erschließungsmaßnahme oder Änderung der bestehenden Erschließungssysteme.

Durch Verlegung von Wasserleitungen mit dem Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Gewerbegebietes ist die Verbesserung des weiteren Gewerbegebietes sichergestellt.

Die Abwässer werden durch Anschluß an das vorhandene Kanalsystem des Gewerbeparkes Dessau-West abgeleitet. Der Anschluß ist kurzfristig möglich.

Die Regen- und Oberflächenentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch einen neuen Regenwasserkanal, der das Regenwasser teilweise über einen Rückstaukanal in die Taube als Vorfluter einleitet. Ein weiterer Teil wird an das bestehende Regenwasserkanalnetz angeschlossen.

Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Versorgungsnetz der MEAG (mitteldeutsche Elektrizitäts AG) gesichert.

Die Erschließung wird durch Vertrag auf den Grundeigentümer als Erschließungsträger übertragen.

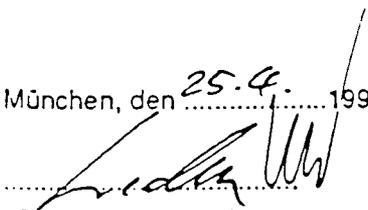
6. überschlägige Kostenermittlung (betrifft nur den südlichen Änderungsteil)

1. Straßenbau 4.500 x 115,-/m ²	=	518.000,- DM
2. Straßenbeleuchtung 4.500 x 15,30/m ²	=	70.000,- DM
3. Regenwasserkanal (65 + 200) x 600,-/lfm + 65 x 300,-/lfm	=	180.000,- DM
4. Schmutzwasserkanal 280 x 500,-/lfm	=	140.000,- DM
5. Grünstreifen 270 x 175,-/lfm	=	47.000,- DM
6. Wasserleitung 270 x 250,-/lfm	=	68.000,- DM
7. Gasleitung 270 x 120,-/lfm	=	32.000,- DM
8. Stromversorgung 2 x 270 x 200,-/lfm	=	<u>108.000,- DM</u>
 gesamt (netto)	=	 1.163.000,- DM
 + 13 % Baunebenkosten	=	 <u>151.000,- DM</u>
 Gesamtkosten (netto)	=	 1.314.000,- DM
 + 15 % Mehrwertsteuer	=	 <u>197.000,- DM</u>
 Gesamtkosten (brutto)	=	 1.511.000,- DM

München, den 08.10.1993
 aufgestellt: Wech/fli
 ergänzt: 28.03.1995/ro
 ergänzt: 07.04.1995/ro

gez.: Hans Wechner

München, den 25.4......1995


 (Entwurfsverfasser)

Dessau, den.....1995

.....
 (Bürgermeister)