

BEBAUUNGSPLAN NR. 102
GEWERBEGEBIET WEST
DER STADT DESSAU
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG

mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 6.02.1991
wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes festgelegt.

Planfertiger: Wechner + May
Ingenieurgesellschaft für
Hoch- und Tiefbau mbH
Steinkirchner Straße 6
8000 München 71
Tel.: 089/75 30 36/37
Fax: 089/7 59 46 66

Hat vorgelegen zur Genehmigung

Az. 25.3

Dessau, den... 11.9.91

Bezirksregierung Dessau

Im Auftrage
[Handwritten Signature]

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET DESSAU-WEST

Vorbemerkung

Der Magistrat der Stadt Dessau hat insgesamt drei Gewerbegebiete in Dessau im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um

- a) Dessau West:
Verhältnismäßig stadtnah, an der B 185 gelegen
- b) Gewerbegebiet Mitte:
Hier handelt es sich um eine bestehende Industriefläche westlich des Stadtkernes.
- c) Gewerbegebiet Dessau-Ost:
Unmittelbar an der Autobahnausfahrt Dessau-Ost, Ortsteil Mildensee. Südlich B 185 und westlich der Reichsbahnstrecke Leipzig/Dessau.

1. Allgemeines

Die Planungskonzeption entspricht dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Anordnung von Nebenanlagen sowie der Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen reduzieren den Anteil der versiegelten Flächen.

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.

Der Landgraben und der Bachlauf der Taube einschl. des schützenswerten Baumbestandes werden als ökologisches Potential in die öffentlichen Grünflächen einbezogen und durch die Anlegung von Geh- und Radwegen, sowie eines Sees mit Liegewiese aufgewertet. Durch diese Grünzüge wird ein "Gewerbe-Park" geschaffen, der für die Anwohner der benachbarten Zoberbergsiedlung die Möglichkeit der Fuß- und Raderschließung der freien Landschaft gewährleistet (siehe hierzu Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan).

Es liegt im Interesse des Investors durch ein gutgestaltetes Erscheinungsbild und ein qualitativ hochwertiges Arbeitsumfeld einen dauerhaft attraktiven Gewerbepark zu schaffen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan wurde in der Fassung vom 28.01.1991 zusammen mit dem Grünordnungsplan in der Fassung vom 9.04.1991 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dessau vom 28.10.1990 entwickelt.

Rechtsgrundlagen sind:

Baugesetzbuch BauGB	vom 08.12.1986
Baunutzungsverordnung BauNVO	vom 23.01.1990
Planzeichenverordnung PlanZV	vom 30.07.1981

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Als hauptsächliche Nutzung sind produzierendes Gewerbe (Handwerkerhöfe) und auch größere Produktions- und Lagernutzung sowie Büronutzung vorgesehen. Ein kleinerer Teil des Gebietes wird

für großflächige Einzelhandelsbetriebe als Sondergebiet ausgewiesen. Diese Planung entspricht der Bedarfsermittlung des Amtes für Wirtschaftsförderung der Stadt Dessau.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugrundstückes

Das Baugebiet grenzt im Osten an eine vorhandene Gewerbebebauung an. Im Süden wird das Gebiet von der Bundesstraße B 185 von Dessau nach Köthen, im Norden von der Bahnlinie Dessau/Köthen begrenzt.

Der Geltungsbereich umfaßt eine Flächen von ca. 25,0 ha, davon sind

Gewerbeflächen	ca.	16,70 ha
Sondergebietsflächen	ca.	4,20 ha
öffentliche Grünflächen	ca.	2,60 ha
Straßenflächen	ca.	<u>1,50 ha</u>
		25,00 ha

Der Geltungsbereich hat eine maximale Längenausdehnung Nord nach Süd von ca. 600 m und Ost nach West von ca. 650 m.

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

4. Planungsbezug

Das Gebiet wird ausgelegt mit Schwerpunktsbereich für nichtstörendes produzierendes Gewerbe, nichtproduzierendes Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen. Das Plangebiet wird als Gebiet von regionaler Bedeutung eingestuft. Der Charakter soll der eines regionalen Gewerbe-Entwicklungsparks sein. Hierbei ist als Ziel angegeben, den steigenden, auch ökologisch orientierten Ansprüchen an hochwertigen Arbeitsplätzen zu genügen und neuen Entwicklungsbedingungen der gewerblichen Wirtschaft zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan modifiziert und detailliert gleichzeitig den bereits aufgestellten Flächennutzungsplan für dieses Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan berücksichtigt sowohl die Strukturvorgaben des Wirtschaftsdezernates der Stadt Dessau, als auch die Zielvorstellungen der Landschaftsplanung.

Der Bebauungsplan kann nach § 8, Abs. 4 BauGB auch für Gewerbegebiete aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist.

Der Flächennutzungsplan wird im weiteren Fortschreibungsverfahren im Wege der Berichtigung angepaßt.

5. Strukturelle Planungsvorgaben

Die Anordnung der Erschließungsstraßen bestimmt sich durch die beiden bereits vorhandenen Anbindungspunkte aus der Siedlung am Zoberberg südlich der B 185. Weiterhin bestimmen der Bachverlauf der Taube und des Landgrabens die Anordnung der einzelnen Bauquartiere.

Im Süden an der Bundesstraße sind zwei Sondergebietsflächen für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe ausgewiesen. Im Westen schließen sich hieran größere Gewerbeflächen zur freien Landschaft hin an.

Nördlich des Bachverlaufes der Taube ist beabsichtigt, kleinere Gewerbebetriebe, Handwerkerhöfe usw. anzusiedeln.

Unmittelbar neben dem neu angelegten See am Kreuzungspunkt von Landgraben und Taube, ist in maximal 7-geschoßiger Bebauung die Anordnung eines Hotels angedacht.

Die verbleibende Dreiecksfläche zwischen der Bahnlinie und der Taube ist für Gewerbe bzw. für Büronutzung vorgesehen.

Die Anordnung der Parzellen ist variabel möglich. Es ist beabsichtigt eine sinnvolle Mischung des Gebietes hinsichtlich ansiedlungswilliger Firmen und Betriebe zu erreichen. Vor allem ist daran gedacht, ortsansässige Handwerksbetriebe und mittelständische Betriebe anzusiedeln. Die Parzellen sind jedoch auch addierbar, sodaß Betriebserweiterungen jederzeit möglich sind. Es ist eine entscheidende Vorgabe, daß durch flexible Zuteilung der Grundstücksflächen die endgültigen Grundstücke den jeweiligen Anforderungen entsprechen.

6. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die B 185 bzw. die bereits nordöstlich des Baugebietes vorhandene Erschließungsstraße zu den bereits vorhandenen Gewerbeanlagen.

Im Zuge der Maßnahmen werden die beiden Knotenpunkte verkehrstechnisch einwandfrei mit Ampelanlagen ausgebaut. Auf die gesamte Länge des Bebauungsplangebietes wird die Straßenerweiterung der B 185 im Rahmen des Erschließungsvertrages so durchgeführt, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in jedem Fall gewährleistet ist.

Entlang der beiden Erschließungsstraßen werden beidseits getrennte Geh- und Radwege angeordnet, die von der Fahrbahn durch Grünstreifen, in denen hochstämmige Bäume gepflanzt werden, getrennt sind.

Im Bereich der öffentlichen Grünzüge sind durchgehende Geh- und Radwege vorgesehen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch die Herstellung einer Bushaltestelle an der B 185 gewährleistet.

7. Erschließung

Das Baugebiet erhält über die beiden geplanten öffentlichen Erschließungsstraßen Anschluß an die B 185.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der MIDEWA (mitteldeutsche Wasser- und Abwasser GmbH) sichergestellt.

Die Abwässer werden durch Anschluß an die vorhandene Druckrohrleitung in die zentrale Kanalisation der MIDEWA abgeleitet. Der Anschluß ist kurzfristig möglich.

Die Regen- und Oberflächenentwässerung erfolgt über eigenes Netz in den Landgraben.

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.

Die in den vorliegenden Stellungnahmen der Ver- und Entsorgungsunternehmen enthaltenen Aussagen und Forderungen finden Berücksichtigung.

8. Zweck und Abwägung der voraussichtlichen Auswirkungen sowie Verwirklichung der Planung

Zweck der Planung

- ist die schnellstmögliche Schaffung von ca. 1.800 Dauerarbeitsplätzen in neuzeitlich errichteten modern ausgestatteten Arbeitsstätten. Kurz- und mittelfristig werden in der Erschließungs- und Bauphase Arbeitsplätze im Baugewerbe erhalten und neu geschaffen. Es

ist zu erwarten, daß sich durch die im Gewerbegebiet ansiedelnden Betriebe eine bedeutende Anhebung und Sicherung des Steueraufkommens ergibt.

- Schaffung eines großzügigen Raumangebotes für ortsansässige Handwerks- und Mittelstandsbetriebe
- Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung

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.

9. Kosten

Für die Heranführung der Ver- und Entsorgung fallen folgende ca.-Kosten an:

Wasserversorgung:

ca. 500 m DN 200 ab Siedlung Zoberberg ca. 0,50 Mio.

Abwasserbeseitigung:

Kosten fallen nicht an, da das Gebiet direkt an die vorhandene Abwasserdruckleitung angeschlossen werden kann.

Stromversorgung:

ca. 1,30 Mio.

Gasversorgung:

ca. 1,70 Mio.

Straßenausbau B 185 im Bereich des Gewerbegebietes

ca. 2,65 Mio.
ca. 7,65 Mio.

Die Kosten für die innere Erschließung des Gebietes sind hier nicht berücksichtigt, da Sie im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger vorfinanziert werden.

JIM

fertigt am 9.07.1991

TECHNER+MAY
INGENIEURGESELLSCHAFT
ARCH. UND TIEFBAU MBH
EINERSCHEINERSTR. 6
800 MÜNCHEN 71



Dessau, den 20.8.91



[Handwritten signature]

Diese Begründung wurde mit den Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Grünordnungsplan und Erläuterung zum Grünordnungsplan gemäß BauGB vom mit in öffentlich ausgelegt.

Dessau, den

.....
(Bürgermeisteramt)

INHALT DER ANREGUNGEN UND BEDENKEN

1. Bergamt Halle Halle S. 4010 Ludwig Wucherer Str. 9

"Nach Prüfung unserer Unterlagen teilen wir Ihnen mit, daß uns nichts über frühere bergbauliche Arbeiten gemäß § 2 des Bundesbaugesetzes vom 15.08.1980 (GBL I S 1310) im Bereich des Stadtgebietes Dessau des o.a. Vorhabens bekannt ist. Mit Bergschäden oder anderen nachteiligen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen".

"Zur Festlegung aller Bergbauvorbehaltsflächen sollten Sie zusätzlich zu unserer Stellungnahme eine Stellungnahme des Geologischen Landesamt Sachsen-Anhalt, angewandte Geologie in Halle/S.-Wagner-Str., einholen."

(Auszüge aus der Stellungnahme vom 26.02.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Vom Dezernat VI-Bauverwaltungsamt wurde ein Schreiben an die Abteilung Angewandte Geologie des Landesamtes Sachsen-Anhalt in Halle gerichtet.

(Schreiben vom 15.03.1991)

Die Unterlagen kamen am 28.03.1991 mit dem Vermerk: "Empfänger unbekannt" zurück.

Vom Bauverwaltungsamt wird über das Bergamt Halle versucht, die exakte Anschrift zu übermitteln, um eine nachträgliche Stellungnahme noch einzuholen.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

2. Bezirksregierung Dessau Dezernat 23.01. Chef der Polizei

- x "Zur Anbindung des Gewerbegebietes welches also über die B 185 erfolgt, müssen unserer Meinung nach folgende Bedingungen berücksichtigt werden:

- 2.1. An den beiden Einmündungen müssen die Knoten so ausgebaut und verkehrstechnisch gestaltet sein, daß die Linksabbieger auf die B 185, welche entweder in das Neubaugebiet Zoberberg oder in das Gewerbegebiet einbiegen wollen, gesondert geführt werden. Die Geradeausspur kann mit der Rechtsabbiegespur gemischt werden."

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die gestellten Forderungen müssen bei der weiteren Bearbeitung durch den Investor und die Planfertiger beachtet werden.

- 2.2 "Es müssen jeweils separate Geh- und Radbahnen vorhanden sein".

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Forderung nach getrennten Fuß- und Radwegen kann in den Bereichen Taube-Landgrabengrünzug als verkehrsfreie Zonen nicht akzeptiert werden.

- 2.3 "Beide Anbindungen müssen mit Wechsellichtanlagen ausgerüstet werden. Dies ist umso notwendiger, da zusätzlich zu dem starken Fahrzeugverkehr eine starke Frequentation von Fußgängern über die B 185 beide Wechsellichtanlagen in eine spätere Koordinierung einbezogen werden."

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Anordnung von Wechsellichtanlagen muß Bestandteil der weiteren Planung und Realisierung werden.

- 2.4 "Es muß eine ausreichende Sicherheit durch die Einhaltung der Sichtdreiecke gewährleistet werden".

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Sichtdreiecke müssen entsprechend gültiger Bestimmungen vorgesehen werden.

- 2.5 "Es muß gewährleistet sein, daß entsprechend den Richtlinien genügend Parkflächen und Parkräume vorhanden sind".

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die vorgeschriebene Änderung der Parkmöglichkeiten muß vom Planfertiger nachgewiesen werden.

- 2.6 X "Es ist zu überprüfen, ob die im westlichen Teil des Gewerbegebietes an die B 185 ^{anliegender} befindlichen Geh- und Radbahnen stark frequentiert sind und ob es sich ergibt, daß diese Verkehrsteilungen die B 185 ^{verkehr} in Richtung Neubaugebiet queren wollen. Sollte dies der Fall sein, sind geeignete Absperrmaßnahmen in Richtung Fahrbahn notwendig".

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Forderungen des Dezernates 23.1 der Bezirksregierung sind zu beachten.

- 2.7 "Werbeflächen sind so anzulegen, daß sie keine Beeinträchtigungen für die Fahrzeugführer insbesondere auf der B 185, darstellen."

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Der Sicherheitsforderung muß Rechnung getragen werden.

- 2.8 "Wenn die verkehrstechnischen Unterlagen und Projekte vorliegen, sollten gesonderte Anhörverfahren durchgeführt werden".

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Nach Fertigstellung von Projektunterlagen müssen diese vorgelegt werden.

- 2.9 "In diesem Bereich der B 185 ist die Errichtung von Fußgängerüberwegen nicht möglich".

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Unter Beachtung der Forderung im Pkt. 6 darf kein Fußgängerübergang angeordnet werden.

- 2.10 "Entsprechend der Neustrukturierung der Polizei im Regierungsbezirk Dessau ist vorgesehen, eine Polizeistation anzusiedeln. Dieses Objekt sollte als Mietobjekt der Polizei zur Verfügung stehen".
(Auszüge aus der Stellungnahme vom 14.03.1991).

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Errichtung einer Polizeistation ist sowohl im Gewerbegebiet als auch im Wohngebiet Zoberberg möglich.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

Bemerkungen: Den Forderungen wird im Rahmen des Erschließungsvertrages mit dem Investor Rechnung getragen.

3. Deutsche Bundespost
Post und Fernmeldeamt Dessau
Dessau, W.-Pieck-Str. 30-32

Reservierungsfläche
"Bei der Durchsicht der uns zugesandten Unterlagen stellten wir fest, daß die von uns mehrfach geforderte Revisionsfläche für den Bau einer Ortsvermittlungsstelle nicht berücksichtigt wurde.
(Auszüge aus der Stellungnahme vom 3.01.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

In der jetzigen Phase der Bebauungsplanbearbeitung gibt es noch keine konkreten Standortanweisungen. Die Fläche zur Errichtung einer Ortsvermittlungsstelle muß reserviert werden.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

4. Deutsche Bundespost TELECOM
Fernmeldeamt Halle PIL 4 Dessau
Dessau, Kavalierstr. 30 - 32

"Die Deutsche Bundespost Telecom beginnt im Jahre 1991 mit der fernmeldetechnischen Erschließung der Gebiete Alten, Zoberberg und Schaftrift. In diesem Zusammenhang ist es zwingend erforderlich, eine neue Vermittlungsstelle im Bereich des Neubaugebietes Zoberberg bzw. des Gewerbegebietes West zu errichten.

Wird eine Klärung der Grundstücksfrage für diese Vermittlungsstelle nicht in nächster Zeit erreicht, kann die Deutsche Bundespost Telecom keine fernmeldetechnische Versorgung der Gewerbegebiete West und Mitte vornehmen".

(Auszüge aus der Stellungnahme vom 26.03.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Aufgrund der Dringlichkeit und Bedeutung wurden in Verhandlungen mit Vertretern der Deutschen Bundespost TELECOM mehrere Standorte außerhalb des Gewerbegebietes West untersucht, da ein Baubeginn bereits Mitte des Jahres 1991 erfolgen soll.

Als mögliche Standortvariante wird eine Fläche an der Köthener Str., gegenüber der Alten Straße südwestlich der Einfahrt usw. Zufahrt zur Holzhandlung Fahrtmann, in Betracht gezogen.

Notwendige Verhandlungen zur Grundstückssicherung wurden von der Deutschen Bundespost TELECOM eigenverantwortlich geführt.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

5. MIDEWA Mitteldeutsche Wasser- und Abwasser GmbH
 Betrieb Dessau
 Dessau, Heidestr. 21

"Für das Gewerbegebiet West wird das Trennsystem vorgeschlagen. Das Schmutzwasser ist dem vorhandenen Abwasserpumpwerk Zoberberg zuzuführen, der Anbindepunkt befindet sich unmittelbar vorm ^{1) max} Abwasserpumpwerk. Das Pumpwerk ist in der Lage das anfallende Abwasser des Gewerbegebietes aufzunehmen und schadlos bis zum Pumpwerk WEST I abzuführen.

Die vorhandene Abwasserdruckrohrleistung vom Pumpwerk I zur Kläranlage wird durch eine neue Leitung ersetzt. Erst nach Rekonstruktion können größere Mengen Schmutzwasser (größer als 25 m³/h) vom Gewerbegebiet West aufgenommen werden.

Die Regenwasserentwässerung kann nach unserer Einschätzung in den örtlichen Vorfluter erfolgen".

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die unterbreiteten Vorschläge werden zur Kenntnis genommen und ^{an den} dem Investor und ^{dem} dem Planfertiger zur Beachtung weitergeleitet.

Die bestehenden technischen Einrichtungen und Anlagen gewährleisten die Entwässerung des Gewerbegebietes West.

Die Aussagen zur Abwasserbeseitigung, in Abhängigkeit von der Rekonstruktion der vorhandenen Abwasserdruckrohrleitung, müssen beachtet werden.

Zur Ableitung des Regenwassers bestehen keine Einwände.

Wasserversorgung

"Der Wasserbedarf ist nicht bekannt. Der Anschlußpunkt für das Gewerbegebiet West liegt im Wohnungsbaugelände Zoberberg. Die genaue Lage richtet sich nach dem Wasserbedarf des Gewerbegebietes."

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Zur Wasserversorgung muß nach Vorliegen exakter Werte zum Wasserbedarf eine weitere Stellungnahme angefordert werden.

Sonstiges

Die im Bebauungsplan eingetragenen neuen Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut werden. Es ist ein beidseitiger Abstand von der Leitung von je 5,0 m einzuhalten (insgesamt 10,0 m Trassenfreihaltung)."

(Auszüge aus der Stellungnahme vom 24.01.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Forderung nach Trassenfreihaltung der bestehenden Entsorgungsleitungen müssen unbedingt eingehalten werden.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

6. MEAG Mitteldeutsche Energieversorgung AG

Regionaldirektion Dessau

Dessau, W.-Pieck-Str. 55

"Zum Bebauungsplan Gewerbegebiet West kann nur eine globale Stellungnahme abgegeben werden, weil der Bedarfswert, auf die bebaute Fläche bezogen, ohne Bekanntgabe der Anwendungsbereiche von Wärmeenergie, eine Globaleinschätzung ist.

Entsprechend der ermittelten bekannten Fläche von ca. 200.000 m² ergibt sich ein Bedarf von max. 6,4 MW, welcher übertragungsbedingt mit einer Verstärkung der vorhandenen Trasse M 3 gedeckt werden könnte."

(Auszüge aus der Stellungnahme vom 9.1.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

- x Die vorliegenden Aussagen der Mitteldeutschen Energieversorgung AG müssen nach Vorhandensein konkreter Angaben zur Nutzung des Gewerbegebietes West aktualisiert bzw. detailliert werden. Dazu ist eine weitere Stellungnahme einzuholen.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

7. MEAG Mitteldeutsche Energieversorgung AG

Regionaldirektion Energieversorgung Dessau

Dessau, W.-Pieck-Str. 55

"Wie schon erwähnt, ist eine Stellungnahme zur Gasversorgung von Gewerbegebieten ohne Angabe von Anschlußwerten kompliziert. Deshalb bezieht sich diese Stellungnahme, bis zum Vorliegen verbindlicher Anschlußwerte, lediglich auf die technisch vorhandenen Anschlußmöglichkeiten an das derzeit zur Verfügung stehende Gasversorgungsnetz der Stadt Dessau."

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Da aufgrund zur Zeit fehlender Angaben von Anschlußwerten keine genauen Angaben gemacht werden können, muß zum entsprechenden Zeitpunkt eine erneute Stellungnahme eingeholt werden.

- 1 "Es wird eingeschätzt, daß eine Niederdruckgasversorgung aus dem benachbarten Netz von Dessau-Alten nicht möglich ist."

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die nicht vorhandene Niederdruckgasversorgung muß beachtet werden.

- 7.2 Aus heutiger Sicht steht zur Versorgung des Gewerbegebietes nur Stadtgas zur Verfügung. Durch Verlegung von ca. 2 km Hochdruckleitung könnten ca. 1500 m³ SG/H aus unserer HDL 354 DN 200 mit einem derzeitigen Betriebsdruck von 0,3 MPa zur Verfügung gestellt werden. Entsprechende Gasdruckregleranlagen regeln dann auch den entsprechenden Verbraucherdruck.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die angebotenen Versorgungsmöglichkeiten mit Stadtgas müssen dem Planfertiger übermittelt werden, dabei müssen die Abhängigkeiten von der Verlegung einer neuen Hochdruckleitung genannt werden.

- 7.3 Nach 1991 ist unter den zur Zeit bekannten Entwicklungstendenzen auch die Versorgung des Gewerbegebietes IEG möglich. Auch hier sind ca. 2 km Hochdruckleitungsverlegung aus Richtung unserer HDL E 321 notwendig, um das Gewerbegebiet mit Importerdgas zu versorgen. Über diese Leistung sind ca. 2500 m³ IEG/h übertragbar."
(Auszüge aus der Stellungnahme vom 6.02.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die gemachten Angaben sind Orientierungswerte, da noch detaillierte Aussagen konkretisiert, berechnet und eventuell erweitert werden müssen.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

8. **Museum für Naturkunde und Vorgeschichte Dessau**
Dessau, Aug.-Bebel-Str. 32

"Bisher sind keine archäologischen Funde für die zu bebauende Fläche bekannt.

Dicht südöstlich des Bebauungsgebietes im Bereich Ellerbreite gehäuftes Auftreten neolithischer Einzelfundamente.

Einer Nutzung der Flächen wird zugestimmt mit der Maßgabe, den Kreisarchäologen vom Beginn der Tiefbauarbeiten zu informieren.

Es ist nicht ausgeschlossen, daß in dem bisher fundlosen Gebiet mit archäologischen Funden zu rechnen ist, besonders da sich in deren Nähe diverse Fundplätze befinden."

(Auszüge aus der Stellungnahme vom 18.03.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Entsprechend des "Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Land Sachsen-Anhalt", §1, Abs. 3 sowie §§ 8 u. 9, ist beim Auftreten von Funden die mit dem Schutz und der Bergung von Bodendenkmalen beauftragte Institution rechtzeitig zu informieren.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

9. Landkreis Gräfenhainichen-Kreisverwaltg.
 Dezernat Bauen und Wohnen-Planungsamt
 Gräfenhainichen, K.-Liebknecht-Str. 12

X "Unsererseits ^{viele} keine Einwände zu Ihren Planungsarbeiten."

"Im Schreiben vom 1.03.1991 brachten wir bereits zum Ausdruck, daß wir an einer kooperativen Zusammenarbeit im Kommunalbereich interessiert sind und alle offenen Fragen direkt mit den Gemeinden beraten möchten."

(Auszüge aus der Stellungnahme vom 28.03.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

X Die ^{Vorzugsbeziehung} konstruktive Zusammenarbeit wurde bereits in gemeinsamen Beratungen und Abstimmungen praktiziert und wird weiter fortgesetzt.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

10. Landkreisverwaltung Köthen -Der Landrat-
 Amt 61
 Köthen, Baasdorfer Str. 3

"In der zentralörtlichen Gliederung ist die Stadt Dessau als Oberzentrum ausgewiesen.

Das Vorhaben Gewerbegebiet Dessau-West befindet sich weiterhin im Einzugsbereich der Entwicklungsachse Blankenb^{üro}/Quedlinburg/Aschersleben/Bernburg/Köthen/Dessau. ^{Im} Zum Ergebnis unserer Begutachtung teilen wir Ihnen mit, daß aus heutiger Sicht durch Ihre Planungsabsichten keine Belange der Regionalplanung des Landkreises Köthen berührt werden." ^{a-s}
 (Auszüge der Stellungnahme vom 14.03.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Im Sinne des weiteren Ausbaues der bereits bestehenden Kontakte werden auch in Zukunft Abstimmungen und ^{Abstimmungen} Bemerkungen zu bestehenden Planungsabsichten durchgeführt.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

11. Landkreis Roßlau
 Amtsleiter des Bau- und Planungsamtes
 und Stadtverwaltung Roßlau
 Dezernent Bauwesen und Planung

"Diese Stellungnahme wird durch die Stadt Roßlau und das Landratsamt Roßlau gemeinsam getragen. Von dem Gewerbegebiet West sehen wir keine wesentlich negative Auswirkungen auf unser Verwaltungsgebiet ausgehen.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

12. Landratsamt Bitterfeld
 Amtsleiter Planungsamt
 Bitterfeld, Leninstr. 23-25

"Die abschließende Erarbeitung einer Stellungnahme konnte bisher noch nicht erfolgen, da wir uns zu dieser Problematik mit weiteren Ämtern unseres Landratsamtes abstimmen. Die zusammenfassende Stellungnahme des LRA Bitterfeld wird Ihnen von uns kurzfristig übersandt."
 (Auszüge aus der Stellungnahme vom 18.03.1991).

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

13. FWV Fernwärmeversorgungs GmbH Dessau i.A.
 Dessau, W.-Lohmann-Str. 6a

"Unter Berücksichtigung, daß die derzeitige Bebauung des Wohnungsbaustandortes Zoberberg nicht wesentlich erweitert wird, ist eine Wärmeversorgung aus dem Sekundärnetz der FWV-GmbH Dessau technisch möglich.

Dazu bedarf es des Neubaues von Versorgungsleitungen und des Neubaues einer erdverlegten Fernwärmerohrleitung von WÜST Zoberberg (31) bis zum Gewerbegebiet.

Gesamte Baukosten ca. DM 1,8 Mio. Die Versorgung unsererseits ist aber nur ^{dann} möglich, wenn die MEAG für ca. 3,9 MW installierte Leistung Wärme liefern kann."

(Auszug aus der Stellungnahme vom 10.01.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Aussagen und Angaben der Fernwärmeversorgungs GmbH müssen bei der weiteren Bearbeitung beachtet werden.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

14. Stadt Bitterfeld –Sachsen–Anhalt–
 Dez. VI Wirtschaft und Bau
 Stadtverwaltung Bitterfeld Markt 7

“Die Stadtverwaltung Bitterfeld lehnt von ihren Grundsätzen her die Gewerbegebiete Ost, Mitte und West nicht ab. Wir würden Ihnen jedoch empfehlen, Ihrerseits noch einmal zu überdenken, inwieweit die Ausweisung von so großen Einzelhandelsstandorten im Außenbereich für den Innenstadtbereich schädliche Auswirkungen hat und sie in dieser Anzahl mit diesem Branchenmix und der Größenordnung die Verkaufseinrichtungen auf Dauer lebensunfähig sind.”

(Auszüge aus der Stellungnahme vom 19.3.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Empfehlungen und Hinweise zur Bemessung von Sondergebieten in den geplanten Gewerbegebieten haben auch aufgrund vorliegender zentraler Orientierungen zur Überprüfung und Reduzierung der Sondergebiete hinsichtlich der Anteile für SB-Warenhäuser und Einzelhandelseinrichtungen geführt.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

15. Luftfahrt Bundesamt Außenstelle Berlin
 Flughafen Berlin Schönfeld

“Das in unserer Behörde eingegangene Einladungsschreiben wurde heute zu unserer Entlastung an die Oberste Bundesbehörde des Landes Sachsen–Anhalt zuständigkeitshalber weitergeleitet.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Von der Obersten Bundesbehörde des Landes Sachsen–Anhalt liegt noch keine Stellungnahme vor.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

16. Staatliches Umweltamt Dessau–Wittenberg
 Wittenberg, E.Thälmann–Str. 52 a

“Gegen die Erschließung des o.g. Gewerbegebietes bestehen vom Grundsatz her keine Einwände, wenn nachstehende Forderungen zur Durchsetzung der Rechtsvorschriften eingehalten werden.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Forderungen, Auflagen und Hinweise des staatlichen Umweltamtes sind dem Planfertiger bekannt, da die Stellungnahme zur Erschließung des Gewerbegebietes West direkt an die Ingenieurgesellschaft Wechner + May gegangen ist.

16.1 Grundlage für die Ansiedlungen vom Gewerbe ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser und die ausreichende Behandlung des Abwassers.
Die Erschließung ist auf der Grundlage einer Konzeption für die Besiedlung des Gewerbegebietes zu planen.

16.2 Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser hat über das öffentliche Wasserversorgungsnetz (MIDEWA Dessau) zu erfolgen. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Erschließungskonzeption ist zum Zeitpunkt der erfolgten Erarbeitung vorgegeben.

Die Aussage zur Wasserversorgung geht aus der vorliegenden Stellungnahme der Mitteldeutschen Wasser- und Abwasser GmbH-Betrieb Dessau hervor.

16.3 Gewerbe, die einen Bedarf von Brauchwasser haben, sollten über eine Eigenversorgungsanlage den Zusatzbedarf abdecken.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Im Bedarfsfalle ist auf Brauchwassereigenversorgung zu orientieren.

16.4 Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Dabei sollte Niederschlagswasser möglichst vom Standort aus versickert bzw. in den Taube-Landgraben abgeleitet werden.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Orientierung auf Trennsystem entspricht der Stellungnahme der MIDEWA. Übereinstimmung besteht auch zur Regenwasserabführung.

16.5 Alle anfallenden Schmutzwässer sind auf der Grundlage der noch gültigen Abwassereinleitbedingungen dem öffentlichen Entsorgungsnetz zuzuführen. Sofern aus hydraulischen Gründen eine Direktableitung in den Taube-Landgraben vorgesehen ist, sind die allgemeinen Rahmenverwaltungsverfahren einzuhalten.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Aussagen der MIDEWA zur Entwässerung enthalten konkrete Angaben zur Schmutzwasserbeseitigung. Das anfallende Schmutzwasser ist dem Abwasserpumpwerk Zoberberg zuzuführen. Eine Ableitung in den Taube-Landgraben wird nicht in Betracht gezogen.

16.6 Die Detailplanung für die Erschließung wasser- abwasserseitig ist mit unserer Dunsttabelle abzustimmen.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Diese Forderung muß vom Investor und Planfertiger Rechnung getragen werden.

16.7 Für die Bereiche, die mit wassergefährdeten Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdeten Stoffen, insbesondere § 19g - I des Wasserhaushaltsgesetzes sowie § 26 des Wassergesetzes vom 2.07.1982 (GBL I Nr. 26 S. 467) einzuhalten.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Im Falle des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen sind die gestellten Forderungen unbedingt zu erfüllen.

- 16.8 Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in den Taube-Landgraben, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdeten Stoffen sind bei unserer Dienststelle auf die Grundlage des Wassergesetzes und das Wasserhaushaltsgesetzes zu beantragen.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Forderung des staatlichen Umweltamtes Dessau-Wittenberg sind zu beachten und einzuhalten.

- 16.9 Im Zuge der Gebietserschließung ist eine Gestaltungskonzeption für die Uferbereiche des Taube-Landgrabens zu erstellen. Dabei ist grundsätzlich ein Bebauungsabstand von Gewässer (mind. 5,0 m von der Böschungsoberkante) für Instandhaltungszwecke einzuhalten.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die festgelegten Abstände müssen eingehalten werden.

- 16.10 Für das Gebiet ist eine Konzeption für die Entsorgung des anfallenden Abfalles zu erarbeiten. Die Bestimmungen des Abfallgesetzes vom 27.06.86 (BGBL I D. 1410 bzw. 1501) sowie die dazugehörenden Verwaltungsvorschriften sind einzuhalten.
(Auszüge aus der Stellungnahme vom 14.03.91)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Das Problem der Abfallentsorgung muß entsprechend bestehender gesetzlicher Forderungen in einer Konzeption bearbeitet und vom Investor vorgelegt werden.

17. Industrie- und Handelskammer Halle/Dessau

Geschäftsstelle Dessau

Dessau, Schloßplatz 3

„Die IHK Halle-Dessau befürwortet und unterstützt die Ausweisung des Standortes Gewerbegebiet Dessau-West.

Unsere Bedenken melden wir gegen die Ausweisung von Sondergebieten nach § 11 Abs. 3, BauNVO an. Hier sind nach unserer Auffassung Auswirkungen auf Teilzentren der Stadt Dessau zu erwarten. Auch sind die verkehrlichen Anlagen wie die B 185 als Zubringer zu Sondergebieten und großflächigem Einzelhandel den zu erwartenden Verkehrsströmen nicht gewachsen.

Für großflächigen Einzelhandel sollten Flächen in den Gewerbegebieten Mitte und Ost ausgewiesen werden, sowie Flächen im Bereich Zoberberg/Alten. Auf dem Gewerbegebiet sollten Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

Wir würden begrüßen, daß sich in einem Gewerbegebiet am Stadtrand der Einzelhandel auf Kfz-Werkstätten, Bau- und Hobbymärkte, Gartencenter, Möbelhandel, Einzelhandel im Zusammenhang mit Handwerk- und Gewerbe beschränkt wird.

Generell sollte dem produzierenden Gewerbe absolute Priorität eingeräumt werden.

(Auszüge aus der Stellungnahme vom 18.04.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Bedenken und Meinungen zur Ausweisung von Sondergebieten der IHK stehen im Widerspruch zu den gesetzlichen Möglichkeiten und Festlegungen des Dezernates VIK Wirtschaftsförderung und werden auch vom Bodendezernat nicht geteilt, da die Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben in der Innenstadt nicht möglich ist.

In der Begrenzung von Einzelhandelsbetrieben besteht Übereinstimmung, sodaß als Ergebnis von Abstimmungen und Beratung eine Reduzierung der SB-Warenhäuser auf max. 6000 m²/Gewerbegebiet durch Entscheidung der Wirtschaftsförderung beschränkt worden ist.

Die Auffassungen zur Beschränkung auf Kfz-Handel bzw. -werkstätten, Bau- und Hobbymärkte, Gartencenter und Möbelhandel entsprechen dem vorgesehenen Programm für das vorgesehene Sondergebiet.

Zur generellen Ansiedlung von nicht störenden produzierenden Gewerbe gibt es keine gegenteilige Meinung.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:**Sondergebiet**

Für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe zulässig sind:

Bau, Heimwerker- und Gartenmarkt	im EG
Möbelmarkt	in allen Geschossen
Kfz-Markt und Kfz-Zubehör	im EG + 1. OG
SB-Warenhaus (max. 6000 qm Nettoverkaufsfläche)	im EG
Verbrauchermarkt	in allen Geschossen
sowie alle Nutzungen der § 8 BauNVO	

18. MIDEWA Mitteldeutsche Wasser- und Abwasser GmbH
Betrieb Dessau
Dessau, Heidestr. 21

Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme vom 24.01.1991 wird ergänzt:

"Desweiteren muß die Frage vom Bauherrn beantwortet werden, ob seitens der MIDEWA die erforderliche Löschwassermenge bereitgestellt werden soll?"

Die Aussagen zur Entwässerung sind identisch mit dem Inhalt der Stellungnahme vom 24.01.1991.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Aussagen der MIDEWA stehen im grundsätzlicher Übereinstimmung mit dem Inhalt der Stellungnahme vom 24.01.1991.

Die Frage der Löschwasserbereitstellung muß vom Investor bzw. Planfertiger beantwortet und mit der MIDEWA abgestimmt werden.

Sonstiges

Die von Südwest nach Nordwest durch das Gewerbegebiet querende Abwasserdruckrohrleitung DN 500 und Regenwasserdruckrohrleitung DN 500/600 darf nicht überbaut werden. Beiderseits der Trasse ist ein Streifen von je 5,0 m Breite von jeglicher Bebauung freizuhalten. Eine Umverlegung ist möglich, geht aber zu Lasten des Bauherrn.

(Auszüge aus der Stellungnahme vom 9.04.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Angaben und Forderungen zur vorhandenen Druckrohrleitung sind unbedingt zu beachten, das trifft auch auf die Aussagen für eine eventuelle Umverlegung zu.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

19. Bauhaus Dessau**Arbeitsgruppe Stadtentwicklung**

Mit der Ausweisung und planerischen Vorbereitung von Gewerbegebieten hat die Stadt Dessau einen wesentlichen Schritt zur gezielten Förderung von Handwerk und Gewerbe getan. Nun kommt es darauf an, mit den ausgewiesenen Flächen beschäftigungspolitisch und stadtstrukturell wirksame Akzente zu setzen. Es ist u.E. dringend notwendig, die generelle Entwicklungsstrategie in enger Zusammenarbeit zwischen allen Beteiligten der Stadtentwicklung zu erarbeiten.

Zur Einordnung der Gewerbegebiete in die Stadt:

„Die bei beiden Gewerbegebieten neu zu verlegenden Leitungen über relativ große Entfernungen erzeugen für den kommunalen Haushalt erhebliche Ausgaben. Wie finanziert die Stadt diese Leistungen? Diese Frage muß vor der Beschlußfassung zu den Gewerbegebieten geklärt werden.

An die Schadstoff- und Lärmemission der anzusiedelnden Gewerbe im Gewerbegebiet West müssen besonders hohe Anforderungen gestellt werden, da bei der vorherrschenden Windrichtung West eine weitere Belastung des Zoberberges der westlichen Wohngebiete und des Stadtzentrums vermieden werden soll. Wir fordern deshalb die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsstudie.

Die beiden Gewerbegebiete müssen dergestalt verändert werden, daß sie gemäß BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigendem Gewerbebetrieben dienen.

x Der Anteil der gewerblich nutzlosen Flächen muß zu Lasten der Sondergebietsflächen erhöht

x werden, um produzierenden Bereichen den Vorrang vor versorgenden Bereichen einzuräumen.

Die Obergrenze für die mögliche Überbauung des Bodens (GRZ) muß reduziert werden. Es besteht die Gefahr einer 100%igen Versiedelung der gewerblichen Flächen.

Die Höhe der baulichen Anlagen muß reduziert werden, was eine bessere Einordnung in die umgebende Landschaft zuläßt. Die Festlegungen ermöglichen eine höhenmäßige Entwicklung bis zu 23 m.

Die Gestaltung von Grünzügen entlang der vorhandenen Gräben wird begrüßt. Die Grünzüge müssen jedoch verbreitert werden.

Die Planung und Gestaltung des Gewerbegebietes West darf nicht losgelöst von der weiteren Entwicklung des angrenzenden Wohngebietes Zoberberg geschehen. Übergänge für Radfahrer und Fußgänger sollten attraktiv und sicher gestaltet werden.

Solche Verbindungsglieder und die mögliche Straßenbahnhaltestelle für das Wohn- und das Gewerbegebiet könnten ein gemeinsames „Kleinod“, ein verbindender Knoten werden. Eine Brücke, ein „Stadttor“ oder eine Baumgruppe könnten als Merkzeichen dienen.

Durch großflächige Handelseinrichtungen dürfen neu entstehende und wünschenswerte Einzelhandelsstrukturen im Zoberberg und in anderen Teilen der Stadt nicht ausgetrocknet werden.

Im Gewerbegebiet könnten jedoch solche Gewerbe und Einrichtungen neu angesiedelt werden, die ergänzende und komplettierende Funktionen für das Wohngebiet übernehmen können, wie Freizeitanlagen für Sport und Erholung.

Spielhöhlen, Riesendiskotheken oder Großfreizeitcenter hätten jedoch keine Berechtigung.

Wir fordern, daß für beide Gewerbegebiete Gestaltungssatzungen erarbeitet und mit den Bebauungsplänen beschlossen werden.

Damit würde erreicht, daß:

die Gewerbegebiete nicht als schwarze Löcher der Stadtgestaltung behandelt werden in den Gewerbegebieten eine anregende und gesunde Arbeitsumwelt gestaltet werden kann ein räumliches und gestalterisches Chaos verhindert wird

sich die neuen Gewerbegebiete bewußt an den großen Traditionen der Stadt (Junkerswerke, Bauhaus, Gasviertel etc.) orientieren, indem durch Gestaltungsrichtlinien eine progressive

x Industrie- und Gewerbearchitektur gefördert wird

in den Gewerbegebieten das "platzsparende Bauen" begünstigt werden kann, mit der Begründung, die optischen klimatischen und ökologischen Vorteile verstärkt und der Versiedlungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. (Erschließungsstraßen als Alleen, beiderseits der Grundstücksgrenzen Bepflanzungen, Hecken statt Beton oder Stahlzäunen, Parkplätze nicht zubetonieren.)

Durch die Stadtverwaltung und das Stadtparlament muß ein Mitspracherecht bei der Vergabe der Grundstücke angestrebt werden.

Zusammenfassend fordern wir:

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet West muß grundlegend überarbeitet und vor der Beschlußfassung gemeinsam mit der Gestaltungssatzung und der Umweltverträglichkeitsstudie für das Gewerbegebiet erneut ausgelegt werden.

(Auszüge aus der Stellungnahme vom 10.04.1991)

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Der generellen Orientierung und Zielstellung für eine konstruktive weitere Zusammenarbeit in Fragen Stadtentwicklung, steht nichts entgegen.

Die für die neuen Gewerbegebiete erforderlichen Aufwendungen zur stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung stehen im direkten Zusammenhang mit der Entscheidung und dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung zur Errichtung von Gewerbegebieten im Osten und Westen der Stadt.

Es gibt demzufolge keine finanziellen Abhängigkeiten zu anderen dringenden Verkehrs- und Erschließungsmaßnahmen in anderen Teilen der Stadt.

Bei der Neuansiedlung von Gewerbe wird gründlich auf die Errichtung nichtstörender Betriebe und Einrichtungen orientiert, sodaß keine unzuläßige Belästigungen für benachbarte Wohngebiete entstehen dürfen.

Es ist keine Veränderung notwendig, da gemäß Baunutzungsverordnung § 8 nur die Unterbringung von nicht erheblich belästigendn Gewerbeteilen festgelegt ist.

Hinsichtlich der Bemessung von Sondergebietsflächen wurden Abstimmungen zur Begrenzung und Reduzierung durchgeführt und durch die Wirtschaftsförderung Festlegung zur Beschränkung getroffen.

Es sind die im Bebauungsplan angegebenen Werte (GRZ und GFZ) Maximalangaben, die durch den erforderlichen Nachweis der tatsächlichen Bebauung überprüft werden müssen. Eine zu hohe Versiedlung darf nicht entstehen.

Die Angaben zur möglichen Höhenentwicklung werden in der weiteren Phase der Bearbeitung konkretisiert und nach Feststehen der Bebauung entsprechend der Art der Nutzung in bestimmten Bereichen ^{zu} reduzieren. An städtebaulich ~~unerkannten~~ markanten Punkten sind bewußt dominierende Gebäude vorgesehen.

Die Bemessung der Grünzüge ist mit dem Grünflächenamt abgestimmt.

Die unmittelbare Nachbarschaft zwischen Wohn- und Gewerbegebiet macht aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht Abstimmungen notwendig. Das betrifft auch die Anordnung von Handels- und Gewerbeeinrichtungen hinsichtlich der Vermeidung von Lärm und Staubbelastigungen für das benachbarte Wohngebiet.

Bei der Schaffung von Verbindungsgliedern müssen notwendige Verkehrssicherheitsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Verlauf der Bundesstraße 185 unbedingt beachtet werden.

Die Ausstattung des Wohngebietes Zoberberg mit Handels- und anderen Einrichtungen konzentriert sich auf den östlichen Rand in Richtung Bezirkskrankenhaus. Die Planung wird unabhängig von großflächigen Handelseinrichtungen im Sondergebiet durchgeführt.

Die Anordnung von Sport- und Freizeitanlagen für das Wohngebiet jenseits der Hauptverkehrsstraßen B 185 ist nicht vorgesehen.

X Bei Festlegung ^{zur} architektonischen Gestaltung muß ausreichend Spielraum für eine attraktive Industrie- und Gewerbearchitektur bleiben. Festsetzungen dürfen deshalb nur grundsätzlichen Charakter haben.

Die gestellten Forderungen beziehen sich auf unbegründete Bedenken.

Aufgrund der bestehenden Zielstellungen zur Einrichtung eines attraktiven Gewerbegebietes durch den Investor, Herrn Junkers, besteht Anlaß für das Entstehen eines überzeugenden Gewerbegebietes.

X Das flächensparende Bauen wird besonders bei der Ansiedlung kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe angewendet ^{werden} und ist festzusetzen.

X Hinsichtlich von Empfehlungen und Vorschlägen zur Vermeidung von Versiedelungen und zu Grüngestaltung sind ^{Sie} Bestandteil bereits getroffener Festlegungen.

Zur Gewährleistung der Einflußnahme durch die Kommune besteht eine Konsultationspflicht, die durch Beschluß festgelegt ist.

Den abschließenden Forderungen kann nicht entsprochen werden, da hinsichtlich einer erneuten Auslegung keine ausreichende Begründung vorhanden ist. Die geforderte Umweltverträglichkeitsstudie, welche mit einem erheblichen Zeitaufwand verbunden ist, führt zu einer nicht absehbaren zeitlichen Verzögerung der weiteren Vorbereitung und der Realisierung des Gewerbegebietes und ist nicht begründet.

Im vorliegenden Gründordnungsplan sind konkrete Maßnahmen zur optimalen Durchgrünung und für intensive Bepflanzungen innerhalb und Abgrünungen an den Rändern des Gewerbegebietes vorgesehen, die zu einem ausreichenden Schutz und wirksamen ökologischen Ausgleich führen werden.

Zur Anfertigung von Umweltverträglichkeitsstudien wird eine Abstimmung mit der Aufsichtsbehörde durchgeführt.

Für die zusätzliche Verbesserung der klimatischen und ökologischen Bedingungen werden Begrünungsmaßnahmen in Dach- und Fassadenbereichen von Gebäuden festgelegt.

Lärmerzeugende Maschinen und Anlagen sind auf Innenräume zu konzentrieren.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

**20. Geodäsie und Kartographie Halle
PB Dessau, Puschkinallee 29**

"Seitens des Unternehmens Geodäsie und Kartographie Halle, Produktionsbereich Dessau gibt es keine Einwände oder besondere Hinweise zu den Bebauungsplänen der Gewerbegebiete Ost und West.

Stellungnahme der Stadtverwaltung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

Erforderliche Änderungen im Bebauungsplan:

Keine

Vorliegende Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung

Tiefbauamt	vom	14.03.1991 mit Ergänzung vom 16.04.1991
Grünflächenamt	vom	18.03.1991
Amt für Denkmalpflege	vom	22.03.1991
Amt für Wirtschaftsförderung	vom	26.03.1991
Gesundheitsamt	vom	11.03.1991
Jugendamt	vom	11.03.1991
Amt für Umwelt und Naturschutz	vom	25.03.1991

wim
gefertigt am 9.07.1991
MECHNER+MAY
INGENIEURGESELLSCHAFT
FÜR
HOCH- UND TIEFBAU MBH
(Entwurfverfasser)
STEINKIRCHNERSTR. 6
8000 MÜNCHEN 71



Dessau, den ... 20.8.91



[Handwritten signature]

Diese Begründung wurde mit den Entwurf des Bebauungsplanes einschl. Grünordnungsplan und Erläuterung zum Grünordnungsplan gemäß BauGB vom mit in öffentlich ausgelegt.

Dessau, den

.....
(Bürgermeisteramt)