

STADT DESSAU

SACHSEN-
ANHALT

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET DESSAU - OST

-MILDENSEE-

BEGRÜNDUNG

Planfertiger: RAINER DOMBROWSKI
DIPL.ING.ARCHITEKT
OESINGERSTR. 3
6908 WIESLOCH

Rainer Dombrowski
Dipl.-Ing. Architekt

wiesloch, den 21.januar 1991 planungsstand 10.mai 1991

	datum	name	maßstab	plan	bl.nr
BEARB:	JAN: 91	SCHINDLER	1/1000		
GEZEICH:	JAN.91	ZIELBAUER			

I n h a l t

Vorbemerkung

Allgemeines

Grundstück / Geltungsbereich

Planungsbezug

Strukturelle Planungsvorgaben

Verkehr

Nutzung

Grünbereiche

Gliederung der Bereiche

Erschließung

Kosten

Planungsstatistik

Verschiedenes

Dessau, den 28.01.1991

Begründung zum B e b a u u n g s p l a n

Gewerbegebiet Dessau-Ost

- Mildensee -

Vorbemerkung

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

- a) Dessau West (Gewerbepark Junkers):
Verhältnismäßig stadtnah, verkehrsmäßig unter Berücksichtigung des Schwerlastverkehrs und im Falle einer überregionalen Bedeutung derzeit nur über eine erheblich erhöhte Belastung der Innenstadt funktionsfähig.
- b) Gewerbegebiet Mitte:
Hier handelt es sich um eine Industriebrache, deren Eigentumsverhältnisse unklar sind und eine Umnutzung nur unter erhöhtem Aufwand zuläßt. Verkehrsanbindung wie bei Gewerbegebiet West. Altlastenproblematik noch unklar und kann zu wesentlichen Mehraufwendungen, Mehrbelastungen und Zeitverzögerungen führen.
- c) Gewerbegebiet Dessau-Ost:
Unmittelbar an der Autobahnausfahrt Dessau-Ost, Ortsteil Mildensee. Leicht anfahrbar für Schwerlastverkehr, sehr gut erreichbar für Individualverkehr, unter Berücksichtigung als überregionales Zentrum, ohne zusätzliche Belastung der Innenstadt. Daher auch geeignet für überregionales Einkaufszentrum.

Aufgrund der abgeklärten Eigentumsverhältnisse und der vorgegebenen rechtlichen Situation, kann durch das Gewerbegebiet Dessau-Ost, Mildensee eine dringend notwendige Ansiedlung von Unternehmen unter anderem zur Aufrechterhaltung der Arbeitsplatzsituation kurzfristig geschaffen werden.

1. Allgemeines:

Die Planungskonzeption entspricht dem Gebot eines sparsamen und schonenden 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.

Der Bebauungsplan Dessau-Ost, Mildensee trägt der Neufassung der BauNVO vom 23.01.1990 Rechnung. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen (maximale Trauf- und Firsthöhe) und durch die Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl bestimmt. Der Verzicht auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entspricht der Intention des Ordnungsgebers zur baurechtlichen Erleichterung.

Mit einem Plankonzept eines gewerblichen Entwicklungsparks soll ein besonderer Wert darauf gelegt werden, daß überall dort, wo der Mensch arbeitet, maßstäblich begreifbare und gut gestaltete Räumlichkeiten angeboten werden. Sie sollen das Wohlbefinden des arbeitenden Menschen fördern.

Es wird daher die Planung so ausgerichtet, daß neben den räumlichen und gestalterischen Qualitäten des Arbeitsumfeldes der Umfang und Einsatz grünordnerischer Belange besonders berücksichtigt werden.

Eine solche Entwicklung muß auch im Interesse der Investoren liegen, da ein gut gestaltetes Erscheinungsbild ein nutzbringender Bestandteil der Unternehmensstrategie und der Werbung ist.

2. Grundstück/Geltungsbereich

Der vorliegende Bebauungsplan stellt das vorläufige gesamte Plangebiet des Gewerbegebietes Dessau-Ost, Mildensee dar.

Das zur Entwicklung vorgesehene Gesamtgrundstück umfaßt eine Größe von ca. 46 ha. Eine Erweiterungsfläche ist im Westen berücksichtigt mit einer Größe von ca. 4,0 ha. Die Überplanung in diesem Bereich soll kurzfristig erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Im Osten: durch die Autobahn Leipzig - Berlin

Im Süden und
Südwesten: durch die Kleutscher Straße

Im Westen: durch die Grundstücke bzw. Teilgrundstücke

Flst. Nr. 374	und Flst. Nr. 269	und Flst. Nr. 245
" 280	" 270	" 244
" 279	" 266	" 243
" 278/1	" 265	" 242
" 277	" 264	" 241
" 276		" 241/1
" 273		" 241/2
" 272		" 496
" 271		

Im Nordwesten: durch die Oranienbaumer Straße
sowie durch Flst. Nr. 514
" 510
" 509

Im Norden: durch Flst. Nr. 1068
sowie Landstraße L 185

Im Nordosten: durch die Oranienbaumer Straße
sowie dem Gelände der Straßenmeisterei
und der Wege Flst. Nr. 517/1
520/1
521/1
522/1.

Der Geltungsbereich hat eine maximale Längenausdehnung Nord nach Süd von ca. 1.400 m und Ost nach West von ca. 750 m.

Der Geltungsbereich liegt topographisch nahezu eben und hat einen maximalen Höhenunterschied Nord nach Süd von ca. 1,50 m.

Eine Fläche für die Einrichtung eines überdeckten Regenrückhaltebeckens und ggf. erforderlicher Pumpenanlage ist westlich der Ortsumgebung vorgesehen; sofern dies technisch erforderlich wird.

3. Planungsbezug:

Das Gebiet wird ausgelegt mit Schwerpunktbereich 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.

4. Strukturelle Planvorgaben:

Die grundsätzliche Ausrichtung des Gewerbegebietes hat von Nord nach Süd zu erfolgen, parallel zur Autobahn und in Anlehnung an die Hapterschließungsstraße. Im Bereich der Autobahn und im Südbereich sind größere Grundstückspartellen möglich, um hier eine geschlossene Bauweise als Lärmschutz zu erhalten. Im Mittelbereich sowie im Bereich Westen sind kleinere Partellen vorzusehen, die für kleinere mittelständische Betriebe auszulegen sind (Handwerksbetriebe, Autohäuser etc.). Die Partellen sollen jedoch zusammenaddierbar sein, um eine Erweiterung zu gewährleisten.

Insgesamt entspricht das Planvorhaben einem klar gegliederten, übersichtlichen Ordnungsprinzip, sowohl in der Verkehrslenkung, als auch in der Anordnung der Grundstückspartellen.

Planungsziel ist es, eine sinnvolle Durchmischung des Gebietes, hinsichtlich ansiedlungswilliger Firmen und Betriebe zu erhalten, gleichzeitig aber auch die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist so angelegt, daß sowohl größere als auch kleinere Betriebe und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt werden können. Auch die mögliche Veränderung der jeweiligen Grundstückgröße ist ein weiterer Punkt, der eine flexible Zuteilung auf unterschiedliche Ansprüche zuläßt.

5. Verkehr (siehe hierzu auch Punkt 12)

Die Hapterschließung als Ortsumgehungsstraße des Gewerbegebietes erfolgt von Norden über die L 185 neben den Anlagen der Straßenmeisterei. Die Straße verläuft möglichst weit parallel der Autobahn bzw. der 110 KV Elektrotrassenführung. Es soll lediglich eine durchgängige Hapterschließungsstraße geplant werden, um den

Verkehrstrom zu lenken. Die Anbindung an die L 185 hat geradlinig zu erfolgen, ohne Abknickungen und mit Abbiegespuren, so daß ein Rückstau vermieden werden kann. Eine Verkehrsablenkung hat ebenfalls vom Anschlußpunkt dieser Haupterschließungsstraße an die Kleutscher Straße zu erfolgen, so daß eine Verkehrsberuhigung in Mildensee gewährleistet ist, wobei festzustellen ist, daß das Verkehrsaufkommen von und nach Kleutsch und Sollnitz gering ist. Die Oranienbaumer Straße sollte im Bereich vor der Ortslage Mildensee verkehrsberuhigt angelegt werden, so daß auch diese Straße vom LKW-Verkehr nicht als Abkürzungsstrecke genutzt werden kann. Die Straße sollte jedoch gleichzeitig dazu dienen Besucher nach Mildensee zu leiten, so daß das Ortszentrum etwas belebter wird (Gastronomie, Freizeitangebot). Die Verkehrsberuhigung kann über eine entsprechende Straßenmöblierung erfolgen.

Entlang der Haupterschließungsstraße die als Landstraße 1. Ordnung eingestuft ist, soll keine öffentliche oder private Parkierung erfolgen. Die Hauptparkierung der einzelnen Gewerbebetriebe sollte innerhalb der Grundstückspartellen liegen.

Die Haupterschließungsstraße wird geprägt durch entsprechende Straßenbreite, durch zusätzliche Fuß- und separaten Radfahrweg sowie durch Abstandsflächen der Baugrenzen. Die Haupterschließungsstraße ist jedoch mit Maßnahmen zur Geschwindigkeitsbeschränkung und Reduzierung vorzusehen.

In den privaten Stellplätzen entlang der Erschließungsstraßen sollen hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

Die Anbindung des öffentlichen Nahverkehrs ist gewährleistet. Entlang der Ortsumgehungsstraße (L1.0) sind zwei Bushaltestellen anzuordnen. Zweckmäßigerweise liegen diese Haltestellen im Bereich Verwaltungsgebäude-Hotel sowie des weiteren im Bereich Fachmarktzentrum. Gegebenenfalls eine dritte Station im südlichen Teil des Gewerbegebietes.

6. Nutzung

Bei dem zu überplanenden Gebiet handelt es sich um ein bisher landwirtschaftlich genutztes Gelände, welches mit Obstbäumen bepflanzt ist. Aufgrund der Marktsituation ist die Aufrechterhaltung des Obstanbaues nicht mehr möglich.

Das Gebiet wird von mehreren Hochspannungsleitungen durchquert. Es handelt sich hierbei um eine Freileitung mit 110 KV in Nord-Süd-Richtung sowie um zwei Leitungen mit 15 KV, welche im Zuge der

Erschließungsmaßnahmen erdverlegt werden. Diese Leitungen gehen von einem auf dem Gelände befindlichen Umformer ab und versorgen sowohl die Autobahnmeisterei im Norden, als auch das Freizeitgebiet "Adria" im Osten.

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Sondergebiet nach § 11 B ausgewiesen.

Die angestrebte Nutzung als Gewerbegebiet erfordert, daß stark emittierende Betriebe eines Industriegebietes in diesem Gebiet nicht zugelassen werden.

7. Grünbereiche

Es ist beabsichtigt, sowohl entlang der Autobahn, als auch im Bereich der Kleutscher Straße einen entsprechenden Grünstreifen freizuhalten. Des weiteren erfolgt eine Zäsur in einer Ost-West-Achse als Grünzone, mit Rad- und Fußweg südlich der Fläche Sondergebiet. Diese Zone liegt auf der Achse Adria / Napoleonsturm.

Sowohl der Grüngürtel entlang der Autobahn, als auch die Nebenerschließungsstraße parallel zur Autobahn und die Haupterschließungsstraße werden mit entsprechenden Pflanzen versehen und dienen zur Durchlüftung von Nord nach Süd. Die Durchlüftung von West nach Ost erfolgt über den Fuß- und Radweg bzw. über die südliche Nebenerschließungsstraße.

Die Nutzung dieses Bereiches und die landschaftspflegerische Ausgestaltung werden durch einen Grünordnungsplan konkretisiert.

8. Gliederung des Gewerbegebietes:

GE 1 - Nordbereich

Der Eingangsbereich in das Gewerbegebiet erfolgt von Norden her über die L 185 über einen relativ schmalen Grundstückszuschnitt. Dieser Eingangsbereich sollte nicht unmittelbar mit Gewerbeflächen belegt werden, sondern eine zusätzliche Attraktivität als Eingang zum Gewerbegebiet aufzeigen. Geeignet sowohl von der Lage, als auch vom Grundstückszuschnitt her, sind die Grundstücksteile rechts und links der

Haupterschließungsstraße (und auch der Elektrotrassenführung) für die Bebauung mit einem Hotel/Motel, welches sowohl als Kurzzeitübernachtungen für Autofahrer (kurze Anbindung an die Autobahn, einsehbar von der Autobahn) dienen sollte, als auch für Übernachtungsgäste von Dessau und Umgebung sowie Geschäftsreisende in Verbindung mit dem Gewerbegebiet. Des weiteren vorzusehen ist ein Gastronomiebetrieb, getrennt vom Übernachtungsbereich. Im Anschluß daran sollten Verwaltungsgebäude plaziert werden, die auch als Informationszentrum für Besucher und Lieferanten, ebenso als Kommunikationszentrum mit Sozialeinrichtungen für Beschäftigte dienen. Diese Flächen sind hierfür als GE 1 auszuweisen.

Zwischen dem Sondergebiet und der Autobahnmeisterei wird eine Zone mit nichtstörendem Gewerbe als Pufferzone auch zur Wohnbebauung der Oranienbaumer Straße hin, vorgesehen.

Eine gleichartige Zone ist im Bereich des Gewerbegebietes zur Kleutscher Straße hin vorzusehen (ausgewiesene GE 2-Flächen).

Im Anschluß hieran öffnet sich das Gewerbegebiet nach Osten, um das vorgesehene Einkaufszentrum aufzunehmen. Der Verkehrsstrom wird so nach relativ kurzer Strecke abgefangen und auf die vorgelagerte großzügige und mit Baumbestand versehene Parkfläche gelenkt. Die Auslegung der Verkaufs-, Gastronomie- und Nebenflächen wird in Abstimmung mit dem Wirtschaftsdezernat der Stadt Dessau festgelegt.

In Abstimmung mit dem Wirtschaftsdezernenten soll aufgrund wirtschaftlicher Erhebungen die Verkaufsfläche im Sondergebiet auf 31.000 qm begrenzt werden.

Die Sonderfläche gewährleistet auch die Zulässigkeit eines zweigeschossigen Parkhauses.

Über einen Fuß-/Radweg kann das Einkaufszentrum sowohl von der Ortslage Mildensee her, als auch von dem Freizeitgebiet Adria her erreicht werden. Vorgesehen ist eine Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer. Dieser Mittelbereich wird durch Grünzone als öffentliche Fläche ausgewiesen.

GE 2 - Nordbereich (zwischen SO und Autobahnmeisterei) und westlicher Bereich (östlich entlang der Haupteerschließungsstraße)

Hier kann allgemeines Gewerbe (GE) vorgesehen werden. Die Parzellierung ist kleinteilig, um große Baumassen zu vermeiden. Hier ist auch die längenmäßig begrenzte "offene" Bauweise gefordert.

Die Grundstücke im Westbereich werden von der internen Erschließungsstraße angefahren.

GE 3 - Parallel Autobahn und Mittelbereich

Hier ist zunächst ein Grüngürtel mit Pflanzgebot im Abstandsbereich Autobahn vorgesehen, der gleichzeitig als Durchlüftung des Gebietes dient. Zugelassen werden kann eine höhergeschossige Bebauung mit Flach- oder leicht geneigtem Dach. Die Bebauung kann zur Autobahn hin als geschlossene Bebauung (Riegel als Lärmschutz) vorgesehen werden, bei entsprechender Gliederung der Fassade. Die Parzellierung ist großflächig ausgelegt, so daß hier auch eine zusammenhängende Bebauung, z. B. im logistischen Bereich und Speditionsbereich möglich ist.

Die höhenmäßige Staffelung der einzelnen Gebiete berücksichtigt eine Reduzierung der Gebäudehöhen zum Ortsrand hin.

9. Erschließung

Verkehrerschließung:

Als Haupteerschließungsstraße für das Gewerbegebiet wird die noch zu schaffende Ortsumgehungsstraße Mildensee Ost als Landstraße 1. Ordnung vorgesehen. Im Norden knüpft diese an die L 185 an. Die L 185 führt von Dessau-Ost über den Autobahnanschlußpunkt Dessau-Ost, weiter nach Oranienbaum. Im Süden erfolgt eine Verkehrslenkung sowohl nach Kleutsch, als auch, untergeordnet, nach Mildensee.

An die Ortsumgehungsstraße schließt kreuzungsfrei eine innere Erschließung als Schleifenstraße und Stichstraße an. Sämtliche Straßen werden von getrennten Rad- und Gehwegen begleitet.

Ein zusätzlicher Rad- und Gehweganschluß erfolgt nach Süden zur Kleutscher Straße, als auch von Westen her aus Mildensee, zum Erholungsgebiet "Adria" nach Osten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist aus dem städtischen Versorgungsnetz möglich. Im Bereich der Oranienbaumer Straße verläuft eine Leitung mit DN 150, welche an das Plangebiet herangeführt werden muß.

Eine Anschlußmöglichkeit an eine Leitung DN 200 ist in ca. 2 km-Entfernung vom Gelände gegeben.

Entwässerung

Ein Entwässerungsanschluß an ein öffentliches Kanalnetz ist aufgrund der fehlenden Abwasseranlage und -Kanäle in Mildensee nicht möglich. Die Kanalisation sowohl der Ortslage Mildensee, als auch Waldensee an Dessau über einen Hauptsammler ist geplant und erforderlich. Anschlüsse werden dann möglich sein, sowohl im Norden an die Oranienbaumer Straße bzw. an den Hauptsammler im Bereich der L 185, als auch im Süden an die Kleutscher Straße. Das Oberflächenwasser kann über ein Regenrückhaltebecken abgeleitet werden, sofern erforderlich.

Elektro

Auf dem Gelände sind bereits Anschlüsse im 15 KV-Bereich vorhanden. Die Versorgung erfolgt vom Umspannwerk Süd in ca. 1,5 km Entfernung. Die Leitungsführung ist bereits derart ausgelegt, daß zusätzliche Elektroenergie 15 KV, als auch 20 KV problemlos zugeführt werden kann.

Wärme/Gas

Ein Ferngasanschluß ist in ca. 300 m östlich des Gebietes gegeben. Die Leitung soll weiter bis Dessau verlegt werden, so daß der Anschluß an diese Versorgung unmittelbar im Norden des Gebietes erfolgen kann.

Darüber hinaus befindet sich bereits nördlich des Gebietes (von der Eisenbahn) eine Gashochdruckleitung, die ebenfalls beschränkt genutzt werden kann.

10. Kosten

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

1. Wasserversorgung:

ca. 300 m	a DM 250,-- =	ca. DM 75.000,--
-----------	---------------	------------------

2. Abwasser:		
Anschluß an Hauptsammler im Bereich der Oranienbaumer und Kleutscher Straße		
ca. 300 m	a DM 450,-- =	ca. DM 135.000,--
bei Verlegung der Entwässerung des Ober- flächenwassers zum Scholitzer See		
ca. 1.000 m	a DM 600,-- =	ca. DM 600.000,--
3. Verkehrsflächen (Ortsumgehung):		
ca. 16.000 qm	a DM 130,-- =	ca. DM 2.080.000,--
4. Beleuchtung:		
950 lfm.	a DM 60,-- =	ca. DM 57.000,--
aufgerundet	netto	DM 2.947.000,--
		DM 3.000.000,--
		=====

Die Kosten für die innere Erschließung des Gebietes sind hier nicht berücksichtigt.

Die Vorfinanzierung der Kosten kann im Rahmen eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger erreicht werden.

10. Planungsstatistik

Baugebiet Dessau Ost - Mildensee -

1) Berechnung der Gesamtfläche	~ 461.400 m ²
	=====
2) Berechnung der örtlichen Verkehrs- und Grünflächen	
a) gepl. Landstraße I.O.	~ 14.850 m ²
Planstraße A	~ 23.250 m ²
Planstraße B	~ 3.120 m ²
Planstraße C mit Fuß- u. Radweg	~ 1.860 m ²
Verbindungsweg G1/Planstraße A	~ 630 m ²
	~ 43.710 m ²

b) G1 Grünzone	~	18.400 m ²
G1 Regenrückhaltung	~	2.870 m ²
G2 entl. der Autobahn	~	11.500 m ²
Grünfläche (Versorgungsleitung)	~	8.380 m ²
Grünfläche an Kleutscher Str.	~	1.940 m ²
* G2 an Kleutscher Str. = außerhalb		
* G2 an Autobahnmeisterei = außerhalb		
	~	43.090 m ²

zusammen ~ 86.800 m² (ca. 18,8 %)
=====

3) bebaubare Fläche ~ 374.600 m² (ca. 82,2 %)
=====

11. Verschiedenes

Nach der Baunutzungsverordnung sind im Gewerbe- und Sondergebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur als Ausnahmen zulässig. Gerade aus Sicherheitsgründen ist jedoch in diesen Gebieten für das erwähnte Personal eine Wohnung erwünscht. Aus diesem Grunde setzt der Bebauungsplan fest, daß die Ausnahmen nach Abs. 3 Ziff. 1 der §§ 8 und 9 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig sind.

12. Nachtrag

Aufgrund des Anhörungsverfahrens zur Stellungnahme der Fachbehörden ist als Hinweis lediglich die Stellungnahme der Bezirksregierung Dessau, Dezernat 23.1 zu berücksichtigen.

Diese nachfolgend zitierten Hinweise sind im Bebauungsplan, Fassung vom _____ bereits berücksichtigt und werden durch die noch zu fertigende Straßenplanung detailliert. Nachfolgend wird die Stellungnahme der Bezirksregierung zitiert:

Bei der Errichtung des Gewerbegebietes Ost aus der Sicht der Polizeibehörde Dessau, sollten folgende verkehrsorganisatorische und verkehrstechnische Dinge berücksichtigt werden:

1. Da das Gewerbegebiet unmittelbar ... an die A 9 angrenzt, dürfen keine negativen Einflüsse seitens des Gewerbegebietes auf die A 9

ausgeübt werden (z. B. Werbung oder Überquerungen der A 9 durch Fußgänger).

Andererseits dürfen auch keine negativen Einflüsse der A 9 auf das Gewerbegebiet ausstrahlen (z. B. Lärm, Abgase).

2. Der Anschluß des Gewerbegebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Zufahrt B 185, die Oranienbaumer Straße und die Kleutscher Straße. Dazu müssen folgende verkehrsorganisatorische Maßnahmen verwirklicht werden:

- Auf der B 185 muß aus Richtung Dessau in Richtung Oranienbaum ein Einordnungsraum geschaffen werden, der eine Rechtsabbiegespur und eine Geradeausspur beinhalten muß.
- Aus Richtung Oranienbaum in Richtung Dessau ein Einordnungsraum mit einer Linksabbiegespur und einer Geradeausspur.
- ... aus der Landstraße IO auf die B 185 mündend sollte eine Linksabbiegespur und Rechtsabbiegespur realisiert werden. Diese Einmündung sollte unbedingt mit einer Wechsellichtanlage ... ausgerüstet werden.
- An der Kreuzung Oranienbaumer Straße/LIO sollte entsprechend des Projektes ebenfalls eine sinnvolle Spureinteilung erfolgen. Auch hier ist eine verkehrsabhängige, gesteuerte Wechsellichtanlage erforderlich.

Im Bereich des Fußweges neben der KOM-Haltestelle ... wäre es erforderlich, eine Wechsellichtanlage als Bedarfsampel für Fußgänger zu installieren.

3. Die LIO sollte grundsätzlich als Verbindungsstraße zwischen dem Ort Kleutsch und der B 185 fungieren ... es wäre sinnvoll, die LIO als Vorfahrtsstraße auszuschildern. Die Planstraße A vor der Oranienbaumer Straße sollte untergeordnet werden. Zwischen der Planstraße A und B sollte rechts vor links gelten. An der Planstraße A im Bereich des Grüngürtels sollte die Anlage eines Fußgängerüberweges geprüft werden. Die Straße aus Richtung Dessau-Mildensee in Richtung Kleutsch sollte untergeordnet werden.
4. Im Bereich der LIO sollte eine Geschwindigkeit von 50 km/h ... angeregt werden, im Bereich der Planstraße A und B 30 km/h.
5. Es muß eine ausreichende Sicherheit durch Einhaltung der Sichtdreiecke ... gewährleistet werden.

Seite 14 - Bebauungsplan Gewerbegebiet Dessau-Ost, Mildensee

6. Es muß gewährleistet werden, daß entsprechend der Richtlinien genügend Parkflächen und Parkraum vorhanden sind ...
7. Wenn die verkehrstechnischen Unterlagen und Projekte vorliegen, sollten ... gesonderte Anhörverfahren durchgeführt werden.
8. Entsprechend der Neustrukturierung der Polizei im Regierungsbezirk Dessau ist vorgesehen, die Autobahnpolizei sowie eine Polizeistation in unmittelbarer Nähe der Autobahn vor der Ortslage Dessau-Mildensee anzusiedeln. Dieses Objekt sollte als Mietobjekt der Polizei zur Verfügung stehen.

Dessau, den 20.08.1991



[Handwritten signature]
Der Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
GEWERBEGEBIET DESSAU - OST

Abwägung öffentlicher und privater Belange

Inhalt der Anregungen und Bedenken

Bergamt Halle, L.-Vucherer-Str. 9,
0-4010 Halle/Saale

"Nach Prüfung unserer Unterlagen teilen wir Ihnen mit, daß uns nichts über frühere bergbauartige Arbeiten gemäß § 2 des BBodG vom 13.03.80... in Bereich des Stadtgebietes von Dessau ... bekannt ist. Mit Bergschäden oder anderen nachteiligen Einwirkungen ... gemäß §... ist dennoch nicht zu rechnen. Zur Feststellung aller Bergbauvorhaltsflächen sollten Sie zusätzlich zu unserer Stellungnahme eine Stellungnahme des Geologischen Landesamtes Sachsen/Anhalt, Angewandte Geologie, in Halle/S.7 R.-Wagner-Str., einholen".

Auszüge aus der Stellungnahme vom 26.2.1991

Bewirksregierung Dessau, Dezernat 23.1.,
Chef der Polizei

"Bei der Errichtung des Gewerbegebietes Ost aus der Sicht der Polizeibehörde Dessau sollten folgende verkehrsorganisatorische und verkehrstechnische Dinge berücksichtigt werden:

1. Da das Gewerbegebiet unmittelbar... an die A 9 angrenzt, dürfen keine negativen Einflüsse seitens des Gewerbegebietes auf die A 9 ausgeübt werden (z.B. Werbung od. Überquerungen der A 9 durch Fußgänger). Andererseits dürfen auch keine negativen Einflüsse der A 9 auf das Gewerbegebiet ausstrahlen (z.B. Lärm, Abgase).

ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN		BEGRÜNDUNG	ZEICHN. TEIL.	BEMERKUNGEN
KEINE				
Stellungnahme der Stadtverwaltung				
	Vom Dezernat VI, Bauverwaltungsamt, wurde am 15.3.91 ein Schreiben an die Abt. Angeordnete Geologie des Landesamtes Sachsen/Anhalt gerichtet. Die Unterlagen kamen am 23.3. mit dem Vermerk "Empfänger unbekannt" zurück. Vom Bauverwaltungsamt wird über das Bergamt Halle versucht, die exakte Antragsliche Stellungnahme einzuholen.	/	/	/
Keine				
	Den gestellten Sicherheitsforderungen muß Rechnung getragen werden.	X	/	Gesichert durch Gründergutteil

ERFORDERLICHE
ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

KEINE	BEGRÜNDUNG	ZEICHN. TEIL.	BEMERKUNGEN
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	X	/
/	/	X	/
/	X	X	Nicht gewünscht, da Oranienbaumer Straße verkehrsberuhigt wird mit begrenztem Fahrverkehr
/	/	/	/
/	X	X	/
/	/	/	/
/	/	/	/
/	/	X	/

2. Der Anschluß des Gewerbegebietes an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Zufahrt B 185, die Oranienbaumer Straße und die Kleutscher Straße. Dazu müssen folgende verkehrsorganisatorische Maßnahmen verwirklicht werden:

* Auf der B 185 muß aus Richtung Dessau in Richtung Oranienbaum ein Einordnungsraum geschaffen werden, der eine Rechtsabbiegerspur und eine Geradeausspur beinhalten muß.

* Aus Richtung Oranienbaum in Richtung Dessau ein Einordnungsraum mit einer Linksabbiegerspur und einer Geradeausspur.

* ..aus der Landstraße IO auf die B 185 mündend sollte eine Linksabbiegerspur und Rechtsabbiegerspur realisiert werden. Diese Einmündung sollte unbedingt mit einer Wechsellichtanlage ..ausgerüstet werden.

* An der Kreuzung Oranienbaumer Straße/LIO sollte entsprechend des Projektes ebenfalls eine sinnvolle Spureinteilung erfolgen. Auch hier ist eine verkehrshängige, gesteuerte Wechsellichtanlage erforderlich.
Im Bereich des Fußweges neben der KOM-Haltestelle ... wäre es erforderlich, eine Wechsellichtanlage als Bedarfssampel für Fußgänger zu installieren.

3. Die LIO sollte grundsätzlich als Verbindungsstraße zwischen dem Ort Kleutsch und der B 185 fungieren ...es wäre sinnvoll, die LIO als Vorfahrtsstraße auszuschildern. Die Planstraße A vor der Oranienbaumer Str. sollte untergeordnet werden. Zwischen der Planstraße A und B sollte rechts vor links gelten. An der Planstraße A im Bereich des Grüngürtels sollte die Anlage eines Fußgängerüberweges geprüft werden. Die Straße aus Richtung D.-Mildensee in Richtung

Die geforderte Klassifizierung der B 185 der LIO vor der Planstraße A und B ist unbedingt zu beachten.

ERFORDERLICHE
ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

KEINE	BEGRÜN- DUNG	ZEICHN. TEIL.	BERMerkUNGEN
/	/	/	/
/	x	/	/
/	/	/	/
/	/	x	/
/	x	/	/
/	/	/	Liegen vor ab 15.07.1991
/	/	/	Gespräche werden geführt; Position 8 jedoch ohne Einwirkung auf Bebauungsplan
/	/	/	Gespräche sind bereits geführt Bauanträge folgen. Einbindung der Planung für Sende- und Empfangsmast erfolgt im Rahmen einer Befreiung des Bebauungspla- nes

Den Forderungen nach Geschwindigkeitsbegrenzungen wird zugestimmt.

Die Sichtdreiecke müssen unter Beachtung gültiger Bestimmungen vorgesehen werden.

Entsprechend gültiger Richtlinien ist ausreichend Parkraum nachzuweisen.

Nach Fertigstellung notwendiger Projektunterlagen müssen diese zur Anhörung vorgelegt werden.

Die Anordnung einer Polizeistation muß in die weitere Planung aufgenommen werden.

In Absprache mit dem Planungsbüro Dombrowski ist mit der Deutschen Bundespost bereits Abstimmung zu den vorliegenden Forderungen und Vorstellungen erfolgt.

Kleutsch sollte untergeordnet werden.

4. In Bereich der L10 sollte eine Geschwindigkeit von 50 km/h ... angeregt werden, im Bereich der Planstraße A und D 30 km/h.

5. Es muß eine ausreichende Sicherheit durch Einhaltung der Sichtdreiecke ... gewährleistet werden.

6. Es muß gewährleistet werden, daß entsprechend der Richtlinien genügend Parkflächen und Parkraum vorhanden sind ...

7. Wenn die verkehrstechnischen Unterlagen und Projekte vorliegen, sollten ... besondere Anhörverfahren durchgeführt werden.

8. Entsprechend der Neustrukturierung der Polizei im Regierungsbezirk Dessau ist vorgesehen, die Autobahnpolizei sowie eine Polizeistation in unmittelbarer Nähe der Autobahn vor der Ortslage Dessau-Mildensee anzusiedeln. Dieses Objekt sollte als Mietobjekt der Polizei zur Verfügung stehen...

Auszüge aus der Stellungnahme vom 14.03.1991

Deutsche Bundespost, Post- u. Fernmeldeamt Dessau, Kavalleriestr. 30/32

"Der Flächenbedarf für die zu errichtende Vermittlungsstelle ist abzusichern. Die voraussichtliche Inbetriebnahme der Vermittlungsstelle muß Ende 1992 sein. Wir sind daran interessiert, die Fläche von 50x80 m so schnell als möglich käuflich zu erwerben. Eine konkrete Aussage über die Anbindepunkte an das vorhandene Netz, Trassenlänge und voraussichtliche Kosten kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden. Auf der Fläche einer neuen Vermittlungsstelle soll ein Stahlbetonmast (ca. 50 m Höhe) für Kabelfernsehen und Funk errichtet werden."

Auszüge aus der Stellungnahme vom 26.12.1990

ERFORDERLICHE
ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

KEINE	BEGRÜN- DUNG	ZEICHN- TEIL.	BERMERKUNGEN
-------	-----------------	------------------	--------------

Seite 4

MIDEWA, Heidestr. 21, 0-4500 Dessau

Wasserversorgung

"Der Wasserbedarf liegt uns nicht vor. Eine Entnahme bis zu max. 1,5 l/s ist aus dem vorhandenen Rohrnetz möglich, d. h. in unmittelbarer Nähe des Gewerbegebietes (Autohahnzubringer, Straßenmeisterei) und Oranienbaumer Straße. Eine größere Entnahme kann erst in 2,2 km Entfernung (D 185 Einfahrt Mildensee) zur Verfügung gestellt werden. Dort befindet sich eine 300 mm starke Versorgungsleitung, aus der eine höhere Entnahme möglich ist. Die Kosten zur Verlegung einer 2,2 km Wasserversorgungsleitung, 150 mm HW angenommen, betragen ca. 2,5 Mio DM."

Entwässerung

"Die Menge des Schmutzwassers anfalls liegt uns ebenfalls nicht vor. Der Anschlußpunkt zur Einleitung von Abwasser befindet sich auf der Westseite der Muldbrücke (Brücke des Friedens). Die Entfernung vom Gewerbegebiet bis zur Muldbrücke beträgt 4,5 km. Die Kosten für die Abwasserbeseitigung betragen bei Realisierung einer Pumpstation und einer Abwasserdruckrohrleitung MW 150 mm ca. 7,5 Mio. DM. Die Regenwasserbeseitigung müßte aus volkswirtschaftlichen Gründen vor Ort erfolgen."

Auszug a. d. Stellungnahme vom 15.11.19

MEAG, Mitteldeutsche Energieversorgung AG
Regionaldirektion Dessau, Kavalierstr. 55

"Zu der in Ihrem Schreiben vom 15.11.90 geforderten Stellungnahme erhalten Sie folgende Angaben:

Für das Gewerbegebiet Dessau-Mildensee ergibt sich entsprechend der ausgewiesenen Nettogeschosßfläche von 170.112 m² ein Wärme-

Die unterbreiteten Angaben und Vorschläge werden zur Kenntnis genommen und an den Investor und Planfertiger zur Beachtung weitergeleitet.

Die Aussagen zur Beseitigung des Schmutzwassers sind bei der weiteren Bearbeitung durch den Planfertiger zu beachten. Zur Regenwasserbeseitigung ist im Gewerbegebiet West die Anordnung eines Regenwasserrückhaltebeckens vorgesehen.

Die Aussagen zur Fernwärmeversorgung für das Gewerbegebiet Ost entsprechen einer angenommenen Nettogeschosßfläche von rund 170.000 m², muß dem letzten Stand der Bearbeitung angepaßt werden. Die übrigen Angaben sind der Weiterbearbeitung zugrunde zu legen.

Keine Auswirkung auf Bebauungsplan (Tiefbau; sep. Planung)

Keine Auswirkung auf Bebauungsplan (Tiefbau; sep. Planung)

bedarf von ca. 8-10 MW.
 Angaben zu den Aufwendungen:
 Anbindepunkt: Ferntrasse Höhe Autobahn
 Trassenlänge: 2.000 m
 Technische Angaben: Bau einer Anschlußstrasse mit Übergabebauwerk, Wärmeübergabestation, Auslegungsdaten P₁ 40; 200 °C
 Heizfläche der WÜ-Station für eine Temperaturerwärmung 150/70 °C primärseitig bei t_A = -15 °C
 voraussichtliche Kosten: ca. 4 Mio. DM"

Auszüge aus der Stellungnahme vom 12.12.1990

MEAG, Mitteldeutsche Energieversorgung AG
 Regionaldirektion Dessau, Kavalierstr. 55
 "...wurde darauf hingewiesen, daß zur Eltvorsorgung auch konkrete Angaben zum benötigten Leistungsbedarf erforderlich sind. Da diese Werte nach wie vor fehlen, können wir zur Erschließung des Gewerbegebietes Ost unsere Angaben nur wiederholen.
 Für den bisher geschätzten Leistungsbedarf von P = ca. 1,5 MW ist vom ÜW Dessau-Süd eine 15-kV-Kabeltrasse (ca. 1,6 km) bis zum Kabelmast an der Kreuzbergstraße zu legen. Über die vorhandene 15-kV-Freileitung, die bis Mildensee führt, kann das Gewerbegebiet versorgt werden. Voraussetzung für die eigentliche Erschließung des Gebietes sind die Verkabelungen der beiden 15-kV-Freileitungen (ca. 2 km), die das Gebiet kreuzen und der Heubau der Schaltstation Mildensee, die auf dem Standort des geplanten Hotels steht. Die Kosten für diese Maßnahmen werden auf ca. 700.000,- DM geschätzt.

ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN			
KEINE	BEGRÜNDUNG	ZEICHN. TEIL.	BEMERKUNGEN
Keine	/	/	Sollte zentrales Übergabebauwerk erforderlich sein, wird hierfür ein entsprechender Bauantrag gestellt
Keine	/	/	a) Standort für Schaltstation bereits im Bebauungsplan ausgewiesen (Bestand) b) Neu-Verlegung ab Schaltstation erfolgt unterirdisch; bestehende 15 KV-Leitungen werden abgebaut

Die unterbreiteten Angaben werden dem Planfertiger zur Beachtung für die weitere Bearbeitung übergeben.
 Die gestellten Forderungen zum Abschluß eines Stromlieferungsvertrages müssen beachtet werden.

ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN			
KEINE	BEGRÜNDUNG	ZEICHN. TEIL.	BEMERKUNGEN
Keine			ggf. erforderliche Trafostationen werden entweder in den Gebäuden oder auf den ausgewiesenen Flächen durch Bauanträge ausgewiesen
Keine			TIEFBAUARBEITEN ohne Bauwerke Sollte eine zentrale Gasreglerstation erforderlich sein, wird hierfür ein entsprechender Bauantrag gestellt

Zusätzliche Kosten werden für das Errichten von Trafostationen und die dafür erforderlichen Mittelspannungskabellegungen erforderlich.
Hinweisen müssen wir darauf, daß für das Gewerbegebiet Ost verbindliche Angaben zum Leistungsbedarf und zum Inbetriebnahmezeitpunkt gemacht werden müssen, um einen Stromliefervertrag abzuschließen und die Ausübung der Eitversorgung vornehmen zu können.

Auszüge a.d.Stellungnahme vom 14.12.90

MDAG, Regionaldirektion Energieversorgung, Dessau, Kavalierstr. 55

"... grundsätzlich muß festgestellt werden, daß... ohne Angabe eines Gasleistungsbedarfs keine verbindlichen Angaben ... gemacht werden können.
... bestätigen wir Ihnen hiermit, daß die bereits am 10.9.90 ... gemachte Zusage, daß ca. 1.000 m³/h Stadtgas zur Verfügung stehen aufrecht erhalten werden kann.
Zur Übertragung aus dem bestehenden Hochdrucksystem sind notwendig:

1. Bau einer Hochdruckleitung; von unserer HDL 302.05, DN 200, PH 25 mit Abzweigschiebergruppe - ca. 300 m Länge bis etwa Mitte des Gewerbegebietes, geschätzte Kosten ca. 120 TDM.
2. Durchörterung der Eisenbahnlinie Dessau-Wörlitz nördlich des Autobahnzubringers Dessau Ost, geschätzte Kosten ca. 60 TDM.
3. Durchörterung der B 165, geschätzte Kosten ca. 60 TDM.
4. Bau einer Gasreglerstation NB 1000, geschätzte Größe ca. 120 TDM.
5. Errichtung eines entsprechenden Verteilernetzes zu den einzelnen Abnehmern.
Dazu ist keine Größenangabe möglich, da

Die von der MDAG getroffenen Aussagen und Angaben zur Versorgungsmöglichkeit mit Stadtgas müssen der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt werden. Dabei sind die aufgeführten Maßnahmen zur Heranführung des Mediums Gas zu beachten. Im Falle des Überschreitens von 1.000 m³ Stadtgas/h muß der MDAG Mitteilung gemacht werden. Der Einsatz von Importerdgas ist ebenso wie im Gewerbegebiet West für die Versorgung in Betracht zu ziehen.

nicht annähernd bekannt ist, wie das Netz entwickelt werden muß... zu detaillierten Angaben des Aufbaues eines Gasversorgungssystems sind Leistungsangaben für die einzelnen Abnehmer notwendig. Sollte der Gesamtleistungsbedarf den eingangs erwähnten ca. 1.000 m³/h wesentlich überschreiten, ist eine Nachrechnung und Neubetrachtung zur Versorgung des Gewerbegebietes Ost notwendig. Da auch zeitlich keine Angaben zum Bau und zur Inbetriebnahme vorliegen, sind Überlegungen zur Versorgung des Gebietes mit Importerdgas angebracht... "

Auszüge aus der Stellungnahme vom 12.12.1990

Museum für Naturkunde und Vorgeschichte Dessau, A.-Rebel-Str.32, 0-4500 Dessau

"Für die zur Nutzung vorgesehene Fläche liegen bisher keine archäologischen Funde vor. Dicht östlich befinden sich 3 germanische Gräberfelder in der Flur Zwickmantel. Einer Nutzung der Flächen... wird zugestimmt, mit der Aufgabe, den Kreisarcheologen vom Beginn der Tiefbauarbeiten zu informieren. Es ist ausgeschlossen, daß in den bisher fundlosen Gebieten mit archäologischen Funden zu rechnen ist, besonders, da sich in deren Nähe diverse Fundplätze befinden."

Auszüge a.d.Stellungnahme vom

Landkreis Gräfenhainichen, Kreisverwaltung, Dezernat Bauen und Wohnen, Amt für Bauplanung, Gräfenhainichen, K.-Liebknecht-Str.12

...die Unterlage für das Gewerbegebiet Ost informiert uns ausführlich über Ihre Planungsabsicht in dem uns naheliegenden Gebiet, wodurch es erforderlich wird, direkte Abstimmungen mit den Gemeinden Oranienbaum, Kleutsch und Vockerode zu führen.

Seite 7

ERFORDERLICHE
ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

KEINE	BEGRÜNDUNG	ZEICHN. TEIL.	BEMERKUNGEN
/	/	/	/
Keine	/	/	wird berücksichtigt
Keine	/	/	(Dessau als Oberzentrum)

Entsprechend des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Land Sachsen/Anhalt (§ 1 Abs. 3 sowie §§ 8+9) ist beim Auftreten von Funden die mit dem Schutz und der Wahrung von Bodendenkmalen beauftragte Institution rechtzeitig zu informieren.

In Beratungen in Oranienbaum und beim Wirtschaftssekretären der Stadt Dessau wurden die bestehenden Vorstellungen zum ehemaligen Chemiewerk Kapen und zum Gewerbegebiet Dessau Ost durchgesprochen. Aus der Sicht

ERFORDERLICHE
ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

KEINE	BEGRÜNDUNG	ZEICHN. TEIL.	BERMERKUNGEN
	Seite 3 der Stadt Dessau besteht kein Anlaß zu Veränderungen des Gewerbegebietes Ost.	/	/
Keine	Zur Abstimmung Wertung von bestehenden Planungsabsichten und Bauvorhaben werden im Sinne des weiteren Ausbaues der bereits bestehenden Kontakte auch in Zukunft Konsultationen zwischen der Landkreisverwaltung Köthen und der Stadtverwaltung Dessau durchgeführt.	/	/
Keine	Die Forderung des Landratsamtes und der Stadtverwaltung Roßlau nach Reduzierung der Einkaufsfläche im Sondergebiet unter Berücksichtigung auf die Einwohnerzahl der Stadt Dessau entspricht nicht der Bedeutung von Dessau als Oberzentrum. Die erteilte Ablehnung zur Beschränkung des Einkaufszentrums kann nicht akzeptiert werden.	/	Keine (Dessau als Oberzentrum)

Wir möchten Sie davon informieren, das durch die Entflechtung des ehemaligen Chemiewerkes Kapen und durch das Auslaufen der Braunkohlentagebaue in unserem Kreisgebiet die Neuschaffung von Arbeitsstätten im Bereich Uranienbaum und Dessau vorgehen sind."

Auszüge a. d. Stellungnahme vom 01.03.91

Landkreisverwaltung Köthen, Der Landrat, Amt 61, Baasdorfer Str. 3, 0-4370 Köthen
"In der Zentralörtl. Gliederung ... ist die Stadt Dessau als Oberzentrum ausgewiesen. ... das Vorhaben Gewerbegebiet Dessau Ost befindet sich in direkter Lage zur Autobahn A 9. Im Ergebnis unserer Beratung ... teilen wir Ihnen mit, daß aus heutiger Sicht durch Ihre Planungsabsichten keine Belange der Regionalplanung des Landkreises Köthen berührt werden.

Auszüge a.d. Stellungnahme vom 14.03.91

Landratsamt Roßlau, Amtsleiter des Bau- und Planungsamtes und Stadtverwaltung Roßlau, Dezernat Bauen und Planung, 0-4530 Roßlau/Elbe

"Die Größe und geplante Nutzung des Gewerbegebietes Ost in nicht allzuweiter Entfernung vom Landkreis Roßlau läßt mögliche Beeinträchtigungen zu. Wir möchten darauf hinweisen, die als Sondergebiet ausgewiesene Fläche in solcher Weise mit einem Einkaufszentrum zu bebauen, daß die entsprechende Einkaufsfläche der Einwohnerzahl von Dessau entspricht. Eine über dieses Maß hinausgehende Beplanung mit einem Einkaufszentrum lehnen wir ab."

Auszüge a.d. Stellungnahme vom 26.03.91

ERFORDERLICHE
ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

KEINE	BEGRÜN- DUNG	ZEICHN- TEIL.	BEMERKUNGEN
Keine	/	/	/
Keine	/	/	Sollte zentrales Übergabebauwerk erfor- derlich sein wird hierfür ein entspre- chender Bauantrag ge- stellt

Seite 9

Landratsamt Bitterfeld, Amtsleiter Planungsamt, Leninstr. 23/25, 0-4400 Bitterfeld

"Die abschließende Bearbeitung einer Stellungnahme konnte bisher noch nicht erfolgen, da wir uns zu dieser Problematik mit weiteren Amtern unseres Landkreises abstimmen....die zusammenfassende Stellungnahme des Landkreisesamtes Bitterfeld wird Ihnen von uns kurzfristig übersandt."

Auszüge a.d.Stellungnahme vom 18.03.91

Fernwärmeversorgung GmbH Dessau, i.A.,
W.-Lohmann-Str. 6a, 0-4500 Dessau

"Da derzeit für die im Lageplan bezeichneten Bereiche keine Fernwärmeversorgungsanlagen bestehen, ist mit folgenden Baumaßnahmen zu rechnen:

- Errichtung einer WÜST ca. 800,0 TDM
- Errichtung eines Sekundärnetzes ca. 2.100,0 TDM
- Errichtung von ca. 12 ca. 350,0 TDM HAST
- 3.250,0 TDM

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen ist der Bau einer Primärtrasse von ca. 2 km Länge vorzusehen, die mit einem Kostenaufwand von ca. 950,0 TDM zu berücksichtigen ist, wenn die kürzeste Verbindung zur Haupttrasse über den Schwedenwall in südlicher Richtung zum Gewerbegebiet gewählt wird. Eine 2. Variante wäre die Errichtung eines örtlichen Heizwerkes ...".

Auszüge a.d.Stellungnahme vom 17.12.90

Die Aussagen der Fernwärmeversorgung GmbH müssen im Falle der Verwendung von Fernwärme für die Versorgung des Gewerbegebietes Ost beachtet werden.
Die Errichtung eines örtlichen Heizwerkes wird nicht in Betracht gezogen.

ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN				BERECKERKUNGEN
KEINE	BEGRÜN- DUNG	ZEICHN. TEIL.		
	Keine	/	/	/
	Keine	/	/	/
	/	/	/	/

Seite 10

Die Empfehlungen und Hinweise zur Bemessung von Sondergebieten in den geplanten Gewerbegebieten müssen im Zusammenhang mit der Bedeutung der Stadt Dessau als Oberzentrum bewertet werden. Auf Grund vorliegender zentraler Orientierungen würden die Sondergebiete überprüft und hinsichtlich der Anteile von SB-Warenhäuser und Einzelhandelseinrichtungen reduziert.

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

Stadt Bitterfeld - Sachsen/Anhalt
Dezernat VI, Wirtschaft und Bau,
Markt 7, 0-4400 Bitterfeld

"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 a.d.Stellungnahme vom 19.03.91

Luftfahrtbundesamt,Außenstelle Berlin,
Flughafen Berlin-Schönefeld

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

Auszug a.d.Stellungnahme vom 26.02.91

Staatliches Umweltamt Dessau/Wittenberg
(in Gründung), E.-Thälmann-Str. 52a,
0-4600 Wittenberg

"Gegen die Erschließung des o. R. Gewerbegebietes bestehen von Grundsatz her keine Einwände, wenn nachstehende Forderungen zur Durchsetzung der Rechtsvorschriften eingehalten werden:

ERFORDERLICHE
ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

KEINE	BEGRÜN- DUNG	ZEICHN. TEIL.	BERMERKUNGEN
Keine	/	/	Separate Planung wird bereits durchgeführt
Keine	/	/	Separate Planung wird bereits durchgeführt
Keine	/	/	ist bereits erfolgt
Keine	/	/	Separate Planung wird bereits durchgeführt

Seite 11
Zum Zeitpunkt der Erarbeitung einer erforderlichen Erschließungskonzeption ist nach Abschluß der Bearbeitung diese Konzeption vorzulegen.

Die Aussage zur Wasserversorgung geht aus der vorliegenden Stellungnahme der MIDEWA GmbH Dessau hervor.

Im Bedarfsfall ist auf Brauchwasser eigenversorgung zu orientieren, dabei sind die Empfehlungen zur Benützung der Beregnungsbrunnen der LPG zu prüfen.

Die Orientierung auf Trennsystem entspricht der Stellungnahme der MIDEWA. So ist vorgesehen, für das Gewerbegebiet Ost ein Regenwasserrückhaltebecken einzuordnen. Aufgrund des evtl. Hochwasserrückstaus wird auf die Ableitung in den Scholitzer See bzw. Kapensee verzichtet.

1. Grundlage für die Ansiedlung von 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 Grundlage einer Konzeption für die Besiedlung des Gewerbegebietes zu planen.

2. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser hat über das öffentliche Wasserversorgungsnetz zu erfolgen. Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird. Hinsichtlich der Versorgungs-sicherung bedarf es erheblicher Erschließungsleistungen, die im Detail durch die MIDEWA GmbH Dessau vorgegeben werden.

3. Gewerbe, die einen hohen Brauchwasserbedarf haben, sollten über eine Eigenversorgungsanlage den Brauchwasserbedarf abdecken. Es wird empfohlen, die Beregnungsbrunnen der LPG(P) Mildensee (jetzt Agrarbetrieb Mildensee) östlich der Kleutscher Straße diesbezüglich zu nutzen. Detailabstimmungen sind gemäß § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes mit dem Staatlichen Umweltaamt Dessau/Wittenberg zu führen.

4. Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuführen. Dabei sollten unverschmutzte Niederschlagswasser (Dachentwässerung) nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Die teilverschmutzten Oberflächenwasser sind über ein zu schaffendes Entsorgungssystem in den Scholitzer See bzw. Kapenstraßengraben zu leiten. (Zu beachten ist dabei der Hochwasserrückstau).

5. Alle anfallenden Schmutzwasser sind im Zusammenhang mit der Erschließung der Ortslage Mildensee der Kläranlage Dessau zuzuführen. Für eine erforderliche Zwischenlösung (Entwässerung vor Ort) haben die Anlagen den Forderungen des § 7 und 7a des Wasserhaushaltsgesetzes ... zu entsprechen.
6. Die Planung für die Erschließung wasser- und abwasserseitig ist mit unserer Dienststelle abzustimmen.
7. Für die Bereiche, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, sind die Rechtsvorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ... einzuhalten.
8. Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei der staatlichen Gewässeraufsicht auf der Grundlage des Wasserhaushaltsgesetzes und des Wassergesetzes zu beantragen.
9. Für das Gebiet ist eine Konzeption falls die Entsorgung des anfallenden Abfalls des Abfallgesetzes vom 27.08.1986 sowie die zugehörigen Verwaltungsvorschriften sind einzuhalten.

Auszüge a. d. Stellungnahme vom 22.3.91

- Bei der Schmutzwasser- und Abwasser- und abwasserseitig ist mit unserer Dienststelle abzustimmen.
- Dieser Forderung muß vom Investor und Planträger Rechnung getragen werden.
- Im Falle des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen müssen die gestellten Forderungen erfüllt werden.
- Die Forderungen des Staatlichen Umweltamtes Dessau/Wittenberg sind zu beachten und einzuhalten.
- Das Problem der Abfallentsorgung muß entsprechend bestehender gesetzlicher Bestimmungen konzeptionell bearbeitet und vom Investor vorgelegt werden.

ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN			
KEINE	BEGRÜNDUNG	ZEICHN. TEIL.	BERMERKUNGEN
Keine	/	/	Planung wird bereits abgestimmt
Keine	/	/	Planung wird bereits abgestimmt
Keine	/	/	Entsprechende Anträge erfolgen mit Bauanträgen
Keine	/	/	Entsprechende Anträge erfolgen mit Bauanträgen
Keine	/	/	Entsprechende Anträge erfolgen mit Bauanträgen

ERFORDERLICHE ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN			
KEINE	BEGRÜN- DUNG	ZEICHN- TEIL.	BEMERKUNGEN
Seite 13	Keine	/	/
<p>Industrie- und Handelskammer Halle/Dessau, Geschäftsstelle Dessau, Schloßplatz 3</p> <p>"Die IJK unterstützt die Pbnung und Ausweitung des Gewerbegebietes Ost. Der geplante großflächige Einzelhandel sollte auf die nicht-zentrumsprägenden waren beschränkt werden, um Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung der Stadt Dessau als Oberzentrum zu vermeiden."</p> <p>Auszüge a.d.Stellungnahme von 18.04.91)</p> <p>Autobahnamt Sachsen-Anhalt, Autobahnmeisterei Dessau. An der Autobahn 1</p> <p>"Bei der Erschließung des Gewerbegebietes Ost bitten wir das zuständige Bauverwaltungsamt die Entwässerung der Autobahnmeisterei Dessau-Mildensee mit in das Kanalsystem einzubinden."</p> <p>Stellungnahme vom 25.03.91</p> <p>Kleingartenverein "Sommerfreude" e.V., Kapfenstraße, 0-4500 Dessau</p> <p>"Nach Einsichtnahme der Unterlagen ist gemäß Lageplan die Begrenzung des Gewerbegebietes in westlicher Richtung ca. 30 m von der Grundstücksgrenze der Kleingartenanlage "Sommerfreude" entfernt ... entsprechend der konzipierten Verbreiterung der B 185 ... wird sich auf Grund des zu erwartenden hohen Verkehrsaufkommens eine erhebliche Lärm-, Abgas- und Staubbelastung in diesem Bereich einstellen und somit den Erholungswert der Kleingartenanlage beträchtlich herabmindern. Mit der vollständigen Bebauung des Gewerbegebietes ... wird sich die Staub- und Lärmbelastung noch weiter verstärken. Ausgehend von den von uns dargestellten Ge-</p>	<p>Der Hinweis auf Einschränkung des großflächigen Einzelhandels wurde bei der Überprüfung und Reduzierung der Sondergebiete beachtet.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Erarbeitung einer stadttechnischen Erschließungskonzeption ist eine mögliche Anbindung zu überprüfen.</p> <p>Bei der Durchführung von Planungs- und Projektierungsarbeiten für die Verbreiterung der B 185 müssen die gestellten Forderungen beachtet werden. Im Bereich der unmittelbaren Nachbarschaft zwischen Gewerbegebiet und Kleingartenanlage ist die Ansiedlung von Übernachtungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit gastronomischen Einrichtungen und Bürofunktion vorgesehen, sodaß keine unmittelbare Belästigung durch Gewerbe entstehen wird.</p>	<p>/</p> <p>/</p> <p>/</p>	<p>/</p> <p>/</p> <p>/</p> <p>ist bereits abgestimmt</p>

ERFORDERLICHE
ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

KEINE	BEGRÜN- DUNG	ZEICHN- TEIL.	BERMERKUNGEN
Keine	/	/	/
Keine	/	/	(bereits bearbeitet)
Keine	/	/	Planung bereits in Abstimmung

Seite 14

denken, beantragen wir hiermit als Kleingarten-
tensparte "Sommerfreude", daß bei der Pla-
nung und Projektierung für die geplante
Straßenverbreiterung und für das Gewerbege-
biet...entsprechend wirksame Schall- und
Staubschutzmaßnahmen geplant und realisiert
werden, so daß der bestehende Erholungswert
der Kleingartenanlage erhalten bleibt."

Auszüge a.d. Stellungnahme vom 04.04.91

MIDEWA, Heidestr. 21, 0-4500 Dessau

Wasserversorgung

"Der Wasserbedarf liegt uns bis zum heuti-
gen Tag nicht vor. Eine Entnahme bis zu
max. 1,5 l/s ist aus dem vorhandenen Rohr-
netz möglich.
Anschlußwerte sind:

Uranienbaumer Straße und Straße der Stra-
ßenmeisterei.

Eine größere Entnahme kann erst von der
300 mm starken Versorgungsleitung, welche
im Tiefen Grund Mildensee verläuft, ent-
nommen werden. Diese Leitung liegt ca. 2 km
vom Gewerbegebiet entfernt.

Entwässerung

Ein Entwässerungsanschluß an ein öffent-
liches Kanalnetz ist, auf Grund der nicht
erschlossenen Ortslage Mildensee nicht mög-
lich. Der nächste Anschlußpunkt an das
vorhandene Kanalsystem befindet sich in
Dessau-Hord (westlich der Mulde). Eine
Regenwasserbeseitigung müßte aus wirt-
schaftlichen Gründen vor Ort erfolgen. Es
wird das Trennsystem vorgeschlagen. Der
Auftrag zur Erarbeitung einer Vorplanung
für die Entwässerung der Ortsteile Milden-
see und Waldersee ist erteilt worden.

Die unterbreiteten Angaben und Vorschläge
entsprechen inhaltlich den bereits getrof-
fenen Aussagen in der Stellungnahme vom
15.01.91.

Bei der Erarbeitung von Unterlagen bei der
stadttechnischen Erschließung des Gewerbe-
gebietes Ost ist auf Grund der Abhängigkeit
zur Schmutzwasserbeseitigung der beiden
Vororte Mildensee und Waldersee unbedingt
Kontakt zur MIDEWA aufzunehmen.

ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN			
KEINE	BEGRÜNDUNG	ZEICHN. TEIL.	BEMERKUNGEN
/	/	/	/
Keine		/	wurde abgeklärt
Keine		/	/

In dieser Vorplanung wird die Schmutzwasserabklärung aus dem Gewerbegebiet Mildensee mit berücksichtigt. Die Vorplanung liegt im September 91 vor."

Auszüge a.d.Stellungnahme vom 09.04.91

Bauhaus Dessau, Arbeitsgruppe Stadtentwicklung, Gropiusallee 38, 0-4500 Dessau

"Mit der Ausweisung und planerischen Vorberbeitung von Gewerbegebieten hat die Stadt Dessau einen wesentlichen Schritt zur gezielten Förderung von Handwerk und Gewerbe getan...
Die weiteren grundsätzlichen Ausführungen zu den Gewerbegebieten Ost und West sind in den Unterlagen zur Abwägung öffentlicher und privater Belange für das Gewerbegebiet West enthalten.
Zum Gewerbegebiet Ost werden folgende weitere Forderungen gestellt und Ausführungen gemacht:

* Das Gewerbegebiet Mildensee darf sich auf keinen Fall bis auf die B 185 erstrecken, da aus landschaftsgestalterischer Sicht eine weitere Bebauung entlang der Orts- einfahrt (A 9 - Städteingang Dessau) generell abzulehnen ist.
Wir fordern eine Korrektur des Bebauungsplanes in diesem Punkt. Das Teilgebiet zwischen Oranienbaumer Straße und der Landstraße (GE 1.1; GE 1,2; GE 1.3) ist aus der Fläche des Bebauungsplanes zu streichen.
... zusammenfassend fordern wir, daß der Bebauungsplanentwurf für das Gewerbegebiet Mildensee konkretisiert und gemeinsam mit einer Gestaltungssatzung beschlossen wird."

Auszüge a.d. Stellungnahme vom 10.04.91

Die in den generellen Bemerkungen getroffenen Aussagen haben grundsätzlich Bedeutung und werden in der gemeinsamen Arbeit im Bereich Stadtentwicklung Beachtung finden.

Die gestellten Forderungen zur Reduzierung der geplanten Bebauung in den Teilgebieten 1.1. bis 3.1. sind städtebaulich unbegründet und widersprechen der eigenen Orientierung, daß beide Gewerbegebiete als Städteingangs-situation zu Dessau besonders attraktiv sein müssen, da an der Einfahrt zum Gewerbegebiet Ost die Anordnung von Städtebau und architektonisch besonders attraktiv gestalteten Gebäuden und Einrichtungen ausgegangen wird.

Bei Festlegung zur architektonischen Gestaltung muß hinsichtlich der Forderungen nach einer Gestaltungssatzung davon ausgegangen werden, daß ausreichend Spielraum für eine überzeugende Industrie- und Gewerbearchitektur verbleiben muß. Festsetzungen dürfen deshalb nur grundsätzlichen Charakter haben. Die geforderten Korrekturen des Bebauungsplanes sind nicht ausreichend begründet und können nicht zu einer Überarbeitung führen, da damit auch eine wesentliche Verzögerung der weiteren Vorbereitung und Realisierung des Gewerbegebietes entstehen würde.

ERFORDERLICHE
ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

KEINE	BEGRÜN- DUNG	ZEICHN. TEIL.	BERMERKUNGEN
Keine	/	/	/
/	/	/	bereits aufgeführt (siehe vorne)
Keine	/	/	/

Seite 17

(nördlich von Mildensee und östlich von Waldersee) ... es würde bedeuten, daß evtl. nicht so viele Pumpwerke benötigt werden. Desweiteren kommt eine Kostenenerhöhung hinzu."

Ausszüge a.d.Stellungnahme vom 25.10.90

Bürger G. Meister, Holunderweg 58,
0-4500 Dessau-Haldeburg

"Nach meiner Auffassung muß der Ausbau der Autobahn und der B 185 im Bereich des Gewerbegebietes große Berücksichtigung finden.

- * Beschleunigungsspur für Einfahrt
- * Endspur und Ausfahrspur
- * Einordnungsspuren auf die B 185

Eine Begrünung zur Autobahn ist als Lärmschutz nicht ausreichend."

Stellungnahme vom 12.03.91

Geodäsie und Kartographie Halle,
Produktionsbereich Dessau, Puschkin-
allee 29, 0-4500 Dessau

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

Die Anregungen des Bürgers Meister sind Bestandteil der ausverkehrlicher Sicht notwendigen Knotenpunktsausbildung in Bereich der Einmündung L10 135 in die B 185.

Die geplante 43 m breite Begrünung zwischen Gewerbegebiet und künftiger Autobahnverbreiterung wird als ausreichender Lärmschutz angesehen.

Im Falle auftretender unzumutbarer Lärmbeeinträchtigungen müssen entsprechende Lärmschutzmaßnahmen durchgeführt werden.

ERFORDERLICHE
ÄNDERUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN

KEINE	BEGRÜN- DUNG	ZEICHN- TEIL.	BEMERKUNGEN
Keine	/	/	Abstimmung bereit erfolgt
Keine	/	/	Abstimmung bereit erfolgt

Seite 18

Landratsamt Bitterfeld, Dezernat VI,
Bau- und Wohnungsverwaltung, Leninstr.
23-25, 0-4400 Bitterfeld

"Die raumplanerischen Abstimmungen zur
Größe des Sondergebietes 9 11 Bau WVO Flä-
chen für Einkaufszentren und großflächige
Handelsbetriebe auf der Ebene des Reg. Be-
zirkes setzen wir voraus."

Auszug a.d. Stellungnahme vom 09.04.91

Landratsamt Bitterfeld, Dezernat VIII,
Amt für regionale Raumplanung,
Leninstr. 23-25, 0-4400 Bitterfeld

"Für den Bebauungsplan Gewerbegebiet
Dessau-Ost halten wir Abstimmungen mit
dem Landesstraßenbauamt sowie dem Auto-
bahnamt Sachsen-Anhalt für dringend not-
wendig, da die ausgewiesenen Abstände
zur BAB 9 nicht den neuesten Forderungen
entsprechend."

Die raumplanerische Abstimmung auf der
Ebene der Bezirksregierung erfolgt durch
Beteiligung der Bezirksregierung Dessau,
Abt. Raumordnung und Regionalschutz im
Rahmen des Bauleitplanverfahrens (z.Z. liegt
noch keine schriftliche Stellungnahme der
Bezirksregierung vor).

Zwischen dem Planfertiger und dem Autobahnamt
Sachsen-Anhalt erfolgten bereits Abstimmungen.
Mit den Landesstraßenbauamt sind diesbezüglich
noch Abstimmungen vorzunehmen.

Vorliegende Stellungnahmen von Ämtern der Stadtverwaltung

Tiefbauamt	vom 20.03.1991
Grünflächenamt	" 18.03.1991
Amt für Denkmalpflege	" 22.03.1991
Amt für Wirtschaftsförderung	" 26.03.1991
Gesundheitsamt	" 18.03.1991
Wohnungsamt	" 11.03.1991
Jugendamt	" 11.03.1991
Amt für Umwelt- und Naturschutz	" 25.03.1991



Hat vorgelegen zur Genehmigung
Az. 25.2-21102-DE
Dessau, den 20.9.91
Bezirksregierung Dessau
im Auftrage