

AN DER ALTEN ROLLBAHN
BEBAUUNGSPLAN NR. 121 F4
PLANFASSUNG ZUR BEKANNTMACHUNG

28.05.2001

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 F4 "An der alten Rollbahn" der Stadt Dessau

0. Vorbemerkungen

Die wirtschaftliche Situation der Stadt Dessau ist gleichzusetzen mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage im Bundesland Sachsen-Anhalt. So, wie im Bundesdurchschnitt Sachsen-Anhalt das Schlusslicht bei der Wertschöpfung des Bruttoinlandsproduktes ist, befindet sich auch das Oberzentrum Dessau auf Platz 3 der drei Oberzentren, hinsichtlich seiner endogenen Wirtschaftskraft.

Daher sind besondere Anstrengungen erforderlich, die bestehende Arbeitslosigkeit (um 20%) abzubauen und, das schon seit 1997 durch das Wirtschaftsministerium erklärte Landesziel, die brach gefallenen Liegenschaften im heutigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Flugplatzgelände“, mit einer positiven, beispielgebenden, industriellen und gewerblichen Nutzung zu entwickeln; dies um so mehr, da durch den defizitären Besatz mit IHK-Unternehmen im Raum Dessau, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt, ein Handlungsbedarf auch in dieser Sichtweite in Größenordnungen gegeben ist.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dessau hat in ihrer Sitzung am 08.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 "Flugplatzgelände" beschlossen.

In der Sitzung am 12.07.1992 wurde der Satzungsbeschluss über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 gefaßt. Seither wurden in Fortentwicklung drei weitere Änderungen des räumlichen Geltungsbereiches sowie der Veränderungssperre hierzu beschlossen. Letztere ist im Jahre 1996 in ihrer Rechtswirksamkeit erloschen.

Der von der Stadt Dessau erarbeitete städtebauliche Rahmenplan zum Bebauungsplangebiet Nr. 121 "Flugplatzgelände" mit Datum März 1997 bildet die städtebauliche wie landschaftsplanerische/grünordnerische Grundlage für den in seinen Abgrenzungen eben dort benannten Bebauungsplan Nr. 121 F4 "An der alten Rollbahn".

Der vorliegende Teilbebauungsplan des Bebauungsplanes Nr. 121 "Flugplatzgelände" der Stadt Dessau wurde, entsprechend den grundsätzlichen Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplanes, zum Bebauungsplangebiet Nr. 121 "Flugplatzgelände" vom März 1997 in seinem Geltungsbereich festgesetzt.

Er ist somit ein Teilplan von insgesamt acht Bebauungsplänen, die parallel aufgestellt werden und ein gemeinsames städtebauliches Entwicklungsziel verfolgen - die Revitalisierung des Geländes des ehemaligen Junkers-Flugplatzes sowie daran angrenzender Bereiche, mit dem Ziel der Entwicklung eines zukunftsweisenden Industrie- und Gewerbestandortes.

Es wird von der Stadt Dessau bewusst ein sehr disponibles Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan gewählt, dass es u. a. durch eine zeitversetzte Parallelarbeit ermöglicht, auf mögliche Änderungen flexibel und teilbebauungsplanbezogen zu reagieren. Ein wesentlicher Grund für diese Verfah-

rensweise besteht in der dringenden Notwendigkeit der Planaufstellung, im Hinblick auf die wirtschaftliche Gesamtsituation der Stadt und das resultierend erforderliche, gewerbliche Flächenmanagement, in Bezug auf notwendige Ansiedlungen mit entsprechenden Flächengrößenvorstellungen, um die bestehende Arbeitslosigkeit zu senken und damit, letztlich auch aus erheblichem Landesinteresse heraus, nachfrageorientiert reagieren zu können (siehe auch Punkt 1.3).

Aus dieser Sachlage heraus soll kurz umrissen werden, wie städtebaulich, grünplanerisch sowie immissionsschutzrechtlich Gliederungen vorgenommen werden, um das Gesamtgebiet sinnvoll, zweckbestimmt zu entwickeln. Hierin ordnet sich auch der vorliegende Teilbebauungsplan ein.

Städtebaulich bedeutet das, dass in größeren, zusammenhängenden Flächenarealen Baugebiete festgesetzt sind, die durch eine effiziente Erschließung Flächenzuschnitte erfahren, die auf einen breiten Interessentenkreis abgestimmt sind und in ihrer unterschiedlichen Gliederung den differenzierten Standortanforderungen von Unternehmen gerecht werden können.

Dabei erfolgen städtebauliche Restriktionen nur in dem Maße, wie für eine prinzipielle Ordnung im Bebauungsplangebiet erforderlich bzw. zur vorbeugenden Gefahrenabwehr und Vermeidung schädlicher Einflüsse auf schutzwürdige Bereiche notwendig sind.

Die, insgesamt kompakten Baugebietsfestsetzungen ermöglichen das Festsetzen von zusammenhängenden Grünbereichen, die bspw. hinsichtlich möglicher Biotopvernetzungen, durchaus eine positive Wirkung entfalten können.

Der zum Bebauungsplan Nr. 121 "Flugplatzgelände" erstellte Grünordnungsplan trifft, in Auswertung weiterer, gutachterlicher Untersuchungen (bspw. zu Grundwasserverhältnissen und Bodenanalysen), für die Umweltverträglichkeit der beabsichtigten industriellen und gewerblichen Nutzung die Entscheidungsgrundlagen, deren Inhalte durch die Festsetzung entsprechender naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen in die acht Teilbebauungspläne Eingang gefunden haben.

Somit ist es sinnvoll und planungsrechtlich zulässig (§ 1a BauGB), in einigen Teilbebauungsplänen schwerpunktmäßig Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vorzunehmen und den erforderlichen Ausgleich in anderen Bauleitplänen bzw. außerhalb des Geltungsbereiches, nachzuweisen.

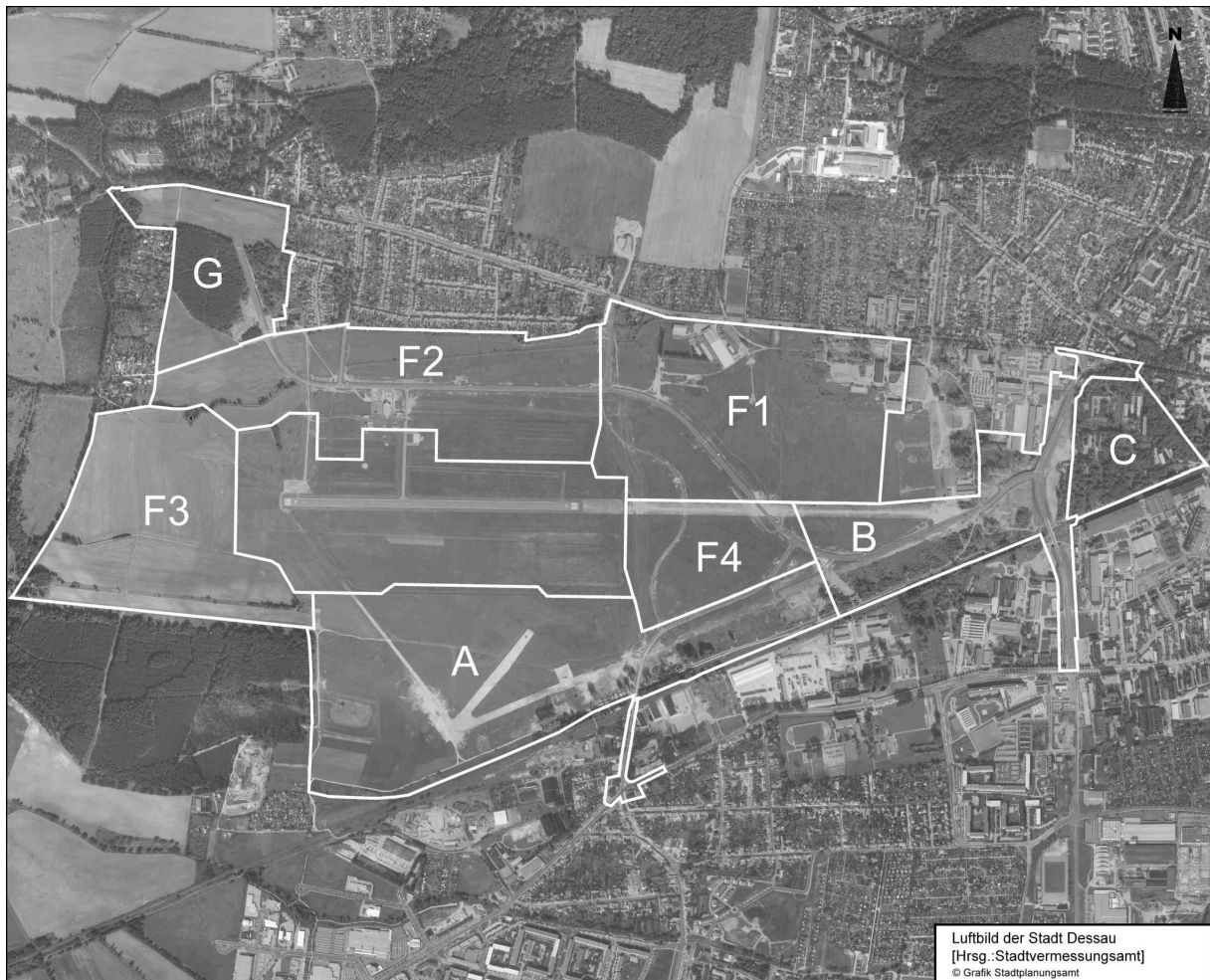
Daraus ergibt sich, daß der Eingriff für das Gesamtgebiet des Bebauungsplanes Nr. 121 "Flugplatzgelände" bilanziert wird und der erforderliche Ausgleich über die acht Teilbebauungspläne sowie auf externen Flächen erfolgt und ihnen somit ein unterschiedliches grünordnerisches Gewicht zuweist.

Auch hinsichtlich des städtebaulichen Immissionsschutzes erfährt der Bebauungsplan Nr. 121 "Flugplatzgelände" eine Gesamtbetrachtung.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird als ausschlaggebendes Beurteilungskriterium für die Ansiedlung von Unternehmen präferiert. Das bedeutet, dass, bezogen auf die städtebauliche Gliederung des Gesamtbebauungsplanes, eine Verteilung von "Lärmkontingenten" gutachterlich vorgeschlagen wird und somit nach den anlagenbezogenen Möglichkeiten, ge-

mäß dem aktuellen Stand der (Lärmbekämpfungs-) Technik, die Frage der möglichen Ansiedlung im Baugenehmigungsverfahren entschieden wird.

Durch die wegen der besseren Handhabung von der Stadt Dessau bevorzugten acht parallelen Aufstellungsverfahren handelt es sich letztendlich somit auch um acht verbindliche Bauleitpläne, welche räumlich-funktional im Zusammenhang stehend ,den Bebauungsplan Nr. 121 "Flugplatzgelände" darstellen.



Übersichtsplan der Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. 121 "Flugplatzgelände" der Stadt Dessau (Grafik nicht Bestandteil des Papieroriginals)

1. Allgemeines

Die Stadt Dessau ist kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Dessau.

Die Stadt Dessau ist gemäß dem Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S. 244) und dem Regionalen Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau vom 15.04.1996 Oberzentrum. Beide Programme betonen die Notwendigkeit der Strukturverbesserung der Zentralen Orte.

Als Ziele zur nachhaltigen Raumentwicklung gibt der Landesentwicklungsplan vor:

1. Die kreisfreie Stadt ist Teil der Planungsregion Anhalt-Wittenberg-Bitterfeld. Sie ist zugleich mit den Landkreisen Anhalt-Zerbst, Bitterfeld, Bernburg, Köthen, Wittenberg Träger der Regionalplanung für diese Planungsregion.
2. Das Oberzentrum Dessau sowie das Mittelzentrum Bitterfeld/Wolfen weisen mit ihrem engeren Umland Verdichtungsansätze auf. Demzufolge sollen die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Verdichtungsräume, soweit erforderlich, auch für diese Räume zur Anwendung kommen.
Das wären:
 - Anstreben einer differenzierten Verdichtung und einer dynamischen Wirtschaftsentwicklung
3. Dessau ist im dreistufigen Zentralörtlichen System des Landes Sachsen-Anhalt als Oberzentrum festgesetzt.

Als Versorgungskern über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soll die Stadt Dessau deshalb soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres gesamten Verflechtungsbereiches übernehmen.

Somit sind Oberzentren wie die Stadt Dessau als Standorte hochwertiger, spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, ... Bereich mit überregionaler und z. T. landesweiter Bedeutung zu entwickeln.*

Das Siedlungssystem ist in Sachsen-Anhalt orientiert in seiner dezentralen Struktur. In klarer Ausrichtung wird die Konzentration von Siedlungstätigkeit in den zentralen Orten angestrebt. Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.** Industriell-gewerbliche Altstandorte sollen vorrangig und nutzungsbezogen entwickelt werden.***

In Zentralen Orten sind, entsprechend ihrer Funktion, für den jeweiligen Verflechtungsbereich bei nachzuweisendem Bedarf und unter Berücksichtigung bestehender, unausgelasteter Standorte, Flächen vor allem für Industrie- und Gewerbeansiedlungen sowie für den Wohnungsbau ... schwerpunktmäßig bereitzustellen.**** Das bedeutet gem. LEP-LSA, dass alle Oberzentren Vorrang-Standorte für landesbedeutsame, großflächige Industrieanlagen sind. Für Dessau besitzt, auf-

* GVBL. LSA Nr. 28/1999 Pkt. 3.2.2 Z. S. 249

** GVBL. LSA Nr. 28/1999 Pkt. 2.2. G. S. 245

*** GVBL. LSA Nr. 28/1999 Pkt. 2.9. G. S. 246

**** GVBL. LSA Nr. 28/1999 Pkt. 3.2.9 G. S. 249

grund der im Folgenden benannten, unmittelbar angrenzenden Vorrang- bzw. Vorsorgegebiete, die konzentrierte und effiziente Ausprägung des gewerblich-industriellen Vorrangstandortes besondere Bedeutung:

Im LEP-LSA werden nordöstlich, nördlich und westlich der Stadt Dessau ausgedehnte Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie die Erholung ausgewiesen.

Westlich der Stadt wird Dessau durch ein vorrangig den angrenzenden Landkreis Köthen berührendes Vorranggebiet für die Wassergewinnung tangiert, südlich der Stadt erstreckt sich das Vorranggebiet Forstwirtschaft (Mosigkauer Heide). Die ausgedehnte Flußauenlandschaft der Mulde südöstlich von Dessau ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft deklariert, wobei übergreifend, von Nordosten über Norden bis zum Südosten der Stadt, angrenzend Vorranggebiete für den Hochwasserschutz, aufgrund der angrenzenden Flussläufe von Elbe und Mulde, ausgewiesen sind.

Parallel zur Bundesautobahn A 9 ist zwischen den Anschlussstellen Dessau-Süd und Dessau-Ost ein Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen.

Die Stadt Dessau ist in das klassifizierte Straßennetz eingebunden. Unter anderem führen die Bundesstraßen B 185 Oranienbaum - Dessau - Köthen - Bernburg - Aschersleben sowie die B 184 Leipzig - Bitterfeld - Dessau - Zerbst - Magdeburg mit städtischem Kreuzungspunkt durch die Stadt.

Der Anschluss an das Eisenbahnnetz ist vorhanden mit dem Hauptbahnhof und drei stadtteilbezogenen Haltebahnhöfen sowie dem Wörlitzer Bahnhof, von welchem aus per Bahn das Dessau-Wörlitzer Gartenreich erschlossen wird.

Das regionale Entwicklungsprogramm 1996 für die Stadt Dessau sieht ferner vor, u. a. das Schienennetz Halle - Dessau - Berlin so auszubauen, dass das Oberzentrum Dessau in den IC-Verkehr eingebunden werden kann.

In der Stadt hatten mit Stand III. Quartal 1998 89.768 Einwohner ihren Haupt- bzw. Nebenwohnsitz, 86.905 Einwohner ihren Hauptwohnsitz. Durch die hohe Zentralität des Oberzentrums Dessau ist ein für Sachsen-Anhalt überdurchschnittlich hohes Pendlersaldo zu verzeichnen. Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes angenommene Größenordnung für den Zeitraum 2010/2015 beträgt 85.000 Einwohner. Diese Annahme beruht auf den Prognosewerten zur Einwohnerentwicklung Dessau's sowohl vom Bereich Stadtentwicklung, als auch vom Statistischen Landesamt Sachsen-Anhalt bis 2010.

1.1. Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die als Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Dessau noch nicht zur Anwendung kommen, da der Flächennutzungsplan bisher nicht einen entsprechenden Verfahrensstand erreicht hat. Die Stadt Dessau besitzt seit 1990 einen Flächennutzungsplanvorentwurf, der für die Verwaltungsarbeit immer selbstbindenden Charakter hatte und auf die notwendigen und aktuellen Entwicklungen hin fortgeschrieben wurde. Auf der Grundlage o. a. ständiger Fort-

schreibung wird z. Zt. der Entwurf für den FNP für die öffentliche Auslegung vorbereitet. Der Bebauungsplan Nr. 121 „Flugplatzgelände“ wird somit auch für den Plangeltungsbereich Nr. 121 F4 „An der alten Rollbahn“ als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB, vor der anstehenden, öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB des Entwurfs der Flächennutzungsplanung für die Stadt Dessau, aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und der beabsichtigten Planung und Darstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegensteht.

Entsprechend den Vorschriften des § 233 BauGB erfolgt das Planverfahren auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBL I S. 2141), da die Hauptinhalte der Planaufstellung im Zeitraum nach dem 01.01.1998 festgesetzt wurden.

Der Bebauungsplan Nr. 121 F4 ist damit ein Teilbebauungsplan des Gesamtbebauungsplangebietes Nr. 121. Insofern sind sowohl die städtebaulichen Zielsetzungen, wie auch die grünordnerischen Maßnahmen jederzeit im Zusammenhang mit den anderen Teilbebauungsplänen des Gesamtgebietes zu sehen. Die Pläne der anderen Teilbereiche befanden sich in zeitlich versetzter Parallelbearbeitung und wurden, bspw. hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich, einer Gesamtbetrachtung unterworfen, ebenso wie dies im Zuge der Herausarbeitung städtebaulicher Ordnungskriterien erforderlich war.

„Alle Zentralen Orte sind Schwerpunkte für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe sowie für die infrastrukturelle Anbindung an andere Räume“¹⁾. Diesem Grundsatz folgend, stellt die Stadt Dessau den Bebauungsplan Nr. 121 „Flugplatzgelände“ gem. § 8 (4) BauGB auf, bevor der Flächennutzungsplan wirksam geworden ist, da die unter Punkt 1.3 dieser Begründung aufgeführten dringenden Gründe, für die Stadt Dessau eine weitere zeitliche Verschiebung unzumutbar erscheinen lassen, und die Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie oben bereits erwähnt, den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes in allen Fragen der städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen werden.

Bei diesem Verfahren wird die Auseinandersetzung mit den generellen Grundsätzen der nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung auf die Ebene des vorzeitigen Bebauungsplanes verlagert. Aussagen dazu werden in den nachfolgenden Abschnitten der Begründung gemacht.

1.2. Gebietsabgrenzung/Berücksichtigung angrenzender Planungen

Der Plangeltungsbereich erfasst in erster Linie Teilflächen im südlichen Randbereich der Junkers Start- und Landebahn. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt im Norden durch die nördliche Begrenzung der Junkers Start- und Landebahn, im Osten durch einen Teilbereich des angrenzenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 B "Am Schwarzen Weg", im Süden durch einen Teilbereich der nördlichen Begrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 A "Rüsterberge" sowie im Westen durch Teilbereiche

¹⁾ GVBl. LSA Nr. 28/1999, Pkt. 3.4 Z, S. 253
28.05.2001

der östlichen Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 A und weiter nördlich verlaufend des Verkehrslandeplatzareals.

Inhaltlich hinzuzufügen ist, dass im Nordosten des Plangeltungsbereiches eine Trasse der inneren Erschließung des Bebauungsplangebietes Nr. 121 den Plangeltungsbereich quert, davon abzweigend der südliche Teil der inneren Erschließung, welcher hauptsächlich im Plangebiet A verläuft.

Der Bebauungsplan Nr. 121 F4 ist somit in einem insgesamt städtebaulichen Kontext in Bezug auf die nachbarschaftlich zulässigen Industrie- und Gewerbeansiedlungen zu sehen. Der Bebauungsplan Nr. 121 F4 berücksichtigt im erforderlichen Umfang die absehbaren Maßnahmen, welche sich aus den angrenzenden Planungen bzw. den zu beachtenden planungsrechtlichen Gegebenheiten herausstellten.

1.3. Notwendigkeit der Planaufstellung - Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Das Gelände des ehemaligen Junkers-Flugplatzes mit seinen unmittelbar angrenzenden Bereichen der Junkers Flugzeug-Werke ist im Zuge der Vereinigung der beiden deutschen Staaten von einem grundlegenden Strukturwandel betroffen. Nach Abzug der NVA vom Flugplatzgelände und dem wirtschaftlichen Zusammenbruch von auf dem Gelände angesiedelten Betrieben steht eine generelle Neuordnung dieses Bereiches an. Die Stadt Dessau hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121, dessen Teilgebiet F₄ der vorliegende Plan behandelt, beschlossen, um städtebauliche Ordnung und Entwicklung in diesem Bereich einzuleiten.

Die strukturellen Aussagen des vorangestellten Städtebaulichen Rahmenplanes sowie dessen erste Aussagen zur Verkehrserschließung, zur prinzipiellen Grünordnung und baulichen Nutzung, bilden die Grundlage für die rechtsverbindliche Konkretisierung im vorliegenden Plangeltungsbereich.

Der Bebauungsplan Nr. 121 F₄ " An der alten Rollbahn" fügt sich insofern in den Rahmenplankontext ein, als davon auszugehen ist, dass die Funktionsfähigkeit des zivil genutzten Verkehrslandeplatz "Flugplatz Dessau" an seinem Standort nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund der wirtschaftlich angespannten Situation auf dem Arbeitsmarkt und der anhaltenden Nachfrage nach industriell bzw. gewerblich zu nutzendem Bauland, schafft der vorliegende Bebauungsplan verbindliches Baurecht und bewältigt, vor dem Hintergrund der festgesetzten Nutzungen, städtebauliche Konflikte in Bezug auf die angrenzenden Bereiche.

Durch die vorliegende Planung und das Konzept der Stadt, hinsichtlich einer modellhaften Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Anlagen, kann mit der Umstrukturierung des Flächenbereiches, des ehemaligen Junkers-Flugplatzes, ein entscheidender Entwicklungsimpuls, für die Erhaltung und Neuschaffung gewerblicher Arbeitsplätze und die Wirtschaftskraft des Standortes

Dessau insgesamt, geschaffen werden. In diesem Zusammenhang ist hervorzuheben, dass in Abstimmung der Stadt Dessau mit dem Wirtschaftsministerium des Landes Sachsen-Anhalt auch Vorhalteflächen für das Land Sachsen-Anhalt bereitgestellt werden sollen. Insbesondere ist hierbei Ziel, dass überwiegend Unternehmen, welche gemäß GA- Rahmenplan förderfähig sind, auf dem ehemaligen Flugplatzgelände angesiedelt werden.

Übersicht über alle aktuellen Anfragen zum Industrie- und Gewerbegebiet „Flugplatzgelände“

Stand: 16.03.2000

Firmenname Name des Investors	Leistungsprofil	Flächenbedarf (in ca. ha)	mögl. Apl.	Bearbeitungsstand
Copy - Lein GmbH	Aufbau eines Rebuild-centers	2	50	noch keine Entscheidung
RECARO GmbH & Co.	Herstellung von Auto-kindersitzen	1	60	noch keine Entscheidung
J.J. Marx Vlies GmbH & Co. KG	Herstellung von Vliestextilien	3	50	noch keine Entscheidung
ORSA - Italienischer Investor	Vliesproduktion als Zulieferer f. Autoindustrie	2	90	noch keine Entscheidung
Herwert Treppen nach Maß AG	Produktion von Leimholzplatten für Hausbau u. Möbel	3	50	noch keine Entscheidung
Japanischer Investor		50		Standortanfrage über WISA Magdeburg
Amerikanischer Investor	Spanplattenherstellung	20	250	Standortbesichtigung Dessau am 17.02.00
Asiatischer Investor		50	2.000	Standortanfrage über WISA Magdeburg
Holländischer Investor	Maschinenbau	20 (10-20 Option)	1.200 + Verwaltung	Anfrage am 06.03.2000
Summe:		151	3.750	

. Die förderfondsbezogene Antragstellung der Stadt Dessau betraf zunächst nur die sogenannte äußere Erschließung mit einem Anbindeteilstück in Richtung Flugplatzgelände. (Abgabe 1. Antrag am 26.11.1996 an Landesförderinstitut, komplette Kopie bereits am 22.11.1996 an Herrn Preibisch, RP: Gesamtumfang ca. 31,8 Mio. DM; nur äußere Erschließung der zukünftigen Gewerbegebiete Rüsterberge (75 ha), Schwarzer Weg (35 ha) und Umfeld Verkehrslandeplatz (170 ha.)

Infolge Abstimmungen im Wirtschaftsministerium Sachsen-Anhalts ergab sich, aufgrund der Interessenlage des Landes Sachsen-Anhalt, an der Bereitstellung großflächiger, zusammenhängender Industrie- und Gewerbeflächen ein zweiter, modifizierter Fördermittelantrag, welcher den vollständigen Ausbau der äußeren und inneren Erschließung, des Industrie- und Gewerbegebietes „Flugplatzgelände“ zum Gegenstand hatte. (Abstimmung mit damaligem Wirtschaftsstaatssekretär Gabriel – Antrag um innere Erschließung erweitert; Abgabe des 2. Antrages am 21.03.97 an Landesförderinstitut, komplette Kopie am 25.03.97 per Post an Herrn Preibisch, RP: Gesamtumfang ca. 67,1 Mio. DM; innere und äußere Erschließung der zukünftigen Gewerbegebiete Rüsterberge (73,4 ha), Schwarzer Weg (27,9 ha) und Umfeld Verkehrslandeplatz (180,4 ha). Ergänzungen zum 2. Antrag am 23.04.97 an Landesförderinstitut und RP, u. a.: Stadtratsbeschluss; Flächenbilanz (Auszug aus dem städtebaulichen Rahmenplan zum B-Plan 121, Teilgebiet A, B, C, D, F1 bis F5 und G; Stand 03/97 → ca. Netto

164 ha für Industrie und Gewerbe. Weitere Ergänzungen und Änderungen am 18.08.97 an Landesförderinstitut, am 19.08.97 komplette Kopie an RP, Herrn Preibisch: Neue Beschreibung der verkehrs- und stadttechnischen Erschließung der Gewerbegebiete (Brutto 450 ha, Netto ca. 165 ha); aktualisierter Investplan (52,5 Mio. DM.)

Demzufolge enthielt auch der erlangte Zuwendungsbescheid*), aufgrund des vorbenannten, überwiegenden Landesinteresses keine, sonst üblicherweise geforderte Belegungsquote, für das zu entwickelnde Gebiet in zeitlich festgesetzter Form. Die kommunalaufsichtliche Stellungnahme zum Antrag/ Zuwendungsbescheid wurde durch das Landesförderinstitut vom RP abgefordert und positiv gegeben. Am 16.12.98 mußte ein Antrag auf Erhöhung des Fördermittelzuschusses (Gesamtinvestition 61,8 Mio. Zuschuss 46,6 Mio.) beim Land, auf der Grundlage sich konkretisierender Berechnung zum Vorhaben gestellt werden. Die hierzu abgeforderte Stellungnahme des RP über das Landesförderinstitut wurde positiv beschieden.***) Im Laufe des Jahres 1999 wurde sodann durch Planungs- und Baupreisänderungen der Änderungsantrag für die Gesamtinvestition auf 52,9 Mio. und Fördermittel-Zuschuss auf 39,4 Mio. korrigiert. Diese nunmehr aktuelle Investitionsgröße wurde im Änderungsbescheid vom 04.11.99 durch Landesförderinstitut bestätigt.

So ist aufgrund der eingangs erläuterten Einbindung der Stadt Dessau im Regionalen Entwicklungsprogramm, im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 121 die letzte große, freie Ansiedlungsfläche, für die gewerbliche Wirtschaft mit entsprechenden Flächengrößen, Gegenstand des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Die Erforderlichkeit der Planaufstellung gem. § 1(3) BauGB sowohl im Hinblick auf den Zeithorizont, als auch auf die materiellen Gründe, stellt sich wie folgt dar:

1. Die Abwanderung von Arbeitskräften in die Umlandgemeinden soll gestoppt werden, damit der anhaltende Bevölkerungsschwund aufgehalten und die Umkehr zu anwachsenden Beschäftigungsverhältnissen und sinkender Arbeitslosigkeit erreicht werden.
2. Die Bereitstellung bzw. Vorhaltung von Flächen im industriellen und gewerblichen Bereich ist mit entsprechenden Flächengrößen für Dessau momentan nicht an anderer Stelle im Stadtgebiet möglich. Entscheidungen zu Flächenverfügbarkeiten müssen daher in kurzen Zeitintervallen für ein Oberzentrum möglich sein.
3. Die verfügbaren Gewerbeflächen der Region reichen nicht für die Abdeckung des Bedarfs aus.
Mit den z. B. im „Dessora-Park“ (Gemarkung Oranienbaum) noch verfügbaren Flächen können lediglich noch ca. 2.200 Arbeitsplätze für die Region (incl. Dessau) geschaffen werden.

*) Zuwendungsbescheid auf Basis des 2. Antrages und aller Änderungen am 03.09.97 erhalten (Investition 52,5 Mio., Förderung 80%, Fördermittel max. 39,7 Mio.)

**) Abst. dazu am 04.02.99 mit Herrn Michl, Dez. 16, RP Dessau
28.05.2001

4. Die Möglichkeit, eine ehemals militärisch genutzte Industriebrache, die schon derzeit durch die einstigen Junkerswerke und den jetzigen, vorhandenen Verkehrslandeplatz sehr attraktiv ist, zeitgemäß zu reaktivieren und nicht als Brache weiter verkommen zu lassen, muss umgehend genutzt werden.
5. Aus der Belegung der in Dessau vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete und den damit vorhandenen Arbeitsplätzen ergibt sich, dass ca. 500 m² Nettogröße je Beschäftigten benötigt werden (Durchschnitt in Sachsen-Anhalt liegt bei 410 m²). Den für Sachsen-Anhalt überdurchschnittlich hohen Wert begründet die Stadt mit der bereits mehrfach erwähnten großflächigen Vermarktungsabsicht der Industrie- und Gewerbegebiete. Beispielgebend wären hierzu Ansiedlungen, wie das Flachglaswerk bei Thalheim (1.000 m²/Arbeitskraft) oder ein Holzleimbinderunternehmen mit 2.000 m²/Arbeitskraft, dieses österreichische Unternehmen hatte sich für den Dessau interessiert). Da der durchschnittliche Auslastungsgrad der Standort Gewerbeflächen in Dessau bei über 86% liegt, d. h. absolut noch max. 680.000 m² Fläche für Ansiedlungen nur noch zur Verfügung stehen, könnten damit lediglich, rein rechnerisch, 1.720 Arbeitsplätze neu geschaffen werden. Einbezogen in diese Berechnung sind auch alle nicht betriebsnotwendigen Flächen (mehrheitlich sanierungsbedürftige Splitterflächen, schlecht erschlossen, ...) in den ehemaligen Dessauer Großbetrieben. Hinzu kommt, dass der überwiegende Teil nicht mit vergleichbarer Intensität industriell bzw. gewerblich nutzbar ist. Bei durchschnittlich 11.000 Arbeitslosen im Bereich des Arbeitsamtes Dessau, reichen demzufolge die freien Industrie- und Gewerbeflächen nicht annähernd aus. Zu bemerken wäre, dass die nicht betriebsnotwendigen Flächen nicht im direkten Zugriff der Stadt sind und eine Vermarktung oft an zu hohen Preisvorstellungen scheitert. Darüber hinaus stellen in diesen Bereichen die anzutreffenden, z. T. nicht unerheblichen Bodenkontaminationen sowie denkmalschützende Belange weitere Erschwernisse der Vermarktung dar.
6. Bei der Ansiedlung von Betrieben sind die Anforderungen an ein Industrie- und Gewerbegebiet, insbesondere im Hinblick auf große, zusammenhängende Grundstücksflächen, sehr vielfältig. Folglich bietet ein Industrie- und Gewerbegebiet, wie im vorliegenden Fall, mit unterschiedlichen Standortqualitäten, eine höhere und schnellere Ansiedlungschance, weil dem potentiellen Kundenspektrum eine bisher nicht vorhandene Nutzungsbreite angeboten werden kann.
7. Hinzu kommt, im Ergebnis zu dem unter 6. Ausgeführten, dass die Stadt Dessau einen radikalen Wandel in ihren FNP-Ausweisungen, mit klaren Nutzungszuordnungen, ausgerichtet auf verträgliche Nachbarschaften und damit die Aufgabe von Gewerblichen Bauflächen und Umwandlung in gemischte Bauflächen präferiert und Gebiete, wie das vorliegende, eindeutig als Kernstandort der gewerblichen und industriellen Entwicklung der Stadt künftighin ansieht.

Mit der Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes und mit den Haupteerschließungsstraßen wird die Verkehrsinfrastruktur der Stadt zusätzlich verbessert. Die direkte Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes an die Autobahn bringt Verdrängungseffekte für den Verkehr, d. h., die Entlastung von Wohngebieten und der Innenstadt vom Durchgangsverkehr werden sich einstellen. Die zweithöchst belastete Straße Dessau's wird um ca. 60% ihres Verkehrsaufkommens entlastet. Das Prinzip, die Haupteerschließungsstraßen auch für Umgehungszwecke zu nutzen, wurde bereits erfolgreich im Industriepark „Waggonbau“ und im Gewerbegebiet „Mitte“ angewandt.

8. Dieses Vorhaben ist auch dringend in seiner regionalen Bedeutung. Gewerbegebiete und Hafen in Aken erhalten eine durchgängige Verbindung zur Autobahn, zum Verkehrslandeplatz und in den Industrieraum Bitterfeld/Wolfen. Dass die Schaffung von Industrie- und Gewerbeflächen auf dem Flugplatz auch darüber hinaus ein wichtiges Angebot für die Region ist, zeigt sich daran, dass bereits heute die Zahl der Einpendler (über 10.500) mit ca. 3.000 über der Zahl der Auspendler (knapp 8.000) liegt.
9. Die Bewilligung der Fördermittel in Höhe von 80% der förderfähigen Gesamtkosten aus der Gemeinschaftsaufgabe (GA) und aus dem Programm zur Konversion (KONVER) ehemaliger militärischer Liegenschaften erfolgte durch das Land Sachsen-Anhalt auch unter der dringenden Prämisse, dass, außer in Dessau, im Land Sachsen-Anhalt keine weiteren, vergleichbaren Flächen für die großflächige Industrieansiedlung vorhanden sind, und diese in Dessau deshalb vorgehalten werden müssen. Logisch ordnete sich somit auch die vom Wirtschaftsministerium geforderte, o. g. zusammengefasste Antragstellung, für die Fördermittel der inneren und äußeren Erschließung, des gesamten Baugebietes Nr. 121 „Flugplatzgelände“, auf der Basis der Städtebaulichen Rahmenplanung, in diesen Kontext ein.

Die Stadt Dessau befindet sich hier insgesamt in Übereinstimmung mit den allgemeinen Zielen der Raumordnung zur Landesentwicklung, wonach die bestehenden Wachstums-, Struktur- und Beschäftigungsprobleme vorrangig unter anderem durch die Sanierung alter Industriestandorte einschließlich der Beseitigung der vorhandenen Altlasten sowie durch eine bedarfsgerechte Ausweitung neuer Standorte für Gewerbe und Industrie zu überwinden sind. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass einerseits die Betriebsfläche pro Arbeitskraft in den letzten Jahren gewachsen ist, und andererseits durch Rationalisierungsmaßnahmen weniger Arbeitskräfte pro Betrieb benötigt werden. Größere Flächen sind, wie vorbenannt, erforderlich, um die in Dessau und Umgebung vorhandenen, qualifizierten Arbeitskräfte fernerhin an den Ort zu binden bzw. für sie neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Zur Bekräftigung der vorgenannten 10 Punkte für die Erforderlichkeit der Planaufstellung, in der vorliegenden Form, fügt die Stadt Dessau der Begründung eine Übersicht der Anfragen von Unternehmen zum Standort „Flugplatzgelän-

de“ bei, welche, aufgrund der bisher noch nicht vorliegenden Baurechte bzw. der fehlenden Erschließung des Gebietes, ihre Ansiedlungswünsche nicht realisieren konnten

Übersicht der Interessenten bzw. Anfragen für das Industrie- und Gewerbegebiet „Flugplatzgelände“ (seit 1998)
Stand: 16.03.2000

Anfrage Firmenname Name des Investors	Leistungsprofil	Flächen- bedarf (in ca. ha)	mögl. Apl.	Bearbeitungsstand	Begründung
Pro-Well	Errichtung einer Papierfabrik	5	130	Entscheidung nicht für Dessau	zu hohe Transportkosten für Rohmaterial
Schwans Food GmbH	Herstellung von Tiefkühlpizzen	4	250	Ansiedlung am Standort Osterweddingen	Erschließg. nicht ausreichend, um Vorhaben sofort anzusiedeln (Baubeginn 04/98)
Plant Doplar Location	pharmazeutische Industrie	40	500	Entscheidung nicht für Dessau	Erschließg. nicht ausreichend, um Vorhaben sofort anzusiedeln
New Venture Dear	Metallverarbeitung	2	300	Ansiedlung am Standort Roitzsch	Erschließg. nicht ausreichend, um Vorhaben sofort anzusiedeln
Fahrzeug-Hydraulik GmbH & Co. KG	mechanische Fertigung	12	300	Entscheidung nicht für Dessau	Erschließg. nicht ausreichend, um Vorhaben sofort anzusiedeln
über WISA Magdeburg	Errichtung eines Flachglaswerkes	60	200	Entscheidung nicht für Dessau	auf Grund der Entfernung zum Hafen (evt. Calvorde o.Burg/Ost)
Binder Holz	Holzverarbeitung	50	450	Entscheidung nicht für Dessau	Holzaufkommen für Vorhaben nicht ausreichend
Krauss-Maffei Wegmann GmbH	Instands.-Firma Fahrzeugindustrie	2	100	Ansiedlung im Land Thüringen	zentralere Lage des Grundstückes und günstigerer Preis
Summe:		175	2.230		

Im Flächennutzungsplan 2000 der Stadt Dessau werden ca. 882 ha Bruttobauflächen für den gewerblichen und industriellen Bereich dargestellt sein. Dazu gehören auch sämtliche ehemaligen und bereits einer Wiedernutzung zugeführten Industrie- und Gewerbebrachen. Ebenso finden sich hierin sehr nutzungsartenspezifizierte Flächenanteile in vorhandenen, sogenannten Gemengelagen (ca. 237 ha). Es verbleiben somit, nach Abzug der weiteren, nicht vergleichbaren Flächenareale, in den als gewerbliche Bauflächen ausgewiesenen Bereichen (ungünstige Nachbarschaften, schwierige Grundstücks- bzw. Eigentumsverhältnisse, Altlastensituationen, Denkmalschutz, in der Größenordnung von ca. 295 ha), rund 350 ha mit vergleichbarer Intensität zu nutzende Flächen für das gesamte Stadtgebiet übrig (einschl. Flugplatzgelände). Legt man nun noch den Vermarktungsstand dieser vergleichbaren Flächen zugrunde, ergibt sich ein disponibler Restanteil von ca. 33 ha (s. Anlage), der gemeinsam, mit den beabsichtigten gewerblichen und industriellen Entwicklungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121, unter 200 ha dann verfügbare Gewerbe- und Industriegebietsfläche, für die Stadt Dessau als Oberzentrum, ergibt. So resultiert auch aus diesem „Flächenengpass“ heraus, für die Stadt Dessau ein dringendes Handlungs- bzw. Planungserfordernis, welches sowohl allen Verhältnismäßigkeitsgrundsätzen genügt und darüber hinaus die Wahrung einer öffentlich dringenden Interessenlage, in kommunaler Verantwortung, bedeutet.

Ist mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 121 A "Rüsterberge" der Anfang hinsichtlich einer industriellen Erschließung/Erweiterung im nahen Bahnhofsumfeld von Dessau-Alten vorgenommen worden, so ist es nunmehr Ziel, nördlich an der, den Geltungsbereich des Teilgebietes A begrenzenden Planstraße, Industrieflächen in ihren Hauptparametern planungsrechtlich zu sichern. In

diesem Zusammenhang wird auch der von Kleinkühnau nach Alten verlaufende, traditionell von der Bevölkerung genutzte Fuß- und Radweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Plangeltungsbereich festgesetzt.

1.4. Planinhalt/Begründung

- Baugebiete

a) Industriegebiete (GI)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck werden die Flächen im Plangeltungsbereich größtenteils als Industriegebiete festgesetzt. Das Gelände ist bisher in seiner Gesamtheit nicht überbaut.

Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen ein höchstmögliches Maß an Flexibilität innerhalb der Industriegebiete ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet die Stadt Dessau, da diese bei industrieller und gewerblicher Nutzung sehr stark abhängig ist von den Produktions-/Betriebsbedingungen baulicher Anlagen.

Die Stadt Dessau setzt allerdings die Höhe baulicher Anlagen mit einer absoluten Bauhöhenbegrenzung fest. Festgesetzt ist hierbei der höchste Punkt baulicher Anlagen, ausgenommen die in der Festsetzung benannten Ausnahmen. Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfolgt unter Beachtung des Gebietscharakters und der üblicherweise hier anzutreffenden Baukörper (Produktionshallen, Flachdachbauten usw.) ausschließlich aus städtebaulichen Gründen in Verbindung mit den Aspekten der Sicherheit des Luftverkehrs, letzteres insbesondere im Hinblick auf die Hindernisbegrenzungsflächenhöhen.

Aufgrund der hier noch restriktiver in Erscheinung tretenden Überflughöhen des Verkehrslandeplatzes Dessau soll dennoch die angestrebte Grundhaltung der Wahrung einer höchstmöglichen Flexibilität in der Ansiedlung durch die Festsetzung der Hindernisbegrenzungsflächenhöhen und deren vollständige Ausnutzbarkeit unterstrichen werden.

Auf einem 15 m breiten Streifen entlang der denkmalgeschützten Junkers Start- und Landebahn werden die Industriegebiete lediglich nach ihrer Art der Nutzung in der Planzeichnung festgesetzt. Über textliche Festsetzungen wird das Maß der Nutzungen definiert. Letzteres ergibt sich ursächlich aus den Gesichtspunkten des Denkmalschutzes. Die Höhenbegrenzung (lichte Höhe 4,50 m) wurde so gewählt, dass die Obergrenzen der StVO für Kraftfahrzeughöhen um einen halben Meter überschritten wurden. Somit ist es beispielsweise möglich, auf diesen Flächen Fahrzeuge aller Art abzustellen.

Durch die Höhenbegrenzung und die wasserdurchlässig herzustellende Oberfläche wird ein Übergangsbereich zur überbaubaren Grundstücksfläche geschaffen, der dem Grundsatz, der im Kapitel "Landschaftspflege und Grünordnung" beschriebenen Gebäudehöhenstaffelung, gerecht wird.

Bei der Beurteilung von beantragten Einzelgenehmigungsverfahren in den Industriegebieten ist der flächenbezogene Schalleistungspegel des Schalltechnischen Gutachtens Nr. 97274/98 zum Bebauungsplan Nr. 121 - Flugplatzgelände - der Stadt Dessau vom 05.03.1998 als verbindliche Grundlage heranzuziehen.

b) Gewerbegebiete (GE)

Teile des Plangeltungsbereiches werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Es handelt sich um unbebaute Flächen. Dieses Gebiet liegt in räumlicher Nähe zum Bebauungsplan Nr. 121 A "Rüsterberge" und wird von der dort in der Hauptsache diesbezüglich wirkenden, schalltechnischen Gliederung erfasst, so dass eine Festsetzung als Industriegebiet hier nicht in Betracht kommt. Die Gliederung, die für das ausgewiesene Gewerbegebiet hinsichtlich der Schallemissionen (DIN 18 005, Beiblatt 1) erforderlich wird, orientiert auf eine verträgliche Nachbarschaft mit der angrenzenden, weiter südlich befindlichen Krankenhausnutzung der Robert-Koch-Klinik (Bebauungsplangebiet Nr. 104a). Hierzu trifft das vom Planungsträger beauftragte und unter Punkt a) Industriegebiete (GI) benannte Schalltechnische Gutachten zum Verkehrs- und Gewerbebelärm entsprechende Aussagen (siehe Pkt. 6 der Begründung).

In den Gewerbegebieten ist vorrangig die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben und Unternehmen der Dienstleistungsbranche beabsichtigt.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen ebenso, wie im Absatz a) Industriegebiete (GI) begründet, eine möglichst große Flexibilität für spätere Bebauungen ermöglichen.

Weitere allgemeingültige Aussagen zu den festgesetzten Baugebieten:

Werden für die einzelnen Bauvorhaben Grundwasserabsenkungen erforderlich, ist hierfür gemäß §§ 4 und 5 des Wassergesetzes für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 31. August 1993 (GVBl. LSA Seite 477) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Das Landesamt für Archäologie, Landesmuseum für Vorgeschichte, Sachsen-Anhalt in Halle weist darauf hin, dass archäologische Funde geborgen und Befunde dokumentiert werden müssen. Art und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig vor Beginn einzelner Baumaßnahmen nachweislich in einer Vereinbarung mit dem Landesamt für Archäologie zu regeln. Die mitgeteilten archäologischen Kulturdenkmale sind nachrichtlich im Bebauungsplan enthalten.

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Dokumentation durch Beauftragte des zuständigen Landesamtes ist gemäß § 14 Abs. 9 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt durch den Planungsträger abzusichern.

Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich der Verkehrslandeplatz Dessau. Der Verkehrslandeplatz, dessen Änderungsgenehmigung zur Anlage und zum Betrieb für Flüge nach Sichtflugregeln bei Tag und bei Nacht mit Wirkung vom 01.04.1998 erteilt wurde, verfügt über keinen Bautenschutzbereich entsprechend § 8 oder 17 LuftVG. Die freizuhaltenden Hindernisfreiflächen und die Mindestüberflughöhen über Straßen sind in der Planzeichnung enthalten und zu beachten.

Im Plangeltungsbereich befinden sich geodätische Festpunkte, deren Veränderung oder Beseitigung eine Ordnungswidrigkeit darstellt. Eine Gefährdung dieser Punkte ist gem. §§ 5 und 19 des Vermessungs- und Katastergesetzes LSA unverzüglich dem Katasteramt Dessau anzuzeigen.

- Verkehrsflächen/ Geh- und Fahrrechte

a) Straßenverkehrs- und Wegeflächen

Der Straßenverlauf im Bebauungsplangebiet orientiert sich an den Vorgaben des Städtebaulichen Rahmenplanes zum Bebauungsplangebiet Nr. 121 - Flugplatzgelände, Ausführungsstand März 1997 und der dort enthaltenen Aussagen sowie bezogen auf die Dimensionierung (Breite der Verkehrsflächenkorridore) auf die Angaben der zeitversetzt parallel erarbeiteten ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung.

Die ingenieurtechnische Planung der Straßen wird zeitversetzt, parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet und die entsprechenden Parameter für den Ausbau wurden der Verkehrsflächenausweisung zu Grunde gelegt.

Die im Nordosten verlaufende Verkehrsfläche der inneren Erschließung (Planstraße C) quert die denkmalgeschützte Rollbahn. Hier wird es im Zuge der ingenieurtechnischen Planung erforderlich, eine "denkmalgerechte" Querung, zu erzielen. In nachfolgender Prinzipdarstellung soll eine Möglichkeit der Querung unter der Maßgabe der Unzulässigkeit seitlich aufragender Fahrbahnbegrenzungselemente/-leitelemente und der Unterbindung des Überfahrens des Fahrbahnrandbereiches auf die Fläche der ehemaligen Rollbahn verdeutlicht werden. Ausbauplanungen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

Von diesem Verlauf der inneren Erschließung (Planstraße C) zweigt in südwestlicher Richtung eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße B1) ab, welche im weiteren Verlauf die Anbindung der Hünefeldstraße im Bereich des Bahnübergangs am Haltepunkt Dessau-Alten erreicht. Diese Straßenverkehrsfläche wird in ihren wesentlichen Parametern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121, Teilgebiet A "Rüsterberge", planungsrechtlich festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Straßenkörpers der inneren Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes, leicht erhöht über Gelände, ist es das städtebauliche Entwicklungsziel der Stadt Dessau, die künftigen Grundstücksgrenzen im Regelfall im Bereich des verkehrsanlagennotwendigen Bankettfußes verlaufen zu lassen. Insofern werden Teilbereiche der lagebedingten Böschungsauffüllungen bereits durch künftige Grundstückseigentümer nutzbar sein.

Die Entwässerung der Fahrbahnen sowie Fuß- und Radwege im Bereich der "Planstraßen" wird im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsflächen realisiert. Die seitlich verlaufenden Flächen für die Regelung des Wasserabflusses dienen nicht der Aufnahme von Oberflächenwasser der festgesetzten Straßenverkehrsflächen.

Von der Straßenverkehrsfläche "Planstraße B1" zweigt an der westlichen Grenze des vorliegenden Geltungsbereiches eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, nach Norden verlaufend, ab. Hierbei handelt es sich um eine Fußgänger- und Fahrradfahrverbindung zwischen den Stadtteilen Dessau - Kleinkühnau und Dessau - Alten. Der Verlauf orientiert sich zum einen an der o. g. Städtebaulichen Rahmenplanung, zum anderen ist dieser Verlauf in seiner Linienführung die logische Reaktion auf die Überflughöhen des Verkehrslandeplatzes Dessau in diesem Bereich. Die Querung der denkmalgeschützten Rollbahn erfolgt ebenerdig, ohne Markierungen bzw. Veränderungen in der Materialqualität der Oberflächenbefestigung.

In westlicher Richtung, abzweigend von der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verläuft ein Geh- und Fahrrecht für Fahrzeuge des Grabenunterhaltungsverbandes entlang der Südgrenze des Verkehrslandeplatzareals. Über dieses Geh- und Fahrrecht soll, südlich anbindend an die Straßenverkehrsfläche der inneren Erschließung des Plangebietes, die Unterhaltung der Retentionsbereiche ermöglicht werden. Dieser Verlauf orientiert sich ebenso an o. g. Städtebaulicher Rahmenplanung und schließt an der Westgrenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 F4 fortlaufend an die Sicherung dieses Geh- und Fahrrechtes im Teilgebiet 121 A "Rüsterberge" an.

Die bereits teilweise vorhandenen Wegeverbindungen stellen wichtige Radverkehrsverbindungen abseits der großen Straßentrassen für die Kommunikation zwischen den verschiedenen Stadtteilen bzw. der Erholungslandschaft um Dessau dar.

Bei der Gestaltung der Straßen- und Wegeverbindungen sind die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE - 95) sowie die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 95) zugrunde zu legen.

b) Park- und Stellplatzflächen

Die erforderlichen Stellplätze werden durch Garagen und Flächen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren auf den privaten Grundstücken nachzuweisen sein. Die Festsetzung von Parkplätzen im öffentlichen Straßenraum wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich erachtet, da die Planstraßen vorrangig der Erschließung von Industrie- und Gewerbegrundstücken dienen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der betriebsbezogene Verkehr Abstellmöglichkeiten auf den Industrie-/Gewerbegrundstücken finden wird.

c) ÖPNV

Mit der Anlage der Verkehrsflächen der inneren Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes - Flugplatzgelände - eröffnen sich auch für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) neue Verknüpfungsmöglichkeiten im bestehenden Liniennetz. So könnte im Hinblick auf die in Richtung Dessau - West geführten Buslinien über eine Führung einer dieser Linien über die Hünefeldstraße in das Plangebiet hinein nachgedacht werden. Ebenso bestünde die Möglichkeit neuer Verknüpfungen des Liniennetzes innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes - Flugplatzgelände - , wenn man bspw. an die direkte Linienführungsmöglichkeit aus Richtung Hünefeldstraße über die Plangebiete F4 und B zur Kühnauer Straße und damit Richtung Ziebigk denkt.

Darüber hinaus ist perspektivisch die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes sowie damit im Zusammenhang des Verkehrslandeplatzes über Linien des ÖPNV auf den neu entstehenden Verkehrsverbindungen möglich.

Die Anlage von Haltestellenbereichen in diesem Zusammenhang ist eine Abstimmungsfrage zwischen Dessauer Verkehrsgesellschaft mbH und der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung.

- Grünflächen

a) öffentliche Grünflächen

Im Nahbereich der denkmalgeschützten alten Rollbahn sowie östlich angrenzend an die Umzäunung des Verkehrslandeplatzes Dessau, in einem Bereich, wo die Hindernisbegrenzungsflächenhöhen unter 10 m liegen, werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Eine Bebauung wäre hier nicht sinnvoll. Ebenso wird mit dieser Festsetzung der Bezug zur städtebaulichen Gliederung des Gesamtbebauungsplanes Nr. 121, welche bereits im Rahmenplan vorgesehen war, hergestellt. Die Grünflächen eröffnen die Möglichkeit, grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen im unmittelbaren Zusammenhang mit der industriellen/gewerblichen Nutzung der überwiegenden Teilflächen des Bebauungsplangebietes umzusetzen. Die Grünflächen ziehen sich entlang der alten Rollbahn über die innere Erschließung nach Osten hinweg.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung der Grünflächen sind aus dem Grünordnungsplan entwickelt worden und tragen zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung des Gebietes wesentlich bei. Hierin eingebunden ist auch die wegebegleitende Bepflanzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg als auch die Eingrünung der Industriegebiete zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung mit o. g. Hintergrund bezüglich der Hindernisbegrenzungsflächenhöhen.

- Ver- und Entsorgung

Die Müllentsorgung für Hausmüll u. ä. wird durch die Stadt Dessau veranlasst. Für Sonderabfälle ist der Erzeuger selbst verantwortlich. Hier wird auf geeigneten und dafür zugelassenen Deponien eine ordnungsgemäße Entsorgung durchzuführen sein.

Für den gesamten Plangeltungsbereich ist der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze vorgesehen. Diese werden zum größten Teil grundlegend erneuert und ausgebaut. Wasser-, Strom- und Gasanschlüsse sind weiter zu entwickeln. Dabei sind neue Leitungen nach Möglichkeit im Bereich der Nebenanlagen zu den Fahrbahnen der Planstraßen anzuordnen, um bei der Verlegung von Gebäudeanschlussleitungen, im Zuge der Erstellung des Gebietes, die fertiggestellten Straßen bzw. den Verkehr nicht zu beeinträchtigen. Darüber hinaus sind im Plangebiet unterirdische Schmutzwasserleitungen und eine im Südwesten des Plangebietes querende Erdgasleitung DN 200 mit Leitungsrechten gesichert. Bei den Schmutzwasserleitungen sind insbesondere die im östlichen Teil des Plangebietes verlaufenden Abwasserdruckleitungen DN 600 in Richtung Kläranlage Dessau sowie der Notauslass Flugplatzkanal DN 900 zu nennen.

Die Trafostationen werden an die Straßenverkehrsfläche herangenommen, so dass eine bessere Erreichbarkeit für die Anbindung der Stromversorgung gegeben ist. Es ist darauf hinzuweisen, dass durch das Versetzen der Trafostation, unmittelbar an den Bereich der Straßenverkehrsfläche heran, von diesen ausgehend, die zur Regenwasserversickerung von der Fahrbahn der inneren Er-

schließung erforderliche Mulde, im Rahmen der Verlegung von diversen Anschlussleitungen, gequert werden muss.

Die benannte Mulde ist nicht mit der festgesetzten Fläche für die Regelung des Wasserabflusses zu verwechseln, sondern als verkehrsanlagennotwendiger Entwässerungsbereich Bestandteil der Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen. Eine weitere Querung des Bereiches für die Regelung des Wasserabflusses haben Investoren, die sich in den festgesetzten Baugebieten ansiedeln möchten, je nach Ausbildung des Straßenraumprofils, im konkreten Fall für die Versorgung ihrer Grundstücke hinzunehmen und eine entsprechende Tiefenlage der Anschlußleitungen zu beachten.

Bei allen vorhandenen unterirdischen Leitungen im Plangeltungsbereich ist bei Arbeiten im Näherungsbereich der Leitungen zu beachten, daß der exakte Leitungsverlauf oft nicht dokumentiert ist. Die Lage der Trassen ist vor Ort unter Zuhilfenahme von Suchschachtungen oder Messungen zu ermitteln. Letzteres gilt insbesondere auch für die teilweise umfangreichen Altkanalisationen der ehemaligen Junkers-Anlagen, insbesondere im Bereich der Rollbahn. Zur Altkanalisation werden derzeit Kanalbefahrungen durchgeführt mit dem Ziel, Teilabschnitte künftig zu sanieren und zur Niederschlagswasserableitung mit zu nutzen, hingegen in anderen Fällen eine Verfüllung bzw. der Ausbau erwogen werden wird. Daher ist im Einzelfall im Zuge der Flächenvermarktung in Abhängigkeit von den zu errichtenden Anlagen zu entscheiden, ob Teile von Altkanalisationen, welche derzeit nicht mit Leitungsrechten gesichert, da nicht eingemessen, für die Niederschlagswasserableitung erhalten bzw. reaktiviert werden sollen.

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll vor Ort zurückgehalten werden. Aufgrund der Baugrundverhältnisse (Entfernung der ehemaligen Auelehmschicht durch vergangene Bautätigkeit und anthropogene Auffüllung mit durchlässigen Materialien in Teilbereichen) ist eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nicht in allen Bereichen des Bebauungsplangebietes Nr. 121 F4 möglich.

Der kf-Wert des Grundwasserleiters (Fein-Mittelsand) liegt im Bereich von 2×10^{-5} m/s bis 5×10^{-4} m/s. Unter der Voraussetzung, dass die anstehenden oberen Schichten (Auffüllungen und Auelehm) durch gut wasserdurchlässige Materialien ausgetauscht werden, gewährleistet der o. g. Boden eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Erschließungsstraßen.

Es ist zu erkennen, dass trotz einer gewählten Dammhöhe des Straßenkörpers von 0,8 m ein ausreichender Abstand (1,00 m) der Sohle der Versickerungsmulden zum HGW, bedingt durch die oberflächennahen Grundwasserstände, nicht gegeben ist. Teilweise werden durch die Versickerungsanlagen die höchsten Grundwasserstände im Bereich des Flugplatzes angeschnitten.

Das bedeutet, dass unter den gegebenen Bedingungen eine Entwässerung der Straßenflächen möglich ist; die gleichzeitige Vernässung der angrenzenden Gewerbeflächen durch das versickernde Regenwasser der Straße ist in keinem Fall zu umgehen.

Demzufolge werden in den betroffenen Bereichen als verbindliche Planungsaussage parallel zur Verkehrsfläche der inneren Erschließung einseitig 10 m breite Grünflächen mit der Signatur "Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses" festgesetzt. Auf diesen Flächen kann das Niederschlagswasser in Gräben/Mulden-Rigolen-Systemen bzw. über sonstige hydrologische Anlagen schadlos in Richtung Vorflut geleitet werden. Die Flächenvorsorge, welche der Bebauungsplan Nr. 121 F₄ in seinem Geltungsbereich für die Niederschlagswasserableitung trifft, basiert auf den Aussagen des hydrologischen Gutachtens⁴⁾ hierzu und ist Bestandteil der Niederschlagswasserableitung für den Gesamtbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 121 - Flugplatzgelände. Herausgestellt werden soll an dieser Stelle, dass es insgesamt gesehen für das Areal des Bebauungsplanes Nr. 121 - Flugplatzgelände - einer integrierten ingenieurtechnischen Entwässerungsplanung bedarf, welche dann die Art und Weise der Niederschlagswasserableitung in den einzelnen Teilbereichen detailliert untersucht und einer abschließenden Lösung zuführen kann. Vorgeschaltet hat die Stadt Dessau, im Rahmen der Variantenuntersuchung, zur Findung der geeignetsten Form der Entwässerung, ein wasserrechtliches Planfeststellungsverfahren. In diesem ist u. a. ein - Hydraulischer Nachweis der sogenannten Crash-Variante -⁷⁾ Gegenstand der Betrachtung. Die Vorhaltung der notwendigen Flächen für die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers ist als textliche und zeichnerische Festsetzung, wie ausgeführt, Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanung. Zur inhaltsgleichen Wiedergabe der Rahmenbedingungen der „Crash-Variante“ wurde nachfolgendes Zitat⁷⁾ in die Begründung zur vorliegenden Bebauungsplanung aufgenommen:

„Als Alternativvariante zum offenen Grabenausbau – Variante 3 – Flugplatzentwässerung, war der Nachweis der Speicherung und Abführung der Regenabflussmenge über den vorhandenen Elbsammler DN 1200 bzw. 2 x DN 600 als sogenannte Crashvariante zu erbringen. Dabei soll die Trassierung des neuen Grabensystems erhalten bleiben und über die Weiterführung am Radweg mit Kreuzung der Planstraße bis zur Kühnauer Straße ergänzt werden. Von dort wird über ein Pumpwerk und eine Druckrohrleitung DN 600 der Anschluss an o. g. Elbsammler vollzogen.

Alle Gräben erhalten ein Gefälle zum Hauptpumpwerk hin.

Die Stauordinaten wurden mit 56,70 m ü. HN für den westlichen Teil und 57,20 m ü. HN für den übrigen Teil des Flugplatzes festgelegt. Am Übergabebereich bei der Staustufe ist der Bau eines Pumpwerkes erforderlich“...

...“Für die Gräben ... ergibt sich ein Gesamtspeichervolumen von 20.203,68 m³.

Als Vergleich zum erforderlichen Rückhalteraum von 19.830,10 m³ ergibt sich eine Sicherheit von 373,58 m³ Speicherraum.

... Unter Berücksichtigung einer zu planenden Pumpenleistung von 3.000 m³/h ergibt sich eine Abflusszeit von 6,61 Std.“

Die notwendigen Regenwasserrückhaltmaßnahmen sind bewusst nicht vordergründig als Feuchtbiotope im Bebauungsplan festgesetzt worden. Aufgrund der Größe des Plangebietes und der zulässigen Grundflächenzahl ist mit dem

⁴⁾ HGN Hydrogeologie GmbH – Hydrologisches Gutachten „Regenwasserversickerung Flugplatz Dessau“, Nordhausen, 05.05./14.05.1998

⁷⁾ IPG b.R. „Fließgewässer Flugplatz Dessau“ – Hydraulischer Nachweis der „Crash-Variante“, Dessau, März 2000

Anfall von erheblichen Niederschlagsmengen zu rechnen. Die Untersuchung „Grundwasserdynamik Umfeld Gewerbegebiet Flugplatz Dessau“⁸⁾ kommt, unter Berücksichtigung einer alle fünf Jahre auftretenden Extremsituation, auf eine zu berücksichtigende Niederschlagsmenge von 12.850 m³/15 min, auf einer abflusswirksamen Fläche von 104 ha, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 121. Darüber hinaus sind die Vorfluter im weiteren Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 121 ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen kaum in der Lage, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser abzuführen.

Insofern wird es sinnvoll sein, auch auf den Privatgrundstücken die Anlage von technischen Bauwerken zur Niederschlagswasserrückhaltung mit den hierzu benötigten Flächen vorzusehen; andererseits können diese eventuell auch zur Löschwasserversorgung im Plangebiet zusätzlich mit herangezogen werden.

Die Einleitgebühren für die Ableitung von Niederschlagswasser privater Grundstücksflächen auf Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, welche von der Stadt Dessau getragen und unterhalten werden, richten sich nach dem geltenden Satzungsrecht der Stadt Dessau. Die Herstellungskosten für die Sicherung der Abflussverhältnisse des anfallenden Niederschlagswassers sind unter Punkt 3 dieser Begründung für den Gesamtbebauungsplan Nr. 121 zu ersehen. Zusätzlich wird dieser Begründung als Anlage die Kostenschätzung zur Crash-Variante beigegeben.

Die Anteile der öffentlichen Verkehrsflächen der inneren Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes werden über die Bankette in den Straßenseitenraum (Mulden) entwässert, so dass die umfassende Anlage von Regenwasserkanalisationen zur Fahrbahmentwässerung für den gesamten Plangeltungsbe-
reich entbehrlich erscheint.

Die Deutsche Telekom AG Magdeburg weist darauf hin, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger es notwendig ist, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der NL 1 Magdeburg mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

- Kampfmittel

Nach den beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vorliegenden Unterlagen sind die Flächen im Plangebiet als munitionsverdächtig im Hinblick auf Kampfmittel registriert.

- Brandschutz

⁸⁾ HGA, „Grundwasserdynamik Umfeld Gewerbegebiet Flugplatz Dessau“ , 01.03.2000
28.05.2001

Die Wasserleitungen werden mit einem Mindestdurchmesser von 100 mm ausgeführt.

Zur Löschwasserversorgung werden Unterflurhydranten eingesetzt. Der maximale Abstand zwischen den Hydranten untereinander beträgt 135 m.

Die Löschwasserentnahmemenge von 96 m³/h kann bei Ringsystemen aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung gestellt werden.

Bei Endsträngen ist nur eine Entnahme von 48 m³/h möglich. Obenstehende Parameter wurden mit der Berufsfeuerwehr Dessau sowie der DESWA GmbH abgestimmt.

Die Lage der Hydranten sind zu kennzeichnen und nach Inbetriebnahme der Berufsfeuerwehr mitzuteilen (§§ 17 Abs. 1 und 43 Abs. 1 BauO LSA).

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist das Einvernehmen mit dem Brandschutzprüfer der Stadt Dessau herzustellen sowie die Berufsfeuerwehr der Stadt Dessau zu hören, da die erforderliche Löschwassermenge von 96 m³/Std. für eine Löszeit von mindestens 2 Std. zur Verfügung gestellt werden muss.

- Landschaftspflege und Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet gemäß § 8 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Dieser Eingriff ist nach § 11 NatSchG LSA auszugleichen.

Da über den Umfang der Kompensation des Eingriffs gemäß § 1a BauGB in der Bauleitplanung zu entscheiden ist, ist ein Grünordnungsplan zum vorliegenden Bebauungsplan in Auftrag gegeben worden. Die Aussagen des Grünordnungsplanes sind gemäß dem Bearbeitungsstand in die Darstellungen des vorliegenden Bebauungsplanes und die textlichen Festsetzungen eingeflossen. Von besonderer Bedeutung sind hierbei Maßnahmen, die die Bodenversiegelung gering halten und die harmonische Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild fördern.

Um festzustellen, ob ein Eingriff im Sinne des NatSchG LSA vorliegt, bzw. wie erheblich dieser ist, nimmt der Grünordnungsplan eine Bestandserfassung vor. Dabei werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima, Arten und Lebensgemeinschaften, Landschaftsbild) erfasst und beurteilt.

Die Bestandserhebung und -beurteilung sowie die Anwendung der Eingriffsregelung sind ausführlich im Grünordnungsplan dargelegt, welcher dem Bebauungsplan beigelegt ist.

Auf den sich in der Minderzahl befindlichen versiegelten Flächen im Plangeltungsbereich bereitet der Bebauungsplan keinen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Dies betrifft allerdings nur die Bereiche der denkmalgeschützten Rollbahn. Alle anderen Baugebietsfestsetzungen bereiten einen Eingriff in den Naturhaushalt vor. Hinzu kommt der Neubau der Industrieerschließungsstraße (inne-

re Erschließung), welche ebenso einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt. Hier gilt es, den Eingriff zu minimieren.

In Abhängigkeit von den An- und Abflughöhen des Verkehrslandeplatzes⁵⁾ Dessau ergibt sich zwangsläufig eine Gebäudestaffelung, die den im Kapitel „Fazit zum Verkehrslandeplatz“⁵⁾ aufgeführten und nach Möglichkeit zu berücksichtigen Vorgaben sehr nahe kommt.

Aufgrund der festgesetzten Grünflächen südlich der alten Rollbahn und östlich der Einzäunung des Geländes des Verkehrslandeplatzes Dessau sind in den verbleibenden Baugebieten die Grundflächenzahlen mit 0,8 ausgewiesen. Dieses dichte Nebeneinander von versiegelten und unversiegelten Bereichen wird ein spannungsvolles Erscheinungsbild im Zentrum des Bebauungsplangebietes Nr. 121 geben. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass das Plangebiet in logischer Fortführung des südlich der Bahnlinie Dessau - Köthen traditionell gelegenen Industrieschwerpunktes im Westen der Stadt Dessau, auf nördlicher Seite der Bahnanlage, ist.

Der große, zusammenhängende Grünbereich westlich des Verkehrslandeplatzes und südlich der alten Rollbahn, kann für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, da die vorgefundene Biotopstruktur sich als deutlich aufwertbar zeigt. Hier gilt es insbesondere, die vorhandene Ruderalflur im Rahmen der natürlichen Sukzession hin zu einer verbuschten Grasflur mit der Aufenthalts- und Ansiedlungsmöglichkeit mannigfaltigster Arten zu entwickeln.

Als Ausgleichsmaßnahmen werden entlang der Erschließungsstraßen Grünflächen in festgesetzter Form herangezogen, ebenso wie die Eingrünung der Industriegebiete mit Strauchhecken festgesetzt wurde. Hinzu treten die Begrünungsmaßnahmen im Bereich festgesetzter Flächen für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen neben der Verringerung bzw. Minimierung der Bodenversiegelung auch der Gestaltung des Plangebietes. So sind die Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten und mit Bäumen zu bepflanzen. Ferner ist entlang der Erschließungsstraßen ein Grünstreifen von Versiegelung freizuhalten.

Straßenbäume werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt, da es sich die Stadt Dessau vorbehält, im Zuge der ingenieurtechnischen Straßenausbauplanung Aussagen hierzu zu treffen; dies insbesondere vor dem Hintergrund, daß sie absehbar Eigentümerin der Verkehrsflächen bleiben und somit im Zusammenhang mit der Plangebietsentwicklung über mögliche Pflanzstandorte entscheiden wird.

Für sämtliche Flächen im Plangebiet, auch diejenigen, die bereits überwiegend versiegelt sind, ist in Abhängigkeit von der zukünftigen Versiegelung eine Bepflanzung vorgesehen. Dies bedeutet, daß je 500 m² versiegelter Grundstücksfläche Gehölzpflanzungen vorzunehmen sind. Diese fördern die Eingrün-

⁵⁾ ExWoSt-Forschungsfeld: Fortschreibung des Klimagutachtens Dessau, Steinicke & Streifeneder, Freiburg, Dessau. Entwurf August 1999, Pkt. 5.4.5, S. 30
28.05.2001

nung und Durchgrünung des Plangebietes und üben einen positiven Effekt auf Fauna und Kleinklima aus. Die Pflanzungen dieser Gehölze können bspw. auch in den von Überbauung freizuhaltenden Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen vorgenommen werden. Dabei ist anzustreben, besonders hier baumartige Gehölze zu setzen, die straßenraumbegründend und raumbildend wirken.

Darüber hinaus ist es den künftigen Grundstückseigentümern freigestellt, zur Grundstückseinfriedung beispielsweise auch Hecken zu pflanzen. In diesen Fällen, die einen weiteren Beitrag zur Gliederung des Gesamtgebietes bedeuten würden, sollte sich an einheimischen Arten, beispielsweise den in den Artenlisten festgesetzten, orientiert werden.

Die Betrachtung der in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Flugplatzgelände“ befindlichen Flächen, welche als FFH-Gebiet anzusprechen sind hat ergeben, dass Beeinträchtigungen dieser mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht zu erwarten sind. Das Ergebnis ist, entsprechend dem Grundsatz, dass gemäß § 1d (2) Nr. 4 BauGB diese Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu berücksichtigen sind, als Anlage dieser Begründung angefügt werden.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen wird der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Ergebnis der Abwägung, auf der Basis der Bestandsbewertung des Grünordnungsplanes, als ausgleichbar angesehen. In diesem Zusammenhang ist auf die Aussagen des Abschnittes 1.1. zu verweisen, in welchem der Bezug der Teilbebauungspläne, zu welchem auch der vorliegende Bebauungsplan zählt, zum Bebauungsplangebiet Nr. 121 auch hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich hergestellt wird.

Im Zusammenhang mit der o. g. Bestandsbewertung war darüber hinaus, in Bezug auf die naturschutzfachliche Würdigung des vorliegenden Plangebietes insgesamt, durch die Stadt Dessau auch folgender Standpunkt wesentlich für die o. g. Abwägungsentscheidung:

Aufgrund der den Verkehrslandeplatz südlich, östlich und nördlich einrahmennden, bebauten Flächen sieht die Stadt Dessau den ehemaligen Flughafenbereich, einschließlich der ehemals umgebenden Bebauung (Junkerswerke) bis zum Übergang in die freie Fläche, als „Außenbereich im Innenbereich“ an. Außenbereiche im Innenbereich unterstehen rechtlich zunächst dem § 35 BauGB; ihre ökologische Wertigkeit und Schutzwürdigkeit hängt entscheidend davon ab, aus welchen Gründen das Plangebiet, trotz der Tatsache, dass es ganz oder teilweise von bebauten Flächen umgeben ist, im Status des § 35 BauGB verblieben oder in ihn hineingelangt ist.

Somit ist, aus Sicht der Stadt Dessau, das Plangebiet vornehmlich durch das Brachfallen von Industriearealen oder von Infrastrukturanlagen entstanden. Das bedeutet, dass, schon allein aus dieser Betrachtung heraus, sich der Geltungsbereich des B-Planes für eine Nachnutzung i. S. des vorliegenden Planungsgegenstandes anbietet.

Das Plangebiet war in großen Teilen bebaut, ist z. T. heute noch versiegelt oder teilversiegelt und war fortdauernd von baulichen Anlagen oder deren Resten geprägt, ohne selbst den Charakter eines Ortsteiles zu gewinnen. In der Regel ist das Plangebiet von städtischer Infrastruktur umgeben, also mit relativ geringem Aufwand für eine neue Nutzung zu erschließen. Die Überplanung derartiger Flächen, mit dem Ziel der Baulandentwicklung, verstößt offensichtlich somit nicht gegen das Gebot des Schutzes des Außenbereiches.

Die gleiche Sicht besitzt die Stadt Dessau im übrigen für die entprivilegierten Bahnanlagen (s. a. B-Plan Nr. 121 A und B).

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz, bezogen auf den Gesamtbebauungsplan Nr. 121, und verdeutlicht informativ die vorstehend dargestellten Aussagen zum Zusammenwirken der Teilbebauungspläne. Der Grünordnungsplan bildet hierfür die fachgutachterliche Grundlage:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 121 kommt die Stadt Dessau den Forderungen von Raumordnung und Landesentwicklung nach, wonach die zentralen Orte, wie das Oberzentrum Dessau, Schwerpunkte für die Bereitstellung von Flächen für Industrie- und Gewerbeansiedlung sind. Im vorliegenden Fall werden dennoch die Belange der Belebung einer altindustriellen bzw. militärischen Brache und der Schaffung neuer Arbeitsplätze gegenüber den Belangen des Naturschutzes, auch vor dem Hintergrund der gesamtökologischen Situation der Stadt Dessau, nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange diesbezüglich unter- und gegeneinander, als gleichwertig angesehen. Insofern werden die textlichen Festsetzungen, die im Gesamtbebauungsplan Nr. 121 überwiegend auf eine Minimierung und Kompensation des Eingriffs abzielen, für den Bebauungsplan als ausreichend angesehen.

- Immissionsschutz

Aus den Teilbebauungsplänen des Bebauungsplangebietes Nr. 121 ist, resultierend aus den schalltechnischen Berechnungen³⁾, ersichtlich, dass tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) in weiten Teilen des Plangebietes, hierin eingeschlossen der vorliegende Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 F4, und dies sind im wesentlichen die bereits im Städtebaulichen Rahmenplan aufgezeigten Flächen, eine industrielle Nutzung möglich sein wird. Hierbei ist zu erwähnen, dass die DIN 18005 Beiblatt 1 die schalltechnischen Orientierungswerte für flächenbezogene Schalleistungspegel bei Industriegebieten mit 65 dB(A) und darüber definiert. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens³⁾ erfolgt im Bebauungsplanbereich eine Gliederung der flächenbezogenen Schalleistungspegel in Teilen tagsüber und für die Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr). Bezugnehmend auf das Gutachten³⁾, ist im Rahmen dieser Begründung hervorzuheben, dass unter schalltechnischen Gesichtspunkten zu beachten ist, dass eine Vielzahl von gewerblichen Nutzern - auch in GI-Gebieten - ausschließlich ein- oder zweischichtig arbeiten wird. Hinzu tritt, dass erfahrungsgemäß nicht jeder Betrieb auf der ihm zugeordneten Fläche den flächenbezogenen Schalleistungspegel zu 100% ausschöpfen wird.

Der Planungsträger geht somit davon aus, dass der tatsächlich zu erwartende Immissionspegel den rechnerisch prognostizierten Wert, auf Grund der Spezifik des Plangebietes, bei einer "realen Mitwindwetterlage" um rund 3 bis 4 dB(A) **unterschreitet**, was resultierend deutlich geringeren Immissionsbelastungen für den nächstgelegenen Rand vorhandener, schutzwürdiger Bebauung entspricht.

Die abgestufte Gliederung der flächenbezogenen Schalleistungspegel bewirkt, dass in Teilbereichen des Plangebietes betrieblichen Anlagen mit entsprechend hohen Schallemissionen, nicht ohne zusätzliche Maßnahmen des aktiven Schallschutzes, ein dreischichtiger Betriebsablauf ermöglicht werden kann. Dies wiederum ist differenziert zu betrachten, da in den allermeis-

³⁾ Bonk-Maire-Hoppmann – „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 – Flugplatzgelände – der Stadt Dessau“ Nr. 97274/98, Garbsen, 16.07.1998
28.05.2001

ten Fällen sich die geringeren, zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel hauptsächlich für die Freiflächennutzung nachts auswirken, d. h. Produktionen in geschlossenen Gebäuden tags wie nachts mit gleicher Intensität ablaufen können.

Entsprechend den Planungszielen der Stadt Dessau gibt es im inneren Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 121 für industrielle Nutzungen keine, hingegen in den Randbereichen in Abhängigkeit von den schutzbedürftigen Nutzungen (Wohngebiete, Dauerkleingärten, Krankenhaus) herabgestufte, flächenbezogene Schalleistungspegel.

So ist mit dem Instrument des flächenbezogenen Schalleistungspegels die Möglichkeit hoher Effizienz und Flexibilität für die Ansiedlung auf den Baugebieten gegeben. Das heißt, es ist möglich, im Sinne eines fortgeschriebenen Schallemissionskatasters auch bspw. Überträge zugunsten von Nachbarflächen auf Flächen mit geringeren Schalleistungspegeln, aber mit betriebsnotwendigen höheren Werten vorzunehmen.

Damit entsteht eine Flexibilität in Bezug auf die Vermarktung der Flächen, die dazu führt, dass bei einer konsequenten Verteilung ansiedlungswilliger Unternehmen nach o. g. Gesichtspunkten durch die Stadt Dessau, unter Eingehen auf deren spezielle Bedürfnisse, die ausgewiesene Gliederung der Baugebiete die Absatzchancen erhöhen wird.

Das Schalltechnische Gutachten³⁾ ist Bestandteil dieser Begründung.

- Altlasten

Durch die Stadt Dessau wurde eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung für Teilbereiche des Bebauungsplangebietes Nr. 121 in Auftrag gegeben.

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplangebiet Nr. 121 F4 zu sehenden und untersuchten Teilflächen ergaben zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine unmittelbare Gefährdung. Eine Grundwassernutzung in der näheren Umgebung des Bebauungsplangebietes Nr. 121 F4 erfolgt nicht. In weiter entfernten Bereichen wird Grundwasser in Gartenanlagen zum Bewässern eingesetzt. Das Grundwasser in der im Randbereich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 F4 liegenden Grundwassermessstelle 1 in der Kleinen Kienheide erreichte bei den Untersuchungen nicht ganz Trinkwasserqualität nach Trinkwasserverordnung. Grund sind die leicht erhöhten Werte für den Sulfatgehalt und den Phenol-Index. Bei Betrachtung der Vergleichswerte nach der "Holland-Liste" ergibt sich jedoch kein Gefährdungspotential.

Die organische Belastung des Grundwassers ist entsprechend den Empfehlungen "für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasser-

³⁾ Bonk-Maire-Hoppmann – „Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 121 – Flugplatzgelände – der Stadt Dessau“ Nr. 97274/98, Garbsen, 16.07.1998
28.05.2001

schäden" der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) anthropogenen Ursprungs, erreicht jedoch keine Werte, die eine besondere Behandlung erfordern.

Ein Gefährdungspotential durch das Grundwasser besteht nach Auswertung der Grundwasserproben durch ein Baugrund-Gutachten⁶⁾ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 F4 nicht.

- Baugrundverhältnisse

Das natürliche Gelände ist nahezu eben und liegt bei einem durchschnittlichen Höhengniveau zwischen 56,8 und 57,3 m über HN.

Das Plangebiet liegt im Urstromtal der Elbe. In der Regel stehen Auelehmablagerungen des Holozän an der Oberfläche an. Darunter befinden sich pleistozäne Sande und Kiese, die Oberkante der Tertiärschichten (Tone des Mitteloligozän) folgt in einer Tiefe von über 18,00 m, d. h. ab > 40,00 m über HN.

Nach den durchgeführten Rammkernsondierungen⁶⁾ im Geltungsbereich befinden sich mit einer Mächtigkeit von 0,5 bis 3,00 m unter Gelände anthropogene Auffüllungen und ab 0,5 bzw. 3,00 m Tiefe Sande des Pleistozän.

Der ehemals anstehende Auelehm ist in Teilen des Geltungsbereiches im Zuge der militärischen Nutzung ausgetauscht bzw. umgelagert worden.

Unter der Auffüllungsschicht bzw. dem Auelehm stehen Fein-, Mittel- und Grobsande an, die in den oberen Horizonten überwiegend schluffig ausgebildet sind. Die schluffigen Sande befinden sich im Grenzbereich von locker nach mitteldicht. Aufgrund der als gering anzunehmenden Gleichförmigkeitszahl sind die Sande bei dynamischen Beanspruchungen verlagerungsempfindlich.

Die anstehenden Sande sind als Planum für Verkehrsflächenbefestigungen geeignet. Dagegen werden sie für Frostschutz- und Tragschichten nicht zu verwenden sein, da sie sich nicht ausreichend verdichten lassen werden. Der zu erreichende Verdichtungsgrad der enggestuften Sande, dürfte aber immer noch so hoch sein, dass er ausreichend wäre, um für Rad- und Fußwege im Planungsgebiet als Frostschutzschicht zu dienen.

Für sämtliche Verkehrsflächenbefestigungen ist die Frostempfindlichkeitsklasse F2 maßgebend.

Die mineralischen Aushubmassen können zur Auf- und Hinterfüllung verwendet werden.

Bei den Erdarbeiten sind die Festlegungen der DIN 4123, 4124 und 18300 maßgebend. Eventuell erforderliche Betonschutzmaßnahmen sind nach DIN 1045 festzulegen.

⁶⁾ Ingenieurbüro Brugger – Baugrundgutachten „Gewerbegebiete am Flugplatz Dessau, innere Erschließung“, Dessau, 13.10.1997, in Verbindung mit STAU Halle „Hydrologische Stellungnahme Nr. 201/97/4139“, Halle, 12.09.1997
28.05.2001

Im Plangeltungsbereich ist ein oberflächennaher, unmittelbar unter dem Auelehm bzw. unter dem Bereich der Auffüllung, ein durchgehender, ganzjährig wasserführender Grundwasserleiter ausgebildet. Die eingemessenen Grundwasserstände liegen zwischen 55,5 m über HN und 57,5 m über HN. Der mittlere Grundwasserstand im Geltungsbereich kann mit 56,0 m über HN angenommen werden, der höchste Grundwasserstand mit 56,5 m über HN.

Das Grundwasser hat eine Fließrichtung nach Nordosten bei einem durchschnittlichen Gefälle von 1,00 m auf ca. 1000,00 m. Der Grundwasserleiter (Sand) besitzt durchschnittliche k_f -Werte von 5×10^{-5} bis 5×10^{-4} m/sec.

Das Grundwasser wird nach DIN 4030 als "schwach Beton angreifend" und nach DIN 50 930 als "normal" korrosiv gegenüber Metallen beurteilt.

Über dem Auelehm und über bindigen Auffüllungsbereichen können lokal und temporär Schichtwasser- bzw. Staunässeerscheinungen auftreten.

1.5 Flächenübersicht

Gesamtfläche	anteil. Flächen- überlag. in Ab- hängigkeit von d. Funktion	20,19 ha	100%
<u>Baugebiete</u>			
Industriegebiete		10,61 ha	52,55%
Gewerbegebiete		0,05 ha	0,25%
<u>Straßenverkehrsflächen</u>			
Industrieerschließung		0,74 ha	3,67%
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung		0,16 ha	0,79%
<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>			
Flächen für Versorgungsanlagen		0,03 ha	0,15%
<u>Grünflächen</u>			
Grünfläche, öffentlich		5,06 ha	25,06%
<u>Flächen für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses</u>			
Flächen für die Regelung des Niederschlagswasserabflusses		0,62 ha	3,07%
<u>Denkmalschutz - Einzeldenkmal</u>			
Planstraße A		0,26 ha	14,46%
<u>Flächen für den Gemeinbedarf</u>			
Flächen für den Gemeinbedarf		0,40 ha	

2. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet

2.1. Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts

Die Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist vorgesehen. Im übrigen wird das allgemeine Vorkaufsrecht durch das Baugesetzbuch geregelt (§ 24 BauGB).

2.2. Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts

Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts durch Satzung (§ 25 BauGB) ist nicht beabsichtigt.

2.3. Herstellen öffentlicher Straßen und Wege

Der Ausbau der öffentlichen Straßen im Plangebiet ist durch die Stadt Dessau vorgesehen. Dabei werden öffentliche Fördermittel berücksichtigt.

2.4. Besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Als besondere Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens kommen die Verfahren der Umlegung, der Grenzregelung oder Enteignung in Betracht, wenn eine vertragliche Regelung im Einzelfall nicht zu erreichen ist.

3. Der Stadt Dessau voraussichtlich entstehende Kosten

Die kostenverursachenden Maßnahmen lassen sich im wesentlichen auf den Grunderwerb für die Bauflächen beziehen, die Freimachung dieser sowie die erforderlichen Vermessungsleistungen. Für den Grunderwerb hat die Stadt Dessau ein Gutachten¹⁰⁾ zur Ermittlung der Bodenrichtwerte und der hieraus abzuleitenden Grundstückspreise beauftragt, in dessen Ergebnis sich der umzulegende Kostenanteil ergibt. Ebenso werden sich erst im Zuge der Vermarktung der Baugebiete die etwaigen Kosten für Vermessung und Freimachung annähernd einschätzen lassen. Hinzu kommt die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Beleuchtung und Entwässerung.

Die hieraus abzuleitenden voraussichtlich erwartbaren Kosten für die innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 121 F4 erforderliche Erschließung betragen für

¹⁰⁾ Dipl. Bauing. (FH) Monika Anton – „Wertgutachten Flugplatzgelände, unbebaute Grundstücke“, Coswig (Anhalt), 28.10.1998
28.05.2001

- Straßenbaumaßnahmen (incl. Geh- und Radwege, Straßenbeleuchtung)	ca. 923.800,00	DM
- Anlagen zur Regelung des Abflusses des Niederschlagswassers (Grundlage Crash-Variante, anteilige Kosten im Verhältnis zur überbaubaren Grundstücksfläche GE/GI)	ca. 298.000,00	DM
- Begrünungsmaßnahmen	ca. 155.580,00	DM.

Die Erschließungsmaßnahmen sind gem. BauGB in Verbindung mit der jeweilig geltenden Fassung der Satzung der Stadt Dessau über die Erhebung des Erschließungsbeitrages anteilig beitragsfähig. Die Anteiligkeit bezieht sich auf die innere Erschließung, (incl. der Anlagen zur Regelung des Abflusses des Niederschlagswassers), des gesamten Bebauungsplangebietes Nr. 121 und damit auch für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 121 - Teil F4. Dabei übernimmt die Stadt 10% des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

Die Begrünungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahmen) sind gem. § 135 a - c BauGB in Verbindung mit der jeweilig geltenden Fassung der Satzung der Stadt Dessau anteilig umzulegen. Die Anteiligkeit bezieht sich auf das gesamte Bebauungsplangebiet Nr. 121 und damit auch auf den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 121 - Teil B "Am Schwarzen Weg".

Weitere Erschließungskosten, welche über den Haushalt der Stadt Dessau vorzufinanzieren sind, beziehen sich auf die Wasserversorgung, die Gasversorgung, die Schmutzwasserentsorgung sowie die Bereitstellung von Elektroenergie im Bebauungsplangebiet Nr. 121 F4. Diese werden für den Plangeltungsbereich mit ca. 1.000.000,00 DM vorveranschlagt.

4. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

Für die Erschließung des Bebauungsplangebietes wird die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes der Stadt Dessau erforderlich. Die Erschließungsmaßnahmen sind vorrangig durchzuführen.

Der Anschluss an das Abwassernetz ist zu erweitern. Die Stadt Dessau verfügt über ein eigenes Abwasserentsorgungssystem einschließlich Kläranlage. Diese Anlage ist auch zukünftig bedarfsgerecht für die Aufnahme von Abwasser aus dem Plangeltungsbereich ausgelegt, so dass der Planbereich ordnungsgemäß entsorgt werden kann.

Somit erfolgt die Errichtung eines völlig neuen Entsorgungsnetzes einschließlich Pumpstationen bei teilweiser Nutzung (2x DN 600) und teilweisem Umbau (3x DN 500) der vorhandenen Abwasserdruckleitungen bis zur Kläranlage.

Neben der Erweiterung des Abwassernetzes sind auch die übrigen stadttechnischen Versorgungsnetze, entsprechend dem Bedarf der einzelnen Baugebiete, an diese heranzuführen.

Besondere soziale Härten, die durch diesen Plan ausgelöst werden, sind zur Zeit nicht erkennbar. Soweit bei der Durchführung des Bebauungsplanes soziale Härten eintreten, wird die Stadt im Rahmen ihrer Verpflichtungen bei der Lösung der sozialen Probleme behilflich sein.

5. Finanzierung der vorgesehenen Maßnahmen

Der Ausbau der im Plan ausgewiesenen öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Stadt Dessau unter Zuhilfenahme von Fördermitteln vorgenommen. Die Stadt Dessau wird diese Maßnahmen finanzieren. Die Kosten werden, wie oben beschrieben, nach dem geltenden Erschließungsrecht verteilt.

Bei der vorgesehen wirtschaftspolitischen Bedeutung dieser Maßnahme ist die Stadt aufgrund der Größenordnung der durchzuführenden Erschließungsmaßnahmen nicht in der Lage, diese allein finanzieren zu können. Hieraus resultierend liegt der Stadt ein Zuwendungsbescheid zum Einsatz öffentlicher Fördermittel vor. Darüber hinaus werden weitere Erschließungskosten, wie oben dargestellt, über den Haushalt finanziert.

6. Schalltechnisches Gutachten Nr. 97274/98 zum Bebauungsplan Nr. 121 Flugplatzgelände der Stadt Dessau, Garbsen, 16.07.1998

-
- Anlagen:
- Übersicht Industriebrachen in Dessau
 - Übersichtslageplan zu externen Ausgleichsflächen – „Ausgleichsplan zum
 - Bebauungsplan Nr. 121“
 - Leistungsbeschreibung (Kurzfassung) und Kostenschätzung zur Crash-
 - Variante
 - Fließgewässer Flugplatz Dessau
 - FFH-Voreinschätzung (Verträglichkeit)