Begründung der Satzung zum B-Plan Nr. 3 "Gewerbegebiet III" der Stadt Zerbst nach § 9 Abs. 8 BauGB

Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Aufstellung und Geltungsbereich

Die Ausweisung des Gewerbegebietes III erfolgt in Übereinstimmung mit dem "verallgemeinerten Flächennutzungsplan" - Konzept - durch Beschluß Nr. 010/90 vom 13. 06. 1990 der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Zerbst.
Beginnend mit o. g. Beschluß, geändert durch den Beschluß Nr. 085/91 vom 20. 03. 1991 sowie dessen nochmaliger Änderung durch Beschluß Nr. 163/91 vom 28. 08. 1991 der Stadtverordnetenversammlung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das "Gewerbegebiet III" der Stadt Zerbst, gemäß § 2 (1) BauGB.
Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:
Gemarkung Zerbst
Flur 9: Flurstück: 15, 16, 17, 18, 49; 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56/1, 56/2, 56/3, 57, 72, 73, Teil von 74, Teil von 78, 79 Teil von 311 (B 184)
sowie
Flur 7: Flurstück: 347/287, 287/9, 287/4, 287/3, 286, 285, 354/287, 355/287, Teil von 289 (L II O 233)
Der Planbereich ist umschlossen von der Bundesstraße B 184 im Norden, der Landstr. L II O 233 im Süden, dem Mischgebiet MI Feuerberg im Osten und unbebautem Gelände im Westen. Der Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
Die Verfahrensübersicht wird als Bestandteil der Satzung mit aufgeführt.

2. Grund für die Aufstellung

Die Stadt Zerbst beabsichtigt nach § 2 (1) BauGB außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft in einem bereits gewerblich genutzten Gebiet, Bauflächen auszuweisen.
Da einige Grundstücksflächen bereits bebaut sind, ergibt sich die Notwendigkeit, im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bei der weiteren Ansiedlung von Gewerbebetrieben planungsrechtliche und ordnende Voraussetzungen zu schaffen.
Die Dringlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Existens zahlreicher neuer Investoren aus dem produzierenden und dienstleistenden Gewerbe, sowie dem Bestreben vorhandener Firmen, sich zu erweitern.
Die Anwendung des § 33 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung, ermöglicht die Erteilung von Baugenehmigungen während des Aufstellungsverfahrens.
Mit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben werden dringend notwendige Arbeitsplätze geschaffen.

Im Großteil tritt die Stadt Zerbst als Eigentümer der Gewerbeflächen auf, um Grundstücksspekulationen entgegenzuwirken.

3. Bodennutzung

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen werden nur noch gewerblich genutzt oder sind Brachland.
Die dort ehemals angesiedelte LPG "Servesta" befindet sich in Liquidation. Eigentümer der bebauten landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke 287/9, 354/287, 355/287) ist die Stadt Zerbst. Die Zerbster Gemüseproduktions- und Handels GmbH unterhält eine Vorbereitungshalle für Gemüse, die sich als lebensmittelverarbeitender Betrieb problemlos ins Gewerbegebiet integrieren läßt (Bestandsschutz gewährleistet).
Die Flurstücke 56/2 und 57 haben einen unregelmäßigen Baumbestand als Mischwald.
Die Bewertung des Grünbestandes und der Bodennutzung ist als Anlage der Begründung aufgeführt (Grünordnungsplan).
Das Flurstück 54 ist als Altlastenfläche (städtische Mülldeponie) ausgewiesen und im zeichnerischen Teil als Altablagerung gekennzeichnet. Nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden konkrete Festsetzungen für diese Fläche sowie für ihre weitere Nutzung getroffen.
Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen im Bereich der Deponie und gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Dessau/Wittenberg vom 11. 05. 1995 besteht kein Sanierungsbedarf. Die festgestellten Schadstoffkonzentrationen stellen keine Umweltgefährdung dar. Die Deponie ist gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes zu begrünen.
Das Flurstück 56/1 ist zur Hälfte Eigentum der Firma ZEBA und zum Teil bebaut. Den zweiten Teil bildet eine ehemalige Kiesgrube, die als Fläche gekennzeichnet wurde, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen, in diesem Fall aufwendige Gründungsmaßnahmen, vorzusehen sind.
Die Restfläche wird als Lagerplatz genutzt.
Die Flurstücke 287/4, 287/3, 286, 285, z. T. 287/9 sind bereits bebaut und tragen den Charakter eines Mischgebietes.
~~Der Kindergarten als Bestand, ist als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt~~.

4. Beschaffenheit der Baugrundstücke

Die bebaubare Fläche ist im Wesentlichen hinsichtlich seiner topographischen Beschaffeneheit eben. Der Baugrund ist als gut tragfähig einzuschätzen.
Nichtbindiges Lockergestein schafft gute Gründungsbedingungen mit geringen gleichmäßigen Setzungen, ist wasserdurchlässig und frostunempfindlich.
In Bezug auf die am Standort zu erwartenden Untergrundverhältnisse werden folgende Angaben durch das geologische Landesamt gemacht:

1. zu erwartendes Profil:
   (Mächtigkeiten)
   - < 1,0 m Mutterboden
   - < 10,0 m peistozäne Sande und Kiessande, lokale Geschiebemergeleinlagerungen (< 2 m Stärke) zwischen 5,0 und 10,0 m und GOK möglich.

2. Grundwasserverhältnisse

- Oberfläche:	zwischen ca. 1,5 m (im S) und 3,0 m (im N) u. Gelände
- generelle Abflußrichtung:	von Nord nach Süd
- Geschütztheit:	sehr ungünstig

Weitere Einschränkungen aus geologischer Sicht (Schutz- oder Vorbehaltsgebiete, Untergrundschwächen) sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.
Diese Angaben ersetzen keine Baugrunduntersuchungen nach DIN 1054, deren Ergebnisse (entsprechend Lagerstättengesetz) dem geologischen Landesamt zur Kenntnis zu geben sind.
Beim Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg ist das Gelände nicht als munitionsverseucht registriert.
Sollten bei Erdarbeiten eventuell Landkampfmittel gefunden werden, so ist die Stadtverwaltung Zerbst, die nächste Polizeidienststelle oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg zu verständigen.

5. Planerische Gestaltung

Das Gewerbegebiet befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Zerbst. Es wird umschlossen von der Bundesstraße 184 Richtung Magdeburg und der Landstraße II O 233 nach Güterglück und bietet somit für die verkehrstechnische Anbindung beste Voraussetzungen, ohne das innerstädtische Verkehrsaufkommen größer zu belasten.
Das Ortsrandbild wird im Wesentlichen von einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung von gewerblichen, landwirtschaftlichen sowie Wohnbauten geprägt.
Diese Bebauung greift mehr oder weniger geordnet in den Landschaftsraum hinein, der von Baum- und Strauchreihen gegliedert ist.
Dieses Bild des Einbettens der baulichen Strukturen in den Landschaftsraum soll nicht zerstört werden.
Bei der Beplanung der einzelnen Bauflächen wird diese Struktur der vorhandenen verkehrstechnischen sowie landschaftlichen Gliederung aufgenommen, in einigen Bereichen nach Erfordernis korrigiert und aufgewertet.
Das Pflanzgebot in den Straßenräumen der Planstraßen A,B,C,D,E sowie entlang der Grundstücksgrenzen dient zur Erhaltung des landschaftstypischen Erscheinungsbildes der Parzellierung durch Baumreihen.
Die Beschränkung der Geschossigkeit bzw. der Traufhöhe gewährleistet, daß die Silhouette der Stadt nicht beeinträchtigt wird.
Da es sich hier um ein bereits gewerblich genutztes Gebiet handelt, das erweitert wird, ist die räumliche Anbindung an das Stadtgefüge bereits gegeben. Es wird geometrisch ordnend ein Raster aufgelegt sowie durch örtliche Bauvorschriften die Gestaltung der Baukörper beeinflußt.

6. Verkehrserschließung

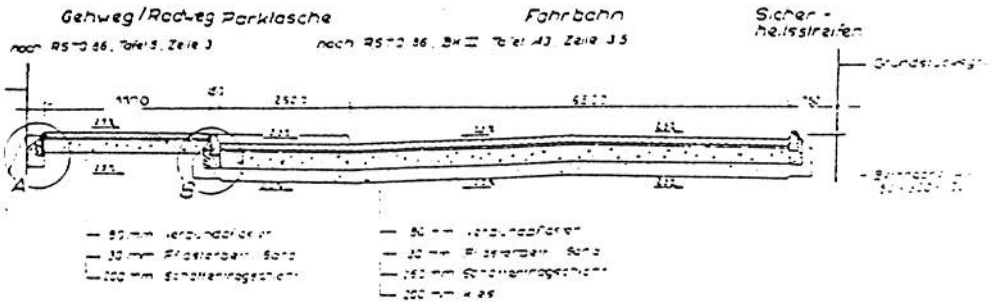
Die Grundstruktur des vorhandenen Straßen-Wege-Netzes (Feldwege) wird beibehalten.
Die Planstraßen A und C werden neu ausgebaut, erhalten aber nach ihrer Bedeutung unterschiedliche Straßenprofile.
Die für Planstraße A bestehenden 2 Anbindungen an das überörtliche Straßennetz müssen neu ausgebaut und erweitert werden. Der Knotenausbau zur B 184 in Höhe Kilometer 76,9 ersetzt vollständig die derzeit vorhandene zweite Anbindung stadteinwärts bei Kilometer 76,4.
Die zweite Anbindung der Planstraße A erfolgt an die L II.O 233 mit Ausbau des Knotenpunktes . Die Knotenausbildung erfolgt entsprechend den Richtlinien der RAS-4 sowie auf der Grundlage von Verkehrsanalysewerten.
Damit ist eine zweiseitige Erschließung des Gewerbegebietes gewährleistet.
Die Planstraßen B u.C zur Erschließung der einzelnen Baufelder haben untergeordneten Charakter, sollen jedoch als Verbindung nach Töppel ihre Funktion beibehalten.
Die Planstraße D u. E haben Anliegercharakter und dienen der Erschließung einzelner Baufelder. Der Bemessung der Planstraße wird die EAE 85 zu Grunde gelegt.

7. Straßenverkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11

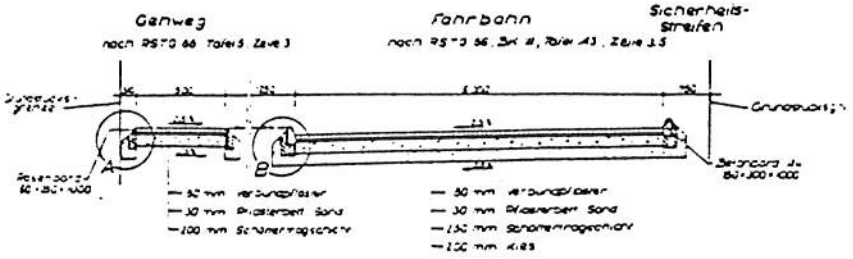
Die Planstraßen A und C bekommen einseitig einen Park- und Grünstreifen sowie einen Fußweg zugeordnet.
Um eine Überschreitung der Grundstücksflächen durch den öffentlichen Straßenraum zu vermeiden, werden die Straßenquerschnitte für die Planstraßen A und C, gemäß Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen modifiziert.

Straßenquerschnitte:

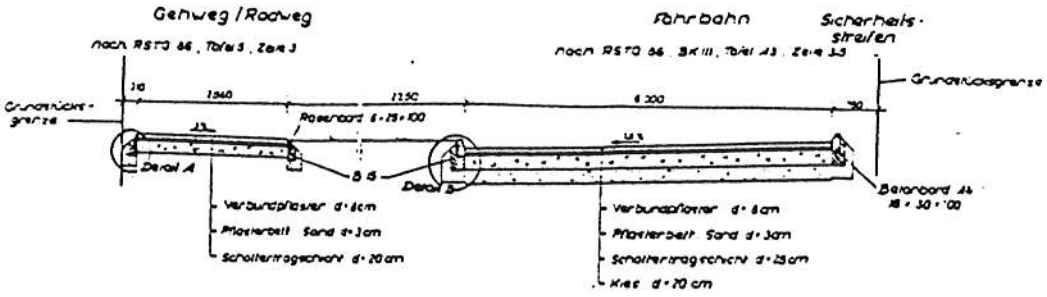
Planstraße A



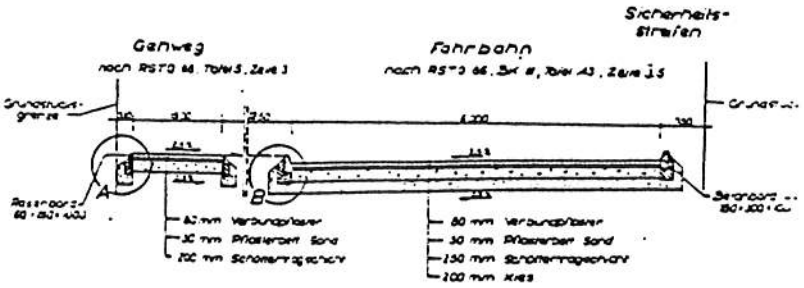
Planstraße B



Planstraße D



Planstraßen C, E



Außer den Stellflächen für Publikumsverkehr sowie LKW im Park- und Grünstreifen der Planstraßen A und C sind keine weiteren öffentlichen Parkflächen für Kfz vorgesehen.
Die notwendigen Stellplätze für PKW und LKW sind auf den jeweiligen Grundstücken der Gewerbetreibenden zu realisieren.
Beim Ausbau der Planstraße C wird über dem Graben ein Brückenbauwerk notwendig.
Der Graben als Fließgewässer II. Ordnung stellt bestimmte Forderungen nach den inneren Abmessungen an das Brückenbauwerk. Sie müssen 10 % der überbauten Strecke betragen.

8. Art der baulichen Nutzung

Die Baufelder sind entsprechend Festsetzung als Gewerbegebiet bzw. als eingeschränktes Gewerbegebiet bezeichnet, um eine Dämpfung zur Wohnbebauung hinsichtlich Störungsgrad durch Lärm- und Staubemmission zu erreichen.
Die Einschränkungen beziehen sich auf die in entsprechenden Verordnungen und Richtlinien ausgesprochenen zulässigen, flächenbezogenen Dauerschallpegel für die Tag- und Nachtzeiten. Das GEe entspricht hinsichtlich Störungsgrad dem eines Mischgebietes, ohne daß jedoch das Wohnen allgemein zulässig ist.
Zur Beurteilung des Maßes für erhebliche Belästigungen dient die VD I - Richtlinie 2058 - Beurteilung und Abwehr von Arbeitslärm, die Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm-TA Lärm, bzw. zur Reinhaltung der Luft-TA Luft sowie die DIN 18005/Teil 1 Gewerbebetriebe, die einer Genehmigung nach § 4 BImSchG i. V. mit § 2 d. 4 BImSchV bedürfen, sind als erheblich belästigend einzustufen und für das GE und GEe unzulässig.
In Abstimmung mit dem Staatlichen Amt für Umweltschutz sind ausnahmsweise in dem Baufeld, in dem sich bereits eine Betonmischanlage befindet, Anlagen für die ein vereinfachtes Genehmigungsverfahren möglich ist. Laut BImSchG § 19 trifft dies auf Anlagen geringeren Umfanges als in Spalte 1 der 4. BImSchV genannten Anlagen zu. Die Bestimmungen des Abstandserlasses (RdErl. des MV vom 26. 08. 1993 (MBL.LSA S. 2344)) zu notwendigen Abständen zwischen gewerblichen Anlagen und Wohnbebauungen sind in jedem Fall einzuhalten.
Es ist zu beachten, daß die Summe aller auftretenden Geräusche im Rahmen des Immissionsrichtwertes liegt.

Der § 8 BauNVO gilt für GE und GEe mit Ausnahme des Abs. 3 Nr. 3, sowie für GEe mit der Einschränkung: außer des Abs. 2 Nr. 1 Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, und Nr. 3.
Raum für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke biete sich in den nahegelegenen Mischgebieten.
Sie sind deshalb im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind freie Lagerplätze (z. B. für Baumaterialien oder im freien produzierende Betriebe) wegen ihrer auch optischen Beeinträchtigung für die benachbarten Wohnungsbaustandorte (vorhanden) ausgeschlossen.
Ausreichend Flächen für derartige Betriebe sind nördlich der Planstraße A vorhanden.

§ 8 - Gewerbegebiete
---

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
(2) Zulässig sind:
    1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
    2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
    3. Tankstellen,
    4. Anlagen für sportliche Zwecke
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
    2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Grundsätzlich sind im gesamten Plangebiet keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 BauNVO zulässig. Das Gewerbegebiet ist vorrangig für produzierendes Gewerbe vorgesehen.

§ 6 - Mischgebiete

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,

Untergeordnete Nebenanlagen, insbesondere Lagerbereiche und ähnliche ortsbildstörende Nebenanlagen, z. B. Müllbehälter u. Tanks müssen so gelegen sein, daß sie von der öffentlichen Planstraße nicht einsehbar sind.
Das in den Geltungsbereich miteinbezogene Mischgebiet MI 1 im Bestand, wird nach Westen über die Planstraße A hinaus erweitert (MI/2).
Für beide Mischgebiete werden Festsetzungen aus örtlichen Bauvorschriften getroffen, um eine harmonische Eingliederung in das Ortsbild zu erreichen. (Dachform, Dachneigung, Traufhöhe, Einfriedung)
Für MI gelten die Festsetzungen des § 6 BauNVO mit Ausnahme des Abs. 2 Nr. 7,8 und des Abs. 3.

9. Maß der baulichen Nutzung

Für die im Gewerbegebiet und Mischgebiet nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung kann die Grundflächenzahl (GRZ) voll ausgenutzt werden.
Die sich daraus ergebenden Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sind im beiliegenden Grünordnungsplan fixiert. In den Randbereichen sind Grünstreifen zwingend vorgeschrieben.
Für das MI wird die Geschossigkeit von 2 Geschossen dem Bestand angepaßt und gilt als zwingend. Die Vorgabe der maximalen Traufhöhe von 7 m erlaubt das ausgebaute Dachgeschoß als drittes Vollgeschoß. 2-3 Geschosse
Die Festsetzung für die Gewerbegebiete GE und GEe beschränkt sich auf die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und die maximale Traufhöhe von 7,0 - 10,0 m.
Mit der Einschränkung der Traufhöhen wird zum einen die Silhouettenwirkung der Stadt Zerbst geschützt und insbesondere in den Randlagen zur Wohnbebauung eine Anpassung der Traufhöhen gewährleistet.
Gleichzeitig sind Traufhöhen von max. 10 m durch die Wehrbereichsverwaltung VII gefordert (Einflußbereich des Flugplatzes).
Die Baugrenzen verlaufen im Abstand von 3,0 m innerhalb von neu geplanten Grundstücksgrenzen.
Die Baugrenzen entlang der Planstraßen A - E sind variabel der Festsetzung der Grünflächen angepaßt.

10. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

- Die nach Bundesfernstraßengesetz einzuhaltende Bauverbotszone, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand beträgt 20 m. Sie ist in der Planzeichnung als Baugrenze festgesetzt.
- Von der 30 KV-Freileitung sind Schutzabstände für Hochbauobjekte beidseitig der Leitungsachse einzuhalten.
- Zur Ferngasleitung 62.00 NW 300 entlang der Planstr. A ist ein Sicherheitsabstand von 20 m, bei der Einrichtung von Gebäuden, bzw. von 5 m bei Ver- und Entsorgungsleitungen, Kabeln zu gewähren. Bei Unterkreuzung beträgt der lichte Mindestabstand 0,5 m.
- Das das Mischgebiet MI/2 durchquerende Kabel, von der Korrossionsschutzanlage Nr. 59 bis zur Ferngasleitung 62.00 führend, darf nicht überbaut werden. Ein Abstand von einem Meter ist beidseitig einzuhalten. Einer Umverlegung des Kabels wird vom Rechtsträger zugestimmt, wenn die Kosten nach dem Verursacherprinzip übernommen werden.
  Die so mit Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.
- Die im "Zeichn. Teil" eingetragenen Sichtfelder zur Straße sind von jeglicher Nutzung, Einzäunung oder Bepflanzung über 0,6 m freizuhalten.

11. Sonstige Festsetzungen

- Dem Graben als Gewässer II. Ordnung ist einseitig die Unterhaltung zu gewähren. Eine Verrohrung und Kanalisation ist nicht zulässig.
- Das Bebauen bzw. eine landwirtschaftliche Nutzung der Deponie ist untersagt.
- Bis zur Bebauung der einzelnen, bisher landwirtschaftlichen Flächen, können diese weiterhin so genutzt werden.
- Alle baulichen Anlagen auf den überbauten Grundstücksflächen sind orthogonal zur Planstraße A einzuordnen.
- Für die als Abgrabung- und Aufschüttung gekennzeichneten Fläche der ehemaligen Kiesgrube sind besondere bauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Gründung zu treffen.

12. Grünflächen

- Da gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umweltschutz Dessau/Wittenberg kein Sanierungsbedarf für die Deponie besteht, wird die bereits vorhandene Begrünung erhalten und ergänzt.
- Der Begrünungsstreifen im Bereich des Grabens ist als naturnaher Uferrandstreifen zu erhalten und mit naturtypischen Pflanzen und Gehölzen auf 10 bis 15 m zu erweitern. Betroffen von diesem Pflanzgebot sind alle an diesen Landschaftsraum angrenzenden Grundstücke.
- Die Grundstücksgrenzen sind beidseitig auf 1,5 m Breite mit einheimischen Gehölzen und Sträuchern dauerhaft zu bepflanzen und zu erhalten.
- Der Erhalt derzeitiger Baumreihen entlang des Straßenraumes wird gesichert bzw. als Pflanzgebot erweitert.
- Der Forst auf dem Flurstück 56/2 wird im Bestand erhalten. Die forstwirtschaftliche Nutzung als private Grünfläche wird weiter gewährleistet.
- Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung.

13. Umweltschutz

Das Gewerbegebiet grenzt nordwestlich der Stadt Zerbst unmittelbar an Wohnbebauung.
Um die aus der Hauptwindrichtung resultierende Belastung so gering wie möglich zu halten, sind Einschränkungen für die Art der Gewerbebetriebe vorgesehen. Bei der Auswahl der Betriebe ist der Abstandserlaß als Beurteilungsmaßstab mit heranzuziehen. Eine Entlastung des innerstädtischen Verkehrsaufkommens ist durch die Randbesiedlung zu erwarten.
Aktive Lärmschutzmaßnahmen ergeben sich aus den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien für den jeweiligen Gewerbebetrieb.
Im Planungsgebiet liegt die ehemalige Deponie "Magdeburger Straße". Sie ist in der Umweltanalyse für den Landkreis Zerbst (Stand: 6/1992) unter der Kennziffer 15 147 390 4 0811 Band IV, Teil: Gemarkung Zerbst, S. 40 - 42, erfaßt.
Doe Bewertung der Umweltrelevanz des Standortes erfolgte beprobungslos nach einem einheitlichen Schlüssel in einem 100-Punkte-System. Der Bewertungsschlüssel gestattet die Angabe von Minimal- und Maximalwerten. Diese Art der Bewertung läßt einen gewissen Spielraum bei der Beurteilung des Gefährdungspotentials, das von der ehemaligen Deponie ausgeht, zu. Der Deponie "Magdeburger Straße" werden hiernach max. 60 und minimal 42 Punkte zugeordnet. Danach besteht in der Skala des Handlungsbedarfes, die in "vorrangig", "nachrangig" und "untergeordnet" untergliedert ist, ein nachrangiger Handlungsbedarf (41 - 70 Punkte).
Die Deponie wurde im Zeitraum 1914-1960 betrieben. Nutzer waren die Bevölkerung und Baubetriebe. Zur Ablagerung gelangten nach den durchgeführten Ermittlungen Haus- und Sperrmüll, Bauschutt, Erdaushub, Asche und landwirtschaftliche Abfälle. Der Inhalt der Deponie ist im einzelnen nicht bekannt. Sollten bei eventuell nötigen Erdarbeiten Schadstoffe zu Tage kommen, sind diese von dem Bauherrn als solche zu entsorgen.
Das Landratsamt in seiner Stellungnahme:
"In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, daß sich auf der ehemaligen Deponie eine von den GUS-Truppen geräumte Richtfunkstation befindet. Sie ist bei der "Ermittlung von Altlasten-Verdachtsflächen auf den Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Streitkräfte (WGT)" unter der Nr. 05 MAGD 115 registriert. Ein IABG-Bericht liegt vor. Eigentümer des Areals ist das Bundesvermögensamt."
Die mobile Station ist bereits entfernt.
Das in diesem Zusammenhang angefertigte Gutachten weist keine gefährlichen Ablagerungen für die Deponie aus.
Jedoch wird vor Ausspülungen durch Regenwasser gewarnt bei Veränderung der Deponie-Deckschicht.
Eine Nutzung des Grundwassers als Brauchwasser ist auszuschließen. Die Trinkwassergewinnung ist im Umfeld der Deponie nicht möglich.
Weitere Angaben sind dem Bodengutachten und der Stellungnahme des Staatlichen amtes für Umweltschutz Dessau/ Wittenberg vom 11. 05. 1995 zu entnehmen.
Die Tankstelle im Bestand auf Flurstück 56/1 ist gekennzeichnet. Sie ist im Altlastenkataster nicht erfaßt.

Für die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen (Stallungen, Dunggruben u. a.) besteht die Möglichkeit einer Bodenbelastung durch Fäkalien. Ein Eintrag ins Altlastenkataster ist jedoch nicht erfolgt. Im Planteil B wird unter "Hinweise" auf mögliche Beeinträchtigungen hingewiesen.

14. Denkmalschutz

Der Hinweis auf archäologische Fundplätze wird im "zeichnerischen Teil" nachrichtlich übernommen. Sie sind nicht exakt fixierbar.
Ihre Ausdehnung kann sich auch auf weitere Gebiete erstrecken. Als Bodendenkmal sind sie vor Zerstörung zu schützen. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten für Planstraße C und D, sowie Planstraße A von Planstraße C bis zur Anbindung an die B 184 wurden der Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege die Möglichkeit zur genaueren Fixierung der Fundbereiche eingeräumt.
Zusätzlich wurde eine Probeschachtung parallel zur Planstraße A durch die Baufelder nördlich der Deponie von ca. 350 m Länge und 60 cm Tiefe zum gleichen Zweck durchgeführt.
Weitere archäologische Funde wurden dabei nicht gemacht.
Die Kosten gehören zu den Erschließungsaufwändungen.
Bei Beginn der Bauarbeiten ist die untere Denkmalbehörde in Kenntnis zu setzen.
Archäologische Funde bei Baumaßnahmen sind entsprechend § 9 (3) des Denkmalschutzgesetzes SA für für Ausgrabungen gesichert. Vor Beginn der Ausschachtungen sind entsprechende Einweisungen und Belehrungen zu geben.

15. Ver- und Entsorgung

Die Verlegung der neuen Leitungssysteme (Elektro, Gas, Wasser Abwasser, Fernsprechkabel) sind im Straßenprofil vorgesehen - mit den entsprechenden Anschlußbauwerken für die späteren Nutzer. Notwendige Nebenanlagen z. B. Trafo sind auf öffentlichen Versorgungsflächen unterzubringen. Die bestehende 10-kV-Freileitung wird durch das noch zu verlegende Elt-Erdkabel ersetzt. Die geforderten
von Bebauung freizuhaltenden Schutzabstände zu vorhandenen Leitungssystemen sind einzuhalten (vergl. Pkt. 10). Zu den vorhandenen Fernmeldeanlagen sind die Mindestabstände einzuhalten bzw. erforderliche Schutzmaßnahmen zu treffen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind diese 1 Woche zuvor dem örtlich zuständigen Fernmeldebaubezirk mitzuteilen.

Die Schmutz- und Regenwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasser werden in das städtische Abwassersystem geleitet. (Am Feuerberg)
Nicht belastetes Oberflächenwasser kann zum Teil offen abgeführt werden und versickern bzw. mit Hilfe eines getrennten Rohrsystems oder offener Rinne in den vorhandenen Graben geleitet werden. Für alle Gewerbebetriebe besteht nach BAbfG und AbfG LSA v. 14.11.91 Anschluß- und Benutzerzwang an die öffentliche Abfallentsorgung.

16. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Im Kreuzungsbereich Planstraße A, Planstraße C - Grundstück Sanobub (Flur 9, Flurstück 53) wurden bereits Umlegungsmaßnahmen durchgeführt.
Die Planstraße D wurde auf Grundstücken der Stadt Zerbst errichtet, so daß bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich waren.

1
Stadt Zerbst

Zu
Ge

Sta

Stadt Cottbus

Hat vorgelagen zur Genehmigung
Az: 25-21102-AZE 51067/3
Dessau, den 05.12.95
Apel
Regierungspräsidium Des
im Auftrage