

INHALTSVERZEICHNIS SATZUNG 04. 11. 1993

**BEBAUUNGSPLAN NR. 3**  
der Gemeinde Rodleben für das Industrie- und Gewerbegebiet an der B 184

-----

Blatt 1      Teil A      Planzeichnung 04. 11. 1993  
            Teil B      Textliche Bestimmungen 04. 11. 1993

Blatt 2      Begründung 1. Änderung

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Gründe und Ziele des Planungsverfahrens
3. Andere Planungen
4. Rechtliche Vorgaben
  - 4.1. Verkehrsrecht
  - 4.2. Wasserrecht
  - 4.3. Denkmalrecht
  - 4.4. Naturschutzrecht
5. Planerische Gestaltung
  - 5.1. Gewerbegebiet
  - 5.2. Industriegebiet
6. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
  - 6.1. Ausbau der Bundesstraße (B) 184
  - 6.2. Anbindung der Planstraße A an die B 184
  - 6.3. Planstraße A
  - 6.4. Planstraße B
  - 6.5. Ruhender Verkehr
7. Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 7.1. Industriegebiet
  - 7.2. Gewerbegebiet
8. Sonstige Festsetzungen
  - 8.1. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und Einfriedungen
  - 8.2. Flächen zur Versickerung von Regenwasser
9. Grünflächen
  - 9.1. Öffentliche Grünflächen
  - 9.2. Private Grünflächen
  - 9.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
10. Umweltschutz
  - 10.1. Vorhandener Zustand
  - 10.2. Lärmschutz
  - 10.3. Beeinträchtigungen der Luft
  - 10.4. Boden- und Wasserverunreinigungen
11. Ver- und Entsorgung
  - 11.1. Wasser
  - 11.2. Abwasser
  - 11.3. Elektroenergie
  - 11.4. Gas
  - 11.5. Fernwärme
  - 11.6. Müll
12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplans
  - 12.1. Grunderwerb
  - 12.2. Entschädigung bei Änderung einer zulässigen Nutzung

Begründung zur Satzung des B-Plans Nr. 3 Gewerbegebiet  
an der B 184

-----

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Nordosten der Gemarkung Rodleben. Er umfaßt in Flur 5 die Flurstücke 1/1, 1/3, 1/5, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16 (1/8 - 1/16 = ehemals 1/7)

76/1 (Weg), 76/3 (Weg), 76/4 (Weg)

77/1 (Weg), 77/2 (Weg) und Teile von 78 (B 184).

Teile des Flurstückes 78 (B 184) werden in dem Umfang in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen, wie es für den notwendigen Kreuzungsausbau zur Anbindung des Plangebietes an die B 184 notwendig ist.

Das Baugebiet wird im Osten und im Norden von der Bundesstraße B 184, im Süden von der Eisenbahnlinie Dessau-Zerbst begrenzt. Die westliche Grenze wird von der Westseite des Schlacht- und Zerlegebetriebes Dessau gebildet.

### 2. Gründe und Ziele des Planungsverfahrens

Der wirtschaftliche Zusammenbruch nach der Wende führte zu hoher Arbeitslosigkeit in der Region. Andererseits ist durch mangelnde planerische Vorleistungen die Neuansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben nur schwer möglich. Die Gemeinde Rodleben ist durch ihre günstige Anbindung an das überregionale Straßen- und Schienennetz sowie durch die Lage in der traditionellen Industrieregion Dessau/Roßlau-Wittenberg ein attraktiver Gewerbestandort.

Durch die Erschließung von gewerblichen Bauland soll der hohen Arbeitslosenrate entgegengetreten und der wirtschaftliche Aufschwung in der Region unterstützt werden.

Der Bebauungsplan erfaßt sowohl bebaute als auch derzeit landwirtschaftlich ungenutzte Flächen (Brache), die zukünftig als gewerbliches Bauland genutzt werden sollen.

Die bereits bebauten Flächen liegen am westlichen und östlichen Rand des Gebietes. Die dazwischen verbliebene Brachlandfläche mit geringen Bodenwerten umfaßt ca. 10 ha. Um diese Fläche als Bauland erschließen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Für die angrenzenden Baugebiete im Osten und im Westen ist durch den Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern.

Dabei sind die an den Geltungsbereich grenzenden und z. T. in ihn eingreifenden Ausbaukonzepte der B 184 insbesondere zu berücksichtigen.

### 3. Andere Planungen

Parallel zur Planerstellung des Bebauungsplanes für dieses Gebiet erfolgt die Ausarbeitung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde. Zur Problematik dieses Standorts wurden bereits Vorabstimmungen mit dem Dezernat für Wirtschaftsförderung des Landkreises und der Bezirksregierung Dessau, Dezernat Raumordnung getroffen.

Auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt getroffenen Standortwahl erfolgte der Grunderwerb für das Flurstück 1/7 durch die Gemeinde von der Treuhandgesellschaft.

Der Kauf wurde rechtskräftig im Sommer 1992 getätigt. Das Grundstück 1/5 ist seit April 1991 Eigentum des Fleischzentrums Anhalt GmbH. Für den dort derzeit im Bau befindlichen Schlacht- und Zerlegebetrieb wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 246 a Abs. 1 BauGB und des Einigungsvertrages erstellt. Die Bestätigung des VE-Planes erfolgte am 28. 10. 1991 durch die Bezirksregierung (Az-Nr. 25.3.-21103-4170).

Für die B 184 laufen derzeit die vorbereitenden Untersuchungen für die Ortsumgehung der Stadt Roßlau. Betroffen von dieser Maßnahme ist auch nach jetzigem Kenntnisstand der Bahnübergang am Rande des Baugebietes und die enge Kurve an der nordöstlichen Grenze des Baugebietes. Für den Bahnübergang ist eine niveaufreie Kreuzung als Brückenbauwerk mit Auffahrrampen vorgesehen.

Entsprechende Grundstücksflächen für Böschungen im Geltungsbereich dieses B-Plans sind erst nach Angaben durch das Straßenbauamt Wittenberg, gegebenenfalls durch Änderung des Bebauungsplans, zu kennzeichnen.

Der Kurvenausbau im nordöstlichen Bereich des B-Plans ist gemäß Vorabstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau Halle auf dem B-Plan gekennzeichnet. Auch hier sind Korrekturen im Rahmen exakter Straßenplanungen zu erwarten.

#### 4. Rechtliche Vorgaben

##### 4.1. Verkehrsrecht

Durch das Bundesfernstraßengesetz § 9 ist das Straßenbauamt berechtigt, Einschränkungen für die Bebauung entlang von Bundesstraßen zu treffen. Für das an die B 184 grenzende Gebiet fordert das Straßenbauamt einen Freihaltebereich von 25 m für bauliche Anlagen aller Art, gemessen von der befestigten Fahrbahnkante.

Das wurde entsprechend im Planteil A vermerkt.

Die Anbindung der Planstraße A an die B 184 bedarf der Genehmigung durch das Straßenbauamt.

Die Eisenbahn fordert einen Abstand von 3 m zur Grundstücksgrenze für Hochbauten. Die Baugrenze ist auf 5 m parallel zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

Im Zwischenraum sind Hochbauten, auch als Nebenanlagen, ausgeschlossen.

##### 4.2. Wasserrecht

Gemäß § 2 Abs. 3 des Entwurfs zum Wassergesetz LSA wird der Bau eines Regenwasserversickerungsbeckens vorgesehen.

Unverschmutzte Regenwässer der Anlieger werden somit dem Grundwasser vor Ort wieder zugeführt. Ansonsten erfolgt durch die hochgradige Versiegelung großer Flächen eine Beeinträchtigung des örtlichen Grundwasserhaushaltes.

Nördlich der B 184 und südlich der Eisenbahnstrecke tangieren die Trinkwasserschutzgebiete der Wasserwerke Tornau und Rodleben das Plangebiet. Im Geltungsbereich ist keine Trinkwasserschutzzone ausgewiesen.

Das Grundwasser steht bei mehr als 2 m unter Geländeoberfläche an und ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt.

#### 4.3. Denkmalrecht

Die in der Stellungnahme des Landratsamtes Roßlau, untere Denkmalschutzbehörde, angegebenen Gräberfelder befinden sich nach Aussage des Landesamtes für archäologische Denkmalpflege Halle nördlich der B 184, also außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans. Da aber eine Ausweitung der Gräberfelder bis in das Gewerbegebiet möglich ist, sind Erdarbeiten mindestens 14 Tage vor Beginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde Roßlau und dem Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

Dem Plan Teil A sind Hinweise zur Einhaltung des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt angefügt.

#### 4.4. Naturschutzrecht

Die Baumallee aus Platanen und Bergahorn entlang der B 184 steht unter Naturschutz (Naturdenkmal).

Die Pflanzungen sind bei Bedarf im Abstand von 10 m mit

Platanen H. 2 x v. m. B. 2 - 2,5 m

oder Bergahorn H. 2 x v. m. B. 2 - 2,5 m

zu vervollständigen.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sind Ergänzungspflanzungen als Ersatzmaßnahmen in den Straßenabschnitten vorzunehmen, die von der Umverlegung der B 184 nicht betroffen sind.

Ersatzmaßnahmen für die Straßenbaumaßnahme B 184 sind im Rahmen dieser Baumaßnahme durch den Träger der Straßenbaulast zu tragen.

Die Allee liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

### 5. Planerische Gestaltung

#### 5.1. Gewerbegebiet

Auf dem Grundstück 1/3 befinden sich bereits gewerblich genutzte Gebäude (ehemaliger Landwirtschaftsmaschineninstandsetzungsbetrieb).

Durch Straßenbaumaßnahmen sind jedoch zumindest Teile der Bebauung im Bestand gefährdet.

Für die Bauflächen 1 - 3 sind Baukörperhöhen bis zu 10 m zulässig. Das entspricht einem dreigeschossigen Bürogebäude. Diese Größenordnung ordnet sich auch in die ländliche Umgebung höhenmäßig ein. Durch intensive Randbegrünung wird der Kontrast in Baukörperform und Materialeinsatz zur Umgebung gemildert. Grundsätzlich muß man dabei auch die bereits vollzogene Durchsetzung der Landschaft mit Industriebauten wie z. B. dem Impfstoffwerk Tornau, als landschaftsprägend zur Bewertung des Baugebietes hinzuziehen. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes erfolgt somit nicht.

Die Gewerbefläche 4 ist bereits bebaut.

Die ehemals ausschließlich für Wohnzwecke errichteten Gebäude sind eingeschossig und z. T. mit ausgebautem Satteldach.

Auf der Westseite, die auch die Erschließungsseite ist, sind zahlreiche Nebengebäude unterschiedlichster Bauart ergänzt worden. Zudem erfolgte eine Anreicherung mit gewerblichen Funktionen (Raststätte, Autoverkauf). Die Ostseite ist vorwiegend als Hausgarten genutzt.

Der B-Plan orientiert darauf, die vorhandenen Wohngebäude zu eliminieren. Die Bebauung und ihre Nutzung genießen Bestandsschutz. Bis zur vollständigen Auslagerung der Wohnfunktion sind für Fläche 3 und 4 Nutzungseinschränkungen (GEE) zur Begrenzung der Immissionen an den Wohnstandorten vorgesehen.

## 5.2. Industriegebiet

Die als Industriestandort fixierte Fläche wird derzeit mit einem Schlacht- und Zerlegebetrieb bebaut. Hier entstehen durch sehr große und hohe Baukörper die empfindlichsten Eingriffe in das vorhandene Landschaftsbild. Die maximale Baukörperhöhe von 8,45 m überschreitet die maximal zulässige Traufhöhe von 10 m nicht. Durch intensive Begrünung ist eine Milderung dieses Eingriffs möglich und vorgesehen.

## 6. Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

### 6.1. Ausbau der Bundesstraße (B) 184

Wie bereits unter Pkt. 3 beschrieben, wird das Baugebiet von Ausbaumaßnahmen an der B 184 tangiert. Auf dem Grundstück 1/3 sind die etwa vorgesehenen Straßenänderungen zeichnerisch im Planteil A vermerkt.

Dabei konnte nur der vorläufige Planungsstand berücksichtigt werden.

Die Beeinträchtigung der Grundstücke 1/1 und 1/7 durch die notwendige Anhebung der Straße bis in Höhe Brückenniveau konnte noch nicht zeichnerisch vermerkt werden, da noch keine Planungsvorgaben vom zuständigen Straßenbauamt vorliegen. Die notwendigen Baumaßnahmen für diese Änderungen der B 184 sind nicht Bestandteil der Erschließungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet. Durch den Bebauungsplan werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau des betroffenen Streckenabschnitts geschaffen.

Ergänzungen sind erforderlichenfalls durch ein gesondertes Planungsverfahren zu Straßenbaumaßnahmen vorzunehmen.

### 6.2. Anbindung der Planstraße A an die B 184

Für die Anbindung des gesamten Gewerbegebietes ist die Anbindung an die B 184, anstelle der derzeitigen Zufahrt zum Schlachthof (bereits als Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet angelegt), vorgesehen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen durch eine Vielzahl von Anliegern wird den Ausbau von Einfädlungsspuren erforderlich machen. Entsprechende Vorbehaltsflächen sind im B-Plan gekennzeichnet.

Der Kreuzungsausbau kann an dieser Stelle gegebenenfalls auch die Anbindung der Ortslage Tornau erfordern. Dies wird notwendig, wenn bei Ausbau der Kurve im Nordosten des Baugebietes die Anbindung der Ortslage an dieser Stelle entfällt. Diese Straßenbaumaßnahme fällt nicht unter die Erschließungsmaßnahme dieses B-Planes.

### 6.3. Planstraße A

Die Planstraße A wird als Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet von der Anbindung an die B 184 bis zur Wendeschleife neu gebaut. Im Rahmen des Bauvorhabens Schlacht- und Zerlegebetrieb wurde bereits ein erster Streckenabschnitt von der B 184 bis zur 1. Kurve realisiert.

### 6.4. Planstraße B

Bei der Planstraße B handelt es sich um einen größtenteils vorhandenen Wohnweg westlich der Fläche 4. Derzeit ist dieser Weg über einen Stich zwischen Gewerbefläche 1 und 4 an die B 184 angebunden. Mit dem Ausbau der B 184 ist diese Anbindung gefährdet, so daß im B-Plan eine Anbindung an die Erschließungsstraße A vorgesehen ist. Diese Anbindung wird erst mit den im Plan gekennzeichneten Veränderungen an der B 184 erforderlich.

Da beim Bau der Eisenbahnbrücke auch der Haltepunkt Rodleben nicht mehr vorkohärentechnisch erreichbar werden kann, muß eine rückwärtige Anbindung über den Wohnweg erfolgen. Die im Bebauungsplan vorgesehene Verkehrsfläche läßt deshalb auch den Ausbau des bislang unbefestigten Weges zur Anliegerstraße zu.

### 6.5. Ruhender Verkehr

Parkflächen sind gemäß Landesbauordnung § 49 in ausreichender Zahl auf den Grundstücken auszuweisen.

Für den Bahnhof sind zusätzlich Parkflächen durch die Eisenbahn zu schaffen.

Diese sind derzeit von der B 184, später über die Anliegerstraße zu erreichen. Im weiteren Verlauf der Planung ist die derzeitige Lage eventuell zu korrigieren, falls diese im Böschungsbereich der Brückenauffahrt liegt.

## 7. Art der baulichen Nutzung

### 7.1. Industriegebiet

Es gilt § 9 BauNVO Abs. 1 und 2, Punkt 1.

Tankstellen sind aufgrund ihrer erheblichen Bodenverunreinigung ausgeschlossen.

Neben den Festsetzungen der BauNVO gelten für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf diesem Standort die Bestimmungen des Immissionsschutzgesetzes (z. B. Abstände zur Wohnbebauung) und andere für die jeweilige Nutzungsart geltende Bestimmungen.

Für den Schlachthof fand im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eine Standortprüfung statt. Eine Einordnung in ein Gewerbegebiet ist für diese Nutzungsart nicht möglich.

Deshalb erfolgte unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen zur Wohnbebauung die Ausweisung als Industriegebiet.

Für die Grundflächenzahl gilt die Obergrenze von 0,8, die in der BauNVO § 17 bestimmt ist. Zur Ermittlung der Grundflächenzahl dürfen jedoch die als private Grundflächen festgesetzten Randstreifen der Grundstücke nicht mit hinzugezogen werden.

Die Bebauungshöhe und damit auch die Geschößflächenzahl sind zur Einordnung des Gebietes in die ländliche Umgebung auf eine Traufhöhe von 10 m und eine Geschößflächenzahl von max. 1,2 beschränkt.

## 7.2. Gewerbegebiet

Für die Flächen 1 und 2 gelten die Bestimmungen der BauNVO § 8. Unzulässig sind jedoch auch hier Tankstellen sowie Einrichtungen nach Abs. 3 Pkt. 2.

Die in Fläche 1 vorhandene Betriebstankstelle kann in dieser untergeordneten Funktion weiterbestehen (Bestandsschutz).

Für die Flächen 1, 2 u. 3 gelten für die Grundflächenzahl der im § 17 festgesetzte Höchstwert von 0,8.

Analog dem Industriegebiet sind für die Berechnung der Grundflächenzahl die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche auszulassen.

Für Fläche 1, 2 u. 3 sind die Bauhöhe auf 10 m, die Geschößzahl auf III festgesetzt. Die zulässige Geschößflächenzahl ist auf höchstens 1,2 beschränkt.

Durch die Beschränkungen der Geschößflächenzahl soll vermieden werden, daß die Höchstgrenze für Gebäudehöhe vollflächig in Anspruch genommen werden kann.

Bei Fläche 4 handelt es sich um eine bereits seit längerem bebaute Fläche. Das Grundstück 1/1 ist ausschließlich gewerblich genutzt (Imbiß/Raststätte). Im Haus Nr. 7 erfolgt der Verkauf von Pkw. Ansonsten werden die Grundstücke für Wohnzwecke genutzt. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Bahnhof mit Güterentladerampe. Eine Einstufung als Wohngebiet ist deshalb ungeeignet. Auch die nicht unerhebliche Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehr und Eisenbahn machen die Nutzung vorwiegend als Wohnstandort kompliziert.

Die Gemeinde sieht deshalb die langfristige Auslagerung der Wohnfunktion in geeignete Gebiete vor. Bis dahin genießt die vorhandene Bebauung Bestandsschutz.

Für diesen Zeitraum gelten sowohl für Fläche 4 als auch für die angrenzende Fläche 3 immissionsschutzrechtliche Einschränkungen für die Nutzung dieser Standorte. Bis zur völligen Auslagerung der Wohnfunktion, sind nur wenig störende Betriebe zulässig, um den Standort nicht noch mehr durch Lärm und Staub zu belasten.

Das Gartenland im Osten der Grundstücke sowie das Grundstück 1/1 können durch die Straßenbaumaßnahmen erheblich beeinträchtigt werden. Wie die exakte Flächenbeanspruchung für den Brückenbau nebst Auffahrrampe ist, muß noch im weiteren Verlauf der Planung geklärt werden. Für entsprechende Entschädigungen und Ersatzansprüche hat der Rechtsträger der Bundesstraße aufzukommen.

## 8. Sonstige Festsetzungen

### 8.1. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und Einfriedungen

Im Verlauf der B 184 sind die vom Straßenbauamt geforderten Abstandsflächen für Hochbauten von 25 m zum befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.

Im Schutzstreifen der 10 kV-Freileitung ist die Bebauung auf max. 4 m Höhe beschränkt. Die Sicherheitsbestimmungen der MEAG sind einzuhalten.

Außerdem sind die in den textlichen Bestimmungen festgesetzten Grünstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten, ausgenommen sind davon Grundstückseinfriedungen. Die unter 4.1. der textlichen Bestimmungen festgesetzte Einzäunung mit Maschendrahtzäunen oder ähnlich transparenten Einfriedungen sind allmählich mit Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. Deshalb ist ein Mindestabstand zur Straße von 1,5 m erforderlich.

Für die Leitungstrassen die mit Leitungsrechten gekennzeichnet sind, ist die freie Zugänglichkeit für den Rechtsträger der Leitung zu sichern.

### 8.2. Fläche zur Versickerung von Regenwasser

Im Südosten der gewerblichen Bauflächen ist ein Regenwasserversickerungsbecken angeordnet. In diesem Bereich sind die Bodenverhältnisse dafür nach jetzigem Kenntnisstand am meisten geeignet.

Die Versickerungsfläche umfaßt ca. 1125 m<sup>2</sup>. Im Kern der Fläche ist ein Sickerbecken auszuheben. Die Standsicherheit der angrenzenden Abwasserschächte muß gewährleistet werden.

## 9. Grünflächen

### 9.1. öffentliche Grünflächen

Das Regenwasserversickerungsbecken ist mit geeigneten Pflanzungen zu begrünen. Diese Fläche ist für andere Nutzungszwecke, wie z. B. Spielplatz, nicht geeignet. Sie stellt im Rahmen der Bebauung größerer landwirtschaftlicher Anbauflächen als kompakter großflächiger Grünraum einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Bundes- und Landesnaturschutzgesetz dar.

Straßenbegleitgrün, vorwiegend an der B 184, ist vom Rechtsträger zu erhalten und gegebenenfalls, z. B. beim Brückenbau und beim Kurvenausbau, neu anzulegen. Insbesondere die Böschungen der Auffahrtstraße sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

### 9.2. private Grünflächen

Der größte Teil der Begrünung ist auf den privaten Grundstücken vorzunehmen. Dazu sind Mindestbreiten von Grünstreifen an der B 184 von 10 m, an anderen öffentlichen Straßen und Wegen 5 m und an allen anderen Grundstücksgrenzen von 1,5 m beidseitig vorgegeben.

Innerhalb der Grundstücke sind die unbebauten Flächen entsprechend den Festsetzungen der BauO § 9 Abs. 1 zu begrünen.

### 9.3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Bei Bebauung/Versiegelung bislang unbebauter Flächen ist das gemäß § 8 Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt ein wesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Die Beeinträchtigung ist nach § 9 NatSchG LSA auf ein unvermeidbares Maß zu reduzieren und die Folgen sind durch Ausgleichs- (§ 11 NatSchG LSA) und Ersatzmaßnahmen (§ 13 NatSchG LSA) zu mindern.

Die Bewertung des Zustandes, die zu erwartende Beeinträchtigung und die sich daraus ableitenden Maßnahmen zu ihrer Minimierung werden in dem den Bebauungsplan ergänzenden Grünordnungsplan (§ 7 NatSchG LSA) fixiert. Notwendige, sich daraus ableitende Festsetzungen werden in der nächsten Planungsphase in den B-Plan übernommen. Der Grünordnungsplan wird der Begründung beigelegt.

## 10. Umweltschutz

### 10.1. Vorhandener Zustand

Das Baugebiet, insbesondere Fläche 4, wird erheblich durch den von Eisenbahn und starkem Fahrverkehr auf der B 184 erzeugten Lärm beeinträchtigt.

Schallpegelmessungen liegen jedoch nicht vor.

Auf dem Grundstück 1/3, das als Reparaturstützpunkt und Servicestation für Landmaschinen genutzt wurde, befindet sich eine nicht mehr genutzte Betriebstankstelle. Durch die Reparaturarbeiten und die Tankstellennutzung ist mit entsprechenden Bodenverunreinigungen zu rechnen. Der Tankstellenstandort ist als altlastverdächtig im Planteil A gekennzeichnet.

Eventuell erforderliche Sanierungsmaßnahmen hat der Grundstückseigentümer durchzuführen.

Durch das Geologische Landesamt wurde für das Gelände des Schlacht- und Zerlegebetriebes eine Hausmülldeponie geringer Ausdehnung angegeben. Diese Deponie ist inzwischen überbaut. Nach Angabe der Polizeidirektion Magdeburg gilt das Gelände nicht als munitionsverseucht. Sollten trotzdem Kampfmittel gefunden werden, ist die Gemeindeverwaltung unverzüglich zu informieren.

Durch starke Düngung der Ackerflächen kann es zu einer erhöhten Nitratbelastung des Bodens gekommen sein. Genauere Angaben sind durch Baugrundgutachten zu ermitteln und die Konsequenzen für die Auswahl der Baumaterialien zu treffen.

### 10.2. Lärmschutz

Für die gewerblichen und Industrieauflähen sind keine Schutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm vorgesehen.

Die in Fläche 4 vorhandene Wohnnutzung soll aus dem Gebiet langfristig ausgelagert werden, da durch Straßen- und Schienenverkehr bereits eine extrem hohe Lärm- und Staubbelastung vorhanden ist. Bis zum Abschluß der Auslagerung gilt für Fläche 3 und 4 eine Nutzungseinschränkung, um zusätzliche Belastungen durch gewerbliche Emitenten zu mindern. Beide Flächen wurden deshalb als eingeschränkte Gewerbeflächen ausgewiesen, auf denen nur mischgebiets-typische Betriebe (ohne Abstandsflächen zu Wohnbebauung) errichtet werden dürfen. Die Einschränkung kann nach der Auslagerung der Wohnungen durch Änderung des Bebauungsplans aufgehoben werden.

Als Alternative wurde erwogen, den Nutzern Emissionswerte durch die Satzung vorzugeben, die an drei Meßpunkten kontrolliert werden sollten. Diese Regelung ist technisch aufwendig und durch die Beeinflussung durch den starken Verkehrslärmpegel im Umfeld auch besonders kompliziert. Bei der Festsetzung mischgebietstypischer Nutzung kann auf die allgemeinen Regelungen des Abstandserlasses zurückgegriffen werden, was das Bewertungsverfahren stark vereinfacht. Eine weitere Möglichkeit zum Schutz der Wohnbebauung an diesem Standort stellt ein passiver Immissionsschutz durch Schallschutzwände sowohl gegenüber dem Gewerbegebiet als auch zur Straße dar. Da die B 184 aber sowohl lage- als auch höhenmäßig verändert werden soll, sind diese Maßnahmen durch diese Änderungen wieder in Frage gestellt. Zudem ist eine Einkastelung der Grundstücke für die Bewohner ebenfalls eine Art der Beeinträchtigung. Als sinnvoller wird es deshalb erachtet, die erforderlichen finanziellen Mittel in die Auslagerung der Wohnbebauung in eine geschützte Wohnlage zu investieren und bis zu diesem Zeitpunkt eine zusätzliche Belastung der Wohnbebauung durch neue gewerbliche Emitenten zu minimieren, in der Form wie es bereits oben erläutert wurde.

Unabhängig davon, können die Anwohner jedoch für Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm, Fördermittel in Anspruch nehmen, wenn der Lärmpegel 75 dBA überschreitet.

### 10.3. Beeinträchtigungen der Luft

Beeinträchtigungen der Luft durch Staub, Gerüche oder andere Abgase sind entsprechend den Vorschriften des BImSchG und seiner Verordnung einzuhalten. Das gilt für Heizungsanlagen als auch für produktionsbedingte Abluft. Eine Überprüfung dazu findet im Rahmen der Baugenehmigung statt. Die Ansiedlung des Schlacht- und Zerlegebetriebes wurde auf diese Weise bereits genehmigt. Gesonderte Festlegungen dazu werden vom Bebauungsplan nicht getroffen.

### 10.4. Boden- und Wasserverunreinigungen

Im Bebauungsplan wurde zur Vermeidung von Bodenverunreinigungen lediglich festgesetzt, daß Tankstellen im Gebiet nicht zulässig sind. Für die Anwendung von Gefahrenstoffen gelten die Bestimmungen des BImSchG und seiner Verordnungen und, insbesondere für die Ableitung von Abwässern, das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie andere einschlägige Vorschriften.

Nicht verunreinigte Regenwässer werden nach Festsetzung des B-Planes in ein Regenwasserversickerungsbecken eingeleitet. Schmutzwasser und verunreinigte Regenwässer werden zur Kläranlage abgeleitet. Im Rahmen des Bauantrages werden gegebenenfalls Auflagen zur Vorklärung von stark verunreinigten Abwässern erteilt (z. B. Ölabscheider, Schlammfang). Im Bebauungsplan ist die ehemalige Betriebstankstelle der Landwirtschaftsbetriebe als Kontaminationsfläche gekennzeichnet. Bei einer Neubebauung ist zuvor eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen.

## 11. Ver- und Entsorgung

### 11.1. Wasser

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch das Wasserwerk Rodleben.

Das Wasserwerk Rodleben kann für Löscharbeiten im Geltungsbereich  $50 \text{ m}^3/\text{h}$  für einen Zeitraum von 2 Stunden bereitstellen. Dazu werden 2 Oberflurhydranten in der Erschließungsstraße und einer an der Eisenbahnlinie angeordnet.

### 11.2. Abwasser

Schmutzwasser und verunreinigte Regenwässer werden in den bereits für das Fleischzentrum angelegten Mischwassersammler eingeleitet und von dort zum Klärwerk Dessau geleitet. Unverschmutzte Regenwässer werden im Baugebiet versickert. Für Abwasser und Regenwasser werden bei den Erschließungsarbeiten getrennte Rohrleitungen verlegt. Die Fläche 4 ist durch die Erschließungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet noch nicht an dieses Netz angeschlossen. Diese Maßnahme wird gesondert durchgeführt.

### 11.3. Elektroenergie

Derzeit liegen noch keine Angaben über mögliche Anschlußstellen (Trafo) vor. Innerhalb der Bauflächen ist die Errichtung von Trafos problemlos möglich. Ein Vorzugsstandort wird im Planteil A angeboten.

### 11.4. Gas

200 m westlich des Industriestandortes verläuft eine Gasleitung (0,35 MPA). Eine Anbindung der Gewerbeflächen ist bislang nicht vorgesehen.

Der Schlacht- und Zerlegebetrieb betreibt eine Flüssiggasheizanlage.

Eine weitere Anbindungsmöglichkeit besteht im Osten, entlang der B 184. Die GSA erwägt derzeit die Möglichkeit, diese Gasleitung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang des Weges zwischen Baufeld 3 und 4 umzuverlegen und damit günstige Bedingungen für die Gasversorgung des ganzen Gebietes zu schaffen.

## 11.5. Fernwärme

Das Heizwerk Tornau bietet die Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung für das Baugebiet an. Dazu ist der Bau einer Niederdruckdampfleitung erforderlich. Der Bau dieser Leitung ist als Erschließungsmaßnahme der Gemeinde nicht vorgesehen. Bei einer ausreichenden Zahl von Abnehmern wäre dies jedoch nachträglich in eigener Regie der Investoren möglich.

## 11.6. Müll

Sondermüll, der bei Produktionsprozessen oder anderweitig anfällt, ist durch die jeweiligen Firmen, entsprechend den geltenden Vorschriften, zu entsorgen. Die Abfuhr von Hausmüll wird von der Rethmann Entsorgungsgesellschaft mbH, Bereich Südost, für alle Anlieger übernommen.

## 12. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes

### 12.1. Grunderwerb

Die Gemeinde hat das Grundstück 1/16 (ehemals 1/7) von der Treuhand durch einen Stundungsvertrag käuflich erworben. Die Flurstücke 76/1, 76/3, 76/4, 77/1 und 77/2 sind öffentliche Wege.

Die übrigen Flächen sind Privateigentum und bereits bebaut. Die Finanzierung des Grunderwerbs und der Erschließungsmaßnahmen ist durch den Verkauf von Teilflächen als Bauland geplant. Interessenten sind bereits vorhanden.

Die Ausführungsplanung für die Erschließungsmaßnahmen ist in Auftrag gegeben. Nach der Beteiligung der TÖB's ist noch während des Planungsverfahrens die Baugenehmigung für Erschließungsmaßnahmen erteilt worden.

Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen soll möglichst noch im IV. Quartal '93 erfolgen. Teilabschnitte der Straße A mit Anbindung an die B 184 sind bereits bei der Realisierung des Bauvorhabens Schlacht- und Zerlegebetrieb gebaut worden.

Die Aufteilung der Gewerbefläche 1 bis 3 in Einzelgrundstücke erfolgt nach Bedarf in einzelnen Teilungsverfahren.

Auf den Privatgrundstücken sind die erforderlichen Leitungsrechte mit Grundbucheintrag zu sichern. Das trifft sowohl für die neu zu bauenden als auch die bestehenden Leitungen (Mischwasser, 110 KV-Freileitung) zu.

Entsprechende Trassen sind im Teil A gekennzeichnet.