

Anlage 4 zur BV 235-02/01

Begründung

**zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wittenberger Agrarhandel GmbH
– 5. BA" der Stadt Roßlau in der Fassung vom 30.05.2000**

STADT ROßLAU

WITTENBERGER AGRARHANDEL GmbH – 5. BA

überarbeitet 30.01.2001

Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Kirschberg 12, 06846 Dessau



Begründung

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Wittenberger Agrarhandel GmbH – 5. BA" der Stadt Roßlau, Landkreis Anhalt-Zerbst

1. Allgemeines

Das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA, GVBl. LSA Nr. 28/1999) betont die Notwendigkeit der Förderung der zentralen Orte in vorrangig ländlich strukturierten Räumen als siedlungsstrukturelle Entwicklungsschwerpunkte.

Das über das Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt hinausgehende Regionale Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau bestätigt die Ausweisung von Roßlau als Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

Die Stadt Roßlau, einschließlich der zu ihr gehörenden Ortsteile, hat mit Stand 30. Juni 1999 14.511 Einwohner.

Die Einbindung in das regionale Verkehrsnetz erfolgt über die Eisenbahnlinien Magdeburg – Dessau – Leipzig sowie Dessau – Roßlau – Wittenberg – Falkenberg/Elster und die Eisenbahnlinie Dessau – Roßlau – Wiesenburg – Berlin/Stadtbahn. Die BAB 9 ist über ca. 12 Straßenkilometer zu erreichen (Autobahnanschluß Coswig).

In Nordsüdrichtung durchzieht die Bundesstraße 184 die Ortslage Roßlau. Von ihr, in östlicher Richtung abzweigend, beginnt die B 187.

1.1 Entwicklung des Planes/Rechtslage

Die im Regelfall im Baugesetzbuch vorgeschriebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan kann in der Stadt Roßlau noch nicht vollständig zur Anwendung kommen. Der Flächennutzungsplan liegt bisher inhaltlich in seiner Entwurfsfassung vor, er wurde mit in die Abwägung eingestellt und ist somit mit hinreichender Sicherheit für eine ableitbare städtebauliche Entwicklung die planerische Grundlage.

Die im Entwurf des Flächennutzungsplanes bisher ausgewiesene gewerbliche Baufläche, im Bereich des Industriehafens Roßlau, ist hinreichend, um den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, vor dem Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes, abzuleiten und dahingehend zu beurteilen, inwiefern die vorgesehenen Nutzungsformen integrierbar sind. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Roßlau führt hierzu aus, dass: "... die bestehenden Gewerbeflächen im Industrie- und Werfthafengebiet im Rahmen der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung an Bedeutung gewinnen, weil sie verkehrsgünstig an drei verschiedenen Verkehrsträgern liegen; der Wasserstraße Elbe, dem Eisenbahnknoten Roßlau und der geplanten B 184 – Ortsumgehung Roßlau (sie tangiert das Gebiet im Norden). Da die Industriehafenfunktion Roßlaus gemäß Regionalem Entwicklungsprogramm für den Regierungsbezirk Dessau gestärkt und verbessert werden soll (Massengüter), könnte sich so aus dem Hafengebiet ein überregional bedeutender Umschlagplatz entwickeln. Bislang liegen große Flächen in den beiden Hafengebieten noch brach."

Somit ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als vorzeitiger Bebauungsplan einzuordnen und wird dementsprechend für die Stadt Roßlau aufgestellt, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung im in Rede stehenden Bereich des Industriehafens erforderlich ist und der beabsichtigten Planung und Flächendarstellung im Flächennutzungsplan nicht entgegensteht.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt rd. 1,23 ha.

1.2 Notwendigkeit der Planaufstellung – Ziele, Zwecke und Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Vorhabenträger, die Wittenberger Agrarhandel GmbH, plant die Errichtung einer weiteren Lagerhalle für Getreide und Getreideprodukte sowie den Neubau eines Flüssigdüngerlagers im Bereich des Industriehafens Roßlau.

Beabsichtigt ist die notwendige Erweiterung der schon bestehenden Lagerhallenkapazitäten, um eine zusätzliche, baugleiche Einheit sowie die betriebserforderliche Neuorientierung auf das Geschäftsfeld des Flüssigdüngerumschlages per Schiffsverkehr, um das Unternehmen am Standort zu sichern.

Beide Bauvorhaben sollen über das bestehende Betriebsgelände ihre Straßenverkehrsanbindung erhalten, aber darüber hinaus ist die Abwicklung wesentlicher Umschlagprozesse über den Binnenschiffstransfer vorgesehen.

Die Realisierung dieses Vorhabens wird von der Stadt Roßlau unterstützt.

Nach geltendem Planungsrecht ist eine Bebauung gemäß § 34 oder § 35 BauGB am vorgesehenen Standort nicht zulässig. Aus diesem Grund ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich.

Unter Anwendung des § 12 BauGB soll ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Verfahren wurde insbesondere gewählt, um an dem städtebaulich exponierten Standort, außerhalb der bebauten Ortslage, nur das konkrete Bauvorhaben zuzulassen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen, aufgrund eines mit der Stadt Roßlau abgestimmten Planes, innerhalb einer im Durchführungsvertrag bestimmten Frist durchzuführen.

Durch die Wahl des Verfahrens des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB, soll kurzfristig Planungsrecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden. Der Durchführungsvertrag gewährleistet die Umsetzung des Vorhabens und der dafür erforderlichen Erschließung in einem bestimmten Zeitraum.

Das Planungsinstrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet, dass das Gesamtvorhaben in einer städtebaulichen Einheit realisiert wird, welches einem konkreten Zeitraum unterliegt.

Die Dringlichkeit des konkreten Vorhabens gemäß § 8 (4) BauGB ergibt sich aus der Marktsituation des Unternehmens, welche eine Expansion, insbesondere auf das Geschäftsfeld Flüssigdüngerumschlag nötig hat, um gegenüber Mitbewerbern im Angebotsspektrum der Agrarhandelsprodukte zukunftsorientiert bestehen zu können (§ 1 (5) Punkt 8 BauGB).

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Arbeitsmarkt sind daher positiv einzuschätzen. Durch die Betriebserweiterung können etwa 10 Arbeitsplätze neu geschaffen bzw. gesichert werden. Dieser Aspekt ist, neben der unmittelbaren Wasseranbindung, auch für die Standortwahl von Bedeutung, da hier auf einen entsprechend qualifizierten Arbeitskräftepool zurückgegriffen werden kann.

insoweit sind hier die Belange der gewerblichen Wirtschaft (Schaffung von Arbeitsplätzen) im Einklang mit den Planungszielen der Stadt Roßlau, auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und der hier ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen, zu sehen.

1.3 Planinhalt/Begründung

Baugebiete, Industriegebiete (GI)

Im Hinblick auf den vorgesehenen Nutzungszweck, werden ein Großteil der Flächen im Plangeltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Industriegebiet festgesetzt.

Das Gelände ist, eingeschlossen die geschotterte Umfahrt im Giebelbereich der Halle des 4. Bauabschnittes, nicht überbaut. Die im Plan festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung sollen ein anlagenbezogenes Umsetzen des Vorhabens ermöglichen. Hierzu gehört, dass die Grundflächenzahl von 0,8 eine effiziente Ausnutzung des zur Verfügung stehenden Grundstücksareals gewährleistet. Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich entsprechend der Pegelfestlegung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Dresden im Überschwemmungsgebiet der Elbe. Der Pegel Roßlau wurde durch die vorgenannte zuständige Fachbehörde auf 647 cm festgelegt, welches 60,33 m ü. NN für den höchsten Hochwasserstand (HHW) entspricht.

Um die Einbindung des Vorhabens in die bestehende bauliche Situation und damit ein verträgliches Erscheinungsbild in der Landschaft zu erreichen, wird die maximale Höhe baulicher Anlagen für die zu errichtende Getreidelagerhalle festgesetzt.

Die abweichende Bauweise nach BauNVO ermöglicht auch Gebäudelängen über 50 m sowie das einseitige Anbauen an dem bereits vorhandenen Baukörper. Dies ist bei dem geplanten Vorhaben erforderlich. Für das westlich von der Getreidelagerhalle vorgesehene Vorhaben der Errichtung eines Flüssigdüngerlagers wird das Maß der baulichen Nutzung ebenso dem konkreten Vorhaben angemessen. Die Grundflächenzahl von 0,7 ist hierbei als festgesetzte Obergrenze für die geplante bauliche Nutzung vorgesehen.

Zur Berücksichtigung nachbarrechtlicher Belange werden die südlich angrenzenden, zum Teil landwirtschaftlich genutzten Wiesenflächen, im Abstand von mindestens 5 m von der Grundstücksgrenze, durch eine Einfriedung abgegrenzt.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird der Bereich zwischen dem angrenzenden Wiesenweg und der Einfriedung in festgesetzter Form eingegrünt.

Ebenso wird die Dachneigung von 10° der bisherigen Hallenbaukörper auch für den neu zu errichtenden festgesetzt, um optisch eine gleichwertige Fortsetzung des Hallenbaukörpers anzustreben und die Einsehbarkeit des gesamten Areals von weiter entfernten Standorten nicht zusätzlich, hinsichtlich seiner Lage im Landschaftsbild, zu beeinträchtigen.

Die gemäß der Festsetzung zulässige Höhenentwicklung des Flüssigdüngerlagers ist für das Landschaftsbild unbedeutend, da hier die vorhandenen, randeingrünenden Gehölze die baulichen Anlagen in ihrer Höhe überragen.

Für die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete gelten folgende Ausführungen allgemein:

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 S. 477) die wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Errichtung des Getreidelagers im Hafenbereich Rosslau ist gemäß § 97 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen (Überschwemmungsgebiet der Elbe).

Die städtebauliche Planung berührt ein Kulturdenkmal nach § 2 (2) Punkt 4 DenkmSchG-LSA (archäologisches Kulturdenkmal: urgeschichtliche Besiedelung).

Nach § 9 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes für Sachsen-Anhalt sind Funde, mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals, 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 zu sichern.

Veränderungen an Denkmalen sind genehmigungspflichtig und zu dokumentieren. Damit bedürfen alle baulichen Maßnahmen und Erschließungsvorhaben in diesem Bereich der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

Das Landesamt für Archäologie, Landesmuseum für Vorgeschichte Sachsen-Anhalt in Halle, ist der Träger für die Dokumentation und Bergung archäologischer Funde.

Art und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig, vor Beginn einzelner Baumaßnahmen, nachweislich in einer Vereinbarung mit dem Landesamt für Archäologie im Bedarfsfall zu regeln.

Verkehrsflächen

Die Zuwegung zum Geltungsbereich über bestehende Wegeverbindungen im Bereich der Grundstücke des Vorhabenträgers ist über die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis des Landkreises Anhalt-Zerbst gesichert (AZ: 63-02435-97-52; 63-02434-97-52; und 63-02433-97-52).

Die Anlage von Verkehrs- und Wegeflächen wird ausschließlich im Rahmen der privatwirtschaftlichen Nutzung des Geländes des Vorhabenträgers erforderlich. Insofern handelt es sich hier um betriebsinterne Verkehrsverbindungen, welche im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine besonderen Festsetzungen erfahren.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die festgesetzten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen zur Aufnahme eben dieser An- und Abfahrtsverkehre und deren Wendemöglichkeiten dienen.

Die Verkehrssicherungspflicht auf allen betriebsinternen Verkehrsverbindungen liegt beim Vorhabenträger.

Lediglich aus Gründen der Absicherung der Zuwegbarkeit der Böschungsoberkante, entlang des Hafenbeckens, wird, teilweise über den betriebsbezogenen Verkehr hinausgehend, für Havariendienste und zur Unterhaltung des Böschungsbereiches ein von Bebauung freizuhaltender Flächenanteil für die vorbenannten Begünstigten festgesetzt.

Park- und Stellplatzflächen:

Den Belangen des betriebsbezogenen ruhenden Verkehrs wird nicht durch die Festsetzung gesonderter Stellplatzflächen in den Baugebieten entsprochen, da es sich im

wesentlichen um Zu- und Abfahrtsverkehre handelt, deren Verweildauer zum Be- und Entladen zeitlich auf diese Vorgänge beschränkt bleibt.

Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist der Anschluss an die innerbetrieblichen Versorgungsnetze sowie die innerbetrieblichen Verkehrswege vorgesehen.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist aufgrund der beengten Grundstücksverhältnisse und des erforderlicherweise hohen Grades der Versiegelung nur sehr eingeschränkt möglich. Das Oberflächenwasser wird deshalb über Einzeileinläufe gesammelt und nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis, wie im Falle der vorherigen Bauabschnitte, über eine Rohrleitung in das Hafenbecken des Industriehafen Roßlau eingeleitet. Hierfür ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Das Gesundheitsamt des Landkreises Anhalt-Zerbst weist darauf hin, dass, wenn Trinkwasserversorgungsleitungen neu verlegt werden sollen, die Verlegung nach den Vorschriften des Arbeitsblattes W 345 DVGW Regelwerk „Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen“ vorzunehmen ist.

Vor Inbetriebnahme der Trinkwasserleitungen muß eine bakteriologische Wasserprobe, zur Freileitung dieser Leitung, entnommen werden. Die Freigabe erfolgt durch das Gesundheitsamt Anhalt-Zerbst.

Die Abfallentsorgung wird im Bereich von Hausmüll durch den Landkreis Anhalt-Zerbst wahrgenommen. Gegebenenfalls anfallender Sondermüll ist durch den Vorhabenträger auf entsprechender Deponie ordnungsgemäß zu entsorgen.

Brandschutz

Die geplanten baulichen Anlagen sind gemäß § 55 Abs. 1 i. V. mit Abs. 2 Nr. 10 BauO LSA Objekte besonderer Art und Nutzung, für die hinsichtlich des Brandschutzes Anforderungen gestellt oder Erleichterungen gestattet werden können. Gemäß § 3 Abs. 1 BauO LSA sind bauliche Anlagen so zu errichten, „...dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit, nicht gefährdet werden“. Dieser Grundsatz wird erfüllt, wenn die Forderungen aus den Vorschriften der Bauordnung Land Sachsen-Anhalt realisiert werden. Wird von diesen Forderungen abgewichen, so sind Maßnahmen zu begründen, die als Äquivalent den Sicherheitsgrundsatz erfüllen.

Die baulichen Anlagen müssen durch Fahrzeuge der Feuerwehr erreichbar sein. Die Erreichbarkeit muß auf befestigten Wegen (ausgelegt für 12 t-Nutzfahrzeuge) gegeben sein. Durchfahrthöhen von 3,5 m und Durchfahrtsbreiten von 3,0 m dürfen nicht unterschritten werden.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405 sind für den Industriestandort mindestens 192 m³ je Stunde Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden vorzuhalten. Dabei sind alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m zu berücksichtigen. Eine Löschwasserversorgung über betriebsinterne Hydranten ist nicht ausreichend gegeben. In

der Spundwand des Hafenbeckens wird sich auch eine Löschwasserentnahmestelle, um auch bei Niedrigwasser eine Entnahme zu ermöglichen, befinden. Der Standort der Löschwasserentnahmestelle in der Spundwand des Hafenbeckens ist mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Anhalt-Zerbst abzustimmen.

Vor Beginn der Baumaßnahmen für die brandschutztechnischen Anlagen ist der Brandschutzbeauftragte des Landkreises zu hören bzw. das Einvernehmen mit ihm herzustellen.

Das bereits existierende Brandschutzgutachten¹, vom April 1999 für das Bauvorhaben "Neubau Getreidelagerhalle - 4. BA" der "Wittenberger Agrarhandel GmbH", am Standort Industriehafen in Roßlau/Elbe, Landkreis Anhalt-Zerbst, wird für das Bauvorhaben der neuen Getreidelagerhalle in seinen Aussagen als grundsätzlich maßgebend heranzuziehen sein.

Immissionsschutz

Der Vorhabenträger hatte im Zuge der Errichtung der Lagerhalle IV (4. BA), bezogen auf die bereits vorhandene Lagerkapazität und das Neubauvorhaben, ein Schalltechnisches Gutachten² in Form einer Geräuschimmissionsprognose für das Bauvorhaben "Neue Lagerhalle" beim TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten prüft im Sinne der TA Lärm, hinsichtlich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft, die Verträglichkeit der zusätzlichen Getreidelagerhalle ab und kommt zu dem Ergebnis, dass an allen Immissionsorten die zulässigen Werte deutlich unterschritten werden.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass auch durch die, als Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, vorgesehene Errichtung einer weiteren Lagerhalle, diesem Sachverhalt aufgrund der hohen Unterschreitung der zulässigen Lärmpegel entsprochen werden kann und eine grundsätzlich andere Aussage nicht zu erwarten ist. Das bedeutet, dass der Planungsträger davon ausgeht, dass mit der geplanten Neuansiedlung, der tatsächlich zu erwartende Immissionspegel im Bereich der schutzwürdigen, nächstgelegenen Wohnbebauung nicht ausgeschöpft wird und somit auch fernerhin eine Unterschreitung der zulässigen Höchstwerte gegeben ist. Hinzu kommt, dass die zu errichtende, bauliche Anlage nicht näher an die schutzwürdige Wohnbebauung heranrückt, sondern im Gegenteil, weiter entfernt errichtet werden soll.

Es ist darauf hinzuweisen, dass mit der Umsetzung vorliegender Bauleitplanung die Lkw-Abfertigung auf maximal 10 Fahrzeuge pro Stunden in der Nacht beschränkt bleibt! Die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung wird für die festgesetzten Industriegebiete ausgeschlossen, da in unmittelbarer Nachbarschaft beider Industriegebiete nicht von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann und andererseits auf dem Betriebsgelände geeignete und weniger verlärmte Bereiche für den Bedarfsfall bestehen.

Das erwähnte Schalltechnische Gutachten² wird, aufgrund der Baugleichheit der geplanten Neuerrichtung der Lagerhalle für Getreide und Getreideprodukte, mit der im 4. Bauabschnitt, als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt. Die hierin festgelegten Betriebszeiten gelten auch fernerhin sowohl für die neuerrichtende Getreidelagerhalle, als auch die Umschlagprozesse im Bereich des Flüssigdüngerlagers.

¹ Brandschutzgutachten für das Bauvorhaben – Neubau Getreidelagerhalle IV. BA, SW Ingenieurbüro Brandschutz GmbH, Ichtershausen im April 1999, AZ 1999, AZ 07/99

² Schalltechnisches Gutachten – Geräuschimmissionsprognose für das Bauvorhaben "Neue Lagerhalle", TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt e.V., Halle/S. 06.07.1999, AZ 616 880 11 190/Wip – ANLAGE 1

Naturschutz und Landschaftspflege

Die Umgebung des Geltungsbereichs wird zum einen von den Grünländereien in der Elbschleife bestimmt, dieser Bereich ist auch Bestandteil des Biosphärenreservats "Mittlere Elbe", dessen nördliche Grenze bis an das Planungsgebiet heranreicht. Gleichzeitig liegt hier eine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet vor. Die Ausweisung des LSG "Unterluch" ist bereits älteren Datums und soll in ihrer flächenhaften Ausdehnung überprüft werden. Bereits im Entwurf des Landschaftsplanes der Stadt Roßlau (erstellt 1993) wird darauf hingewiesen, dass die das Hafenbecken betreffenden Bereiche ausgenommen werden sollen, die Flächen werden als "zur Löschung" geplant (LP Stadt Roßlau, Karte 7) dargestellt. Ebenso sind die Aussagen des 1994 erstellten Bebauungsplans Nr. 6 "Industriegebiet Hafen Roßlau", in dem auf die Ausgliederung hingewiesen wird und die zu erwartende positive Bescheidung hinsichtlich der zuständigen Behörden angeführt wird, zu erwähnen. Faktisch sind die Flächen durch die langjährige, intensive gewerbliche und industrielle Nutzung geprägt. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes sind stark beeinträchtigt und wenig naturnah. Schützenswerte Biotope gemäß § 30 NatSchG LSA sind im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wittenberger Agrarhandel GmbH – 5. BA" nicht vorhanden.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als archäologisches Bodendenkmal anzusprechen. Hierbei handelt es sich um Formen urgeschichtlicher Besiedlung. Der Umgang mit diesem ist unter Punkt 1.3 Planinhalt/Begründung im Kapitel Baugebiete, Industriegebiete (GE) entsprechend vermerkt. Für den Geltungsbereich selbst wird festgestellt, dass eine deutliche anthropogene Prägung vorhanden ist und das Landschaftsbild durch Bebauung und Versiegelung beeinträchtigt ist.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Wittenberger Agrarhandel GmbH – 5. BA" finden im Zuge von Realisierung und Betrieb Eingriffe in Natur- und Landschaftspotentiale statt. Zu deren Minimierung und Ausgleich sollen sich ökologische, landschaftsästhetische Leitgedanken in Planung und Ausführung niederschlagen. Deshalb hat die Stadt Rosslau, im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger, ein Eingriffsgutachten gemäß §§ 8 – 11 NatSchG LSA, im Rahmen des Verfahrens zur Schaffung von Baurecht im Landschaftsschutzgebiet „Mittlere Elbe“ (Unterluch), durchgeführt, da nach Offenlage des Bebauungsplanes erkannt werden musste, dass der Weg einer Befreiung nach § 44 NatSchG LSA nicht beschritten werden kann, sondern eine Änderung der bestehenden Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet notwendig ist.

Das Eingriffsgutachten tritt nunmehr an die Stelle des vorangestellten Grünordnungsplanes und wird mit seinen, über den Grünordnungsplan hinausgehenden Festsetzungen zum externen Ausgleich, in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes übernommen. Aufgrund des naturschutzfachlichen Stellenwertes des o. g. Gutachtens, für die Umsetzung der städtebaulichen Planung, wird es zu dem als Punkt 5. und damit zum Bestandteil dieser Begründung erhoben.

Das Eingriffsgutachten stellt ein Fachgutachten dar, das die Zielsetzung der Erlangung des 100%igen Ausgleichs für den vorzubereitenden Eingriff hat. Die Inhalte dienen zur Vorbereitung bzw. Ergänzung der Bauleitplanung. Die Aussagen dieses Fachgutachtens wurden, im Ergebnis der Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen, unter- und gegeneinander in die Festsetzungen des Bauleitplanes, hier des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, übernommen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die landschaftspflegerischen Maßnahmen die Beeinträchtigungen nicht sofort

ausgleichen können. Nur der langfristig zu erwartende Zuwachs der geplanten Gehölze hilft, die Auswirkungen der Baumaßnahmen auf die weitläufige Umgebung zu minimieren.

Die zur Grünordnung im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bewirken einen ca. 100%igen Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs im Plangeltungsbereich, d. h. eine vollständige Kompensation ist durch die aufgezeigten externen Ausgleichsmaßnahmen, als Beitrag zur Landschaftsgestaltung im Zufahrtsbereich bzw. auf Freiflächen des Betriebsgeländes, möglich. Hierzu zählen auch die von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten Nisthilfen für Mauersegler und Turmfalken an Hallen bzw. anderen Gebäuden des Betriebsgeländes. Diese werden aber nur in dem Umfang realisierbar sein, der im Einklang mit den betrieblichen Möglichkeiten steht. Aus diesem Grunde und dem Sachverhalt, dass hierdurch keine bodenrechtlichen Auswirkungen im Rahmen der städtebaulichen Planung gesehen werden, ist auf die Festsetzung im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet worden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich allerdings, im Durchführungsvertrag den Forderungen der Unteren Naturschutzbehörde, wie oben benannt, nachzukommen.

Durch die im Gutachten ausgeführten und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen, lassen sich die Gesamtbelastungen auf die Umweltpotentiale – außer auf das Landschaftsbild, aufgrund der Dimension der Getreidelagerhalle – langfristig auf ein erträgliches Minimum reduzieren. Vom Vorhabenträger wird die o. g. Ausgleichsrate, unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Belange, insbesondere der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sowie unter dem Aspekt, dass an anderer Stelle, wegen der Gewässeranbindung, eine Ansiedlung mit einem geringeren Eingriff nicht möglich ist, als umsetzbar erachtet.

Altlasten

Das Gelände des Industriehafens ist unter der Kennziffer 15 151 5 5545 im Altlastenkataster des Landkreises Anhalt-Zerbst erfasst.

Die Flächen wurden beprobungslos nach einem in Sachsen-Anhalt einheitlichen 100-Punkte-System bewertet, in dem 0 Punkte keinerlei Belastung bedeuten. Das Industriehafengelände wurde mit 77 Punkten eingestuft.

Ein Gutachten aus dem Jahre 1992, in dem Verdachtsflächen auf dem Gelände näher untersucht wurden, enthält zu der hier in Rede stehenden Fläche keine Angaben, welches nach Aussage der unteren Abfallbehörde die Altlastenfreiheit bzw. Altlastenunerheblichkeit im vorliegenden Plangeltungsbereich bedeutet.

(siehe Anlage 4 – Gesprächsnotiz hierzu)

Baugrundverhältnisse

Durch den Vorhabenträger wurde ein umfangreiches ingenieurgeologisches Gutachten³ beauftragt, aus welchem hinsichtlich der geologischen Situation im folgenden zitiert wird:

"Die tiefere Basis des Geländes wird von mächtigen tertiären Sedimenten in Form von Sanden, Schluffen, Tonen und Braunkohle gebildet. Überlagert wird die tertiäre Basis von einer durchgehend verbreiteten, quartären Lockergesteinsdecke.

Oberflächennah stehen diese in Form holozäner fluviatiler Sedimente der unweit verlaufenden Elbe an, wobei Flusssande und -kiese das Liegende bilden.

Überlagert werden die Flusssande und -kiese von holozänem Auelehm der Elbe.

Am südlichen Dammfuß und Dammvorland folgt als oberster Profilabschnitt der natürlichen Bodenabfolge gering mächtiger Mutterboden.

Die oberste Deckschicht des Dammbereiches selbst bildet künstliche Auffüllung, im wesentlichen in Form von zum Dammbau verwendeten kiesigen Sanden und oberflächennahen Bauschuttrelikten.

Insgesamt betrachtet ist die anstehende künstliche Auffüllung somit inhomogen zusammengesetzt und locker gelagert."

Die im Baugrundgutachten³ erkundete Gesamtschichtmächtigkeit der Auffüllung im Dammbereich schwankt von 2,2 m bis 3,5 m.

Der anstehende Auelehm besitzt keine ausreichende Tragfähigkeit.

Der Grundwasserspiegel steht bei ca. 3,0 m unter Gelände Oberkante. Unter Zugrundelegung allgemeiner hydrologischer Erfahrungswerte und unter Einbeziehung eines Sicherheitsaufschlages schlägt das Baugrundgutachten³ einen Messungswasserstand von $G_w \text{ max.} = 2,0 \text{ m}$ unter Gelände Oberkante vor.

Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser mit dem Wasserspiegel der Elbe in Verbindung steht. Als Begründungsvorschlag ergeht ein flächenhafter Bodenaustausch mit Natursteinmaterial. Die Bodenaustauschstärke sollte mindestens 1,0 m betragen.

Entsprechend der Verkehrsbelastung für die Siloan- und -abfahrten, wird ein Tragschichtenaufbau von 0,8 m, u. U. kombiniert mit einer verstärkten bituminösen Tragschicht, empfohlen.

Die im Bauflächenbereich anstehenden Böden sind nach ZTVE-StB 76 hinsichtlich der Frostepfindlichkeit im Bereich der Auffüllung mit Frostepfindlichkeitsklasse F2 bis F3, im Bereich des Auelehms im Bereich der Frostepfindlichkeitsklasse 3 sowie im Bereich der Terrassensande mit der Frostepfindlichkeitsklasse 1 bis 2 einzustufen.

Die anstehenden Böden sind nach DIN 18 300 in den Bodenklassen 3 bis 5 klassifiziert.

³ Geotechnisches Detailgutachten zum Projekt "Bauvorhaben Hochsilos/Hafen – Getreidelagerhalle Roßlau" 1. – 3. Bericht, Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas & Partner, Ingenieurgesellschaft mbH, Bad Dürrenberg 09. März 1995, AZ 940819

3. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen für die der Vorhabenbezogene Bebauungsplan die Grundlage bildet

Der Vorhabenträger ist Eigentümer aller vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfassten Grundstücke und ist somit in der Lage, auf der Grundlage bestehender Rechtsverhältnisse, das Bauvorhaben durchzuführen.
Insofern kommen weitere Vollzugsinstrumente, wie sie zum Beispiel bei eigentumsdifferenzierten Bebauungsplänen möglich sind, nicht zur Anwendung.

4. Der Stadt Roßlau voraussichtlich entstehende Kosten

Durch die Wahl des Planverfahrens, als Vorhabenbezogener Bebauungsplan, ergeben sich für die Stadt Roßlau keine Kosten, da alle Leistungen, einschließlich der Erschließungskosten, vom Vorhabenträger zu erbringen sind. Der Durchführungsvertrag, welcher als Anlage 2 dieser Begründung beigefügt ist, bildet hierfür die rechtsverbindliche Grundlage.

5. Eingriffsgutachten gemäß §§ 8 – 11 NatSchG LSA

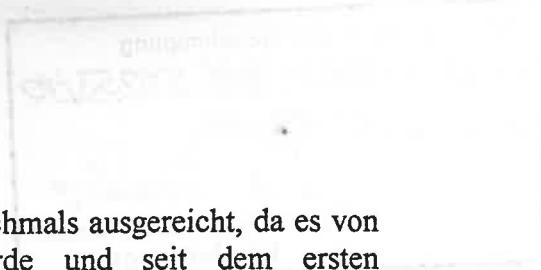
Roßlau, den

.....
(Bürgermeister)

.....
(Baudezernent)

Anlagen:

1. Schalltechnisches Gutachten
2. Durchführungsvertrag
3. Übersichtsplan zur Geländehöhensituation
4. Gesprächsnotiz zur Altlastensituation



HINWEIS :

Das als Anlage 4 angegebene Eingriffsgutachten wird nicht nochmals ausgereicht, da es von den notwendigen Planüberarbeitungen nicht berührt wurde und seit dem ersten Satzungsbeschluss unverändert geblieben ist.


Krüger
Amtsleiterin Hochbau und Stadtplanung