

STADT GENTHIN

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 105 „Industriepark Ost“

Entwurf, April 2007

Bauleitplanung in
Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Teil I: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 - Gliederung -

- 1. Vorbemerkung, Lage und Größe des Plangebiets**
- 2. Planerische Leitlinien und Ziele der Bauleitplanung**
 - 2.1 Raumordnung
 - 2.2 Planungsziele
 - 2.3 Flächennutzungsplan
- 3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Inhalte und Festsetzungen**
 - 4.1 Art der Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 4.3 Verkehr
 - 4.4 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen
 - 4.5 Brandschutz
 - 4.6 Immissionsschutz
 - 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 5. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB**
 - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 5.2 Schutzgut Mensch
 - 5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft
 - 5.4 Schutzgut Boden sowie Schutzgut Wasser
 - 5.5 Schutzgut Klima/ Luft
 - 5.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 6. Flächenbilanz und städtebauliche Werte**
- 7. Bodenordnung und Kosten**
- 8. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil I: Begründung

1. Vorbemerkung, Lage und Größe des Plangebiets

Die Stadt Genthin liegt im Norden des Landes Sachsen-Anhalt, nordöstlich des Oberzentrums Magdeburg und des Mittelzentrums Burg. Die Verkehrsachsen der Bundesstrasse B 1, der Bahnstrecke Magdeburg - Brandenburg und des Elbe-Havel-Kanals verlaufen in Ost-West-Richtung durch das Stadtgebiet, die Siedlungsstruktur wird hierdurch deutlich geprägt. Wohnnutzungen konzentrieren sich innerhalb dieses Ordnungssystems im Süden, gewerbliche und industrielle Nutzungen im Nordosten der Ortslage, beidseits des Elbe-Havel-Kanals. Insbesondere vor dem Hintergrund der guten Verkehrsanbindung und der Einbindung in die Siedlungsstruktur bewirkt die Konzentration der gewerblichen und industriellen Entwicklung im Norden und Nordosten der Ortslage eine Konfliktreduzierung bzw. -vermeidung in Bezug auf Verkehr und Immissionen.

Aufgrund dieser Lagegunst insbesondere in verkehrlicher Hinsicht beabsichtigt der Vorhabenträger die Errichtung einer Bioethanolanlage im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik Genthin. Aus diesem Anlass stellt die Stadt Genthin den vorliegenden Bebauungsplan auf, um die örtliche gewerblich-industrielle Entwicklung zu sichern.

Da nach Ansiedlung der Bioethanolanlage mit weiteren ggf. artverwandten gewerblich-industriellen Vorhaben an dem Standort gerechnet werden kann, werden neben den Flächen des Vorhabenträgers auch die umgebenden Anschlussflächen an vorhandene Industrienutzungen im östlichen Stadtgebiet überplant. Auf diese Weise kann die oben beschriebene städtebauliche Grundstruktur im Sinne einer nachhaltigen Planung weitergeführt werden. Im Rahmen der Entwicklung des geplanten Binnenhafens am Roßdorfer Altkanal handelt es sich dabei um eine maßvolle typische Angebotsplanung im Sinne des BauGB für spätere einzelne Bauherren.

Ein gewisses Konfliktpotential hinsichtlich der Immissionen ist im Bereich des ehemaligen Rübenhafens insbesondere aufgrund der innerhalb des Gewerbestandorts vorhandenen Wohnbebauung gegeben. Vor diesem Hintergrund ist eine schalltechnische Prüfung des grundsätzlichen Entwicklungspotentials im Plangebiet erfolgt, welche der Bauleitplanung zu Grunde gelegt wird (s. Kapitel 4.6 Immissionsschutz).

Das Plangebiet Nr. 105 ist rd. 34,58 ha groß und wird im Süden durch die bestehenden Gewerbebetriebe um den Stichweg der Berliner Chaussee begrenzt, westlich schließt der Roßdorfer Altkanal und nördlich die Gemarkungsgrenze zur Gemeinde Roßdorf an. Im Osten liegen die Flächen einer ehemaligen Deponie der alten Zuckerfabrik unmittelbar außerhalb des Plangebiets.

2. Planerische Leitlinien und Ziele der Bauleitplanung

2.1 Raumordnung

Die Stadt Genthin befindet sich nach dem Landesentwicklungsplan für das Land Sachsen-Anhalt (LEP LSA) im ländlichen Raum nordöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Stadt liegt am nördlichen Rand der ausgewiesenen Entwicklungsachse Hannover/Ruhrgebiet/ westeuropäische Metropolen - Berlin/ Potsdam/ nordost-/ mittel- und osteuropäische Metropolen.

Genthin ist bereits im LEP LSA sowie im Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2006 (REP MD) als Grundzentrum mit mittelzentralen Teilfunktionen festgelegt. Die zentralen Orte sollen als Versorgungskerne über den eigenen örtlichen Bedarf hinaus soziale, wissenschaftliche, kulturelle und wirtschaftliche Aufgaben für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs übernehmen. Damit hat die Stadt die Aufgabe der Bereitstellung zentraler Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen, täglichen Bedarfs, gleichzeitig übernimmt sie im Hinblick auf Verwaltung, gewerbliche Entwicklung etc. Einzel- bzw. Entlastungsfunktionen für das benachbarte Mittelzentrum Burg. Die gewerbliche Entwicklung hat dabei aufgrund der verkehrsgünstigen Lage am Elbe-Havel-Kanal auch aus regionalplanerischer Sicht besondere Bedeutung.

Vor diesem Hintergrund ist die Stadt im LEP LSA als Vorrangstandort für landesbedeutsame Verkehrsanlagen zum Ausbau der Häfen bestimmt. Der REP MD sieht auf dieser Grundlage im Bereich des Roßdorfer Altkanals im Osten von Genthin die Entwicklung eines landesbedeutsamen Binnenhafens vor (Vorrangstandort). An Vorrangstandorten für Binnenhäfen sollen nach den raumordnerischen Vorgaben ausreichende Flächen und Einrichtungen gesichert werden, die eine zunehmende Transportverlagerung von der Straße auf Schiene und Wasserstraße ermöglichen. Dabei soll auch der öffentliche Zugang zum Hafen gewährleistet werden. Das Planfeststellungsverfahren zum entsprechenden Ausbau des Elbe-Havel-Kanals wird derzeit durchgeführt. Zum Ausbau des alten Rübenhafens im Bereich der ehemaligen Zuckerfabrik Genthins und zum angemessenen Anschluss an den Elbe-Havel-Kanal werden ergänzende wasserrechtliche Verfahren durchzuführen sein.

Das vorliegende Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage unmittelbar im Bereich des festgelegten Binnenhafens, weitere zeichnerische Festlegungen sind hier nicht gegeben. In einiger Entfernung östlich und nordöstlich liegt ein Waldgebiet, welches als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft im REP enthalten ist. Eine Beeinträchtigung der Vorbehaltsfunktion ist aufgrund der Planung nach heutigem Stand nicht erkennbar.

Parallel zur vorliegenden Planung der Stadt Genthin stellt die Gemeinde Roßdorf den Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriepark - B1“, 2. Änderung und Erweiterung, auf. Die Planung der Nachbargemeinde sieht dabei i.W. Verkehrs-, Versorgungs- und Ausgleichsflächen vor. Festgesetzt werden dabei Anpflanzungen und Aufforstungsmaßnahmen, die einen weiteren Pufferbereich zum Vorbehaltsgebiet aufbauen. Die Erschließung der Waldflächen nördlich des Gesamtstandorts wird innerhalb des Geltungsbereichs der Roßdorfer Planung durch die Sicherung entsprechender Verkehrsflächen gewährleistet.

Der regional bedeutsame Radweg „Altmarkrundkurs“ quert das Plangebiet im Verlauf des Roßdorfer Wegs, welcher als Straßenverkehrsfläche entsprechend gesichert wird. Den Belangen des rad- und fußläufigen Verkehrs wird darüber hinaus durch eine entsprechende Straßenausbauplanung Rechnung zu tragen sein.

Alternative freie Industrieflächen, die eine entsprechende Lagegunst mit Anschluss an die drei Verkehrsträger Straße, Schiene und Wasserstraße aufweisen bzw. andere entsprechende Entwicklungsflächen sind in Genthin nicht vorhanden. Standortalternativen bestehen somit nicht. Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderungen und Potentiale ist die schwerpunktmäßige Sicherung der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung ein zentrales Ziel der Stadt Genthin sowie auch der Raumordnung. Angesichts des konkreten Ansiedlungsvorhabens einer Bioethanolanlage und des damit erwarteten weiteren Flächenbedarfs insbesondere für industrielle Nutzungen sprechen für die Ausweisung entsprechender Baugebiete am vorliegenden Standort dabei insbesondere folgende Gründe:

- Flächenpotential als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO mit großer Flexibilität für anzusiedelnde Betriebe
- Weiterentwicklung eines vorhandenen gewerblich-industriellen Standorts sowie Nutzung/ Erweiterung vorhandener Infrastruktur
- Gute Anbindung an Wasserstraßen-, Schienen- und Straßennetz
- Regionaler Landschaftsschutz durch Vermeidung gewerblicher Streulagen
- Einbindung in die zentralörtliche Gliederung durch Konzentration am raumordnerischen Schwerpunktort

Auf dieser Grundlage erachtet die Stadt die vorliegende Planung als den Zielen der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst. Mit Schreiben vom 27.11.2006 beurteilt die obere Landesplanungsbehörde des Landesverwaltungsamts Halle die raumbedeutsame Planung als mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

2.2 Planungsziele

Die Stadt strebt daher aufgrund ihrer Lagegunst und der räumlichen Voraussetzungen am Elbe-Havel-Kanal die Revitalisierung bzw. Weiterentwicklung des Gewerbestandorts im Osten des Stadtgebiets an. Auch vor dem Hintergrund eines konkreten Ansiedlungsvorhabens im produktiven Bereich hat sich in Genthin der Bedarf an größeren zusammenhängenden Flächen mit der Entwicklungsmöglichkeit eines Industriegebiets gemäß § 9 BauNVO und direkter Anbindung an Wasserstraße, Bahn und Straße ergeben. Zur Ortslage Brettin wird dabei ein Abstand von mindestens rd. 400 m eingehalten, die Entstehung eines nach den Inhalten des Genthiner Landschaftsplans unerwünschten Siedlungsbands in Zusammenhang mit der Ortslage Brettin wird somit nicht vorbereitet.

Auf Grundlage der o.g. Überlegungen zu Raumordnung und Standortvoraussetzungen soll damit die regionale Wirtschaftsstruktur und ihre Branchenvielfalt gefördert und das bestehende Arbeitsplatzangebot dauerhaft gesichert und entwickelt werden. Alle Aktivitäten sind darauf ausgerichtet, den regionalen Wirtschaftsstandort nachhaltig zu stärken. Mit dieser Zielsetzung werden die parallel in Aufstellung befindliche 3. Flächennutzungsplanänderung und der vorliegende Bebauungsplan entwickelt. Zur Verbesserung der Anbindung an das Straßennetz verfolgt die Gemeinde Roßdorf darüber hinaus zur gleichen Zeit die 2. Änderung des benachbarten *Gewerbe- und Industrieparks B 1*.

Übergeordnete Planungsziele sind vor diesem Hintergrund:

- Sicherung des *Industrieparks Ost* als mittelfristigen Entwicklungsraum der Stadt Genthin für gewerblich-industrielle Nutzungen.
- Ausrichtung auf hochwertige, arbeitsplatzintensive Produktionsbetriebe vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabens sowie aufgrund der besonderen Standortgunst.
- Flächensparende und umweltschonende Inanspruchnahme des Freiraums durch Weiterentwicklung/ Revitalisierung eines vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorts. Eine harmonische Einbindung der Industrie- und Gewerbeansiedlungen in Landschaftsbild und -struktur wird angestrebt.

Das Gelände liegt bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um das Gebiet durch einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB nach den Zielsetzungen der Kommune zu entwickeln. Die konkreten städtebaulichen Ziele im Plangebiet sind unter diesen Voraussetzungen:

- a) Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes mit variablen Grundstückszuschritten und sinnvollem Spielraum für die anzusiedelnden Betriebe.
- b) Leistungsfähige Erschließung und kurze Anbindung an das überörtliche Hauptverkehrsnetz
- c) Abstimmung der städtebaulichen Planung mit einer wirtschaftlichen Erschließung sowie Ver- und Entsorgung des Gebietes.
- d) Reduzierung potenzieller Nachbarschaftskonflikte und Sicherung der städtebaulichen Ordnung insbesondere durch Gliederung anhand schalltechnischer Emissionskontingente (IFSP).
- e) Einbindung in den Siedlungs- und Landschaftsraum durch Höhenbegrenzungen sowie durch grünordnerische Maßnahmen.
- f) Angemessener Ausgleich der durch das Vorhaben verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

2.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Genthin ist der südliche Bereich des Plangebiets als *gewerbliche Baufläche* dargestellt, im Bereich der verfüllten Stapel- und Absatzteiche der ehemaligen Zuckerfabrik Genthin im Norden des Gebiets besteht eine Darstellung als *Rekultivierungsfläche*. Zur Verwirklichung der o.g. Planungsziele soll die bisherige Konzeption des Flächennutzungsplans für den nördlichen Bereich des Plangebiets zugunsten der weiteren Gewerbe- und Industrieentwicklung aufgegeben werden.

Die Darstellungen sollen im Rahmen der 3. Flächennutzungsplanänderung gemäß § 8(3) BauGB parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans entsprechend überarbeitet werden. Die geplante Neudarstellung umfasst insgesamt etwa 25,5 ha und beinhaltet nach dem derzeitigen Planungsstand *gewerbliche Bauflächen* (§ 5(2) Nr. 1 BauGB).

3. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich, aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Landschaftsräumliche Situation und Landschaftsbild werden im östlichen Gewerbebereich der Stadt im Dreieck zwischen Roßdorfer Altkanal und Bundesstraße B 1 durch die vorhandenen, teils brachgefallenen Gewerbe- und Industrieanlagen und die ungenutzten Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik geprägt. Die bestehenden Industriebauten im Plangebiet und der Umgebung stellen eine deutliche Vorbelastung dar, die verfüllten Teichanlagen der ehemaligen Zuckerfabrik üben derzeit eine desolate Wirkung auf den das Plangebiet querenden Roßdorfer Weg aus. Der umgebende Landschaftsraum ist durch den uferbegleitenden Gehölzbestand am Roßdorfer Altkanal, kleinere und größere Waldflächen im Umfeld sowie vereinzelte Gehölzstrukturen im Freiraum gegliedert.

Das Plangebiet selbst ist derzeit überwiegend ungenutzt, lediglich auf der Südseite des ehemaligen Rübenhafens besteht ein Gewerbebetrieb (Bauunternehmen), welcher in die vorliegende Planung einbezogen wird. Das Gebiet ist im Süden bereits überwiegend versiegelt bzw. weist einen versiegelungsähnlichen Zustand auf, eine weitere Bebaubarkeit ist hier in Teilbereichen grundsätzlich bereits auf Grundlage des § 34 BauGB gegeben. Auf den nördlichen ehemaligen Teichflächen hat sich eine Ruderalvegetation gebildet.

Im südlichen Bereich des Roßdorfer Wegs sowie um den Stichweg der Berliner Chaussee sind verschiedene Wohnnutzungen vorhanden, hier besteht auch das Gästehaus der Stadt Genthin. Diese schutzwürdigen Nutzungen werden im Immissionsschutzkonzept und bei der Gliederung der Industriegebiete berücksichtigt. Das eigentliche Stadtgebiet selbst liegt durch den Roßdorfer Altkanal und den Elbe-Havel-Kanal südwestlich abgesetzt vom Plangebiet.

Das Gelände ist leicht nach Südwest zum ehemaligen Rübenhafen hin geneigt, im nördlichen Randbereich bestehen noch kleinere Böschungskanten der ehemaligen Teiche. Die Höhenlage liegt etwa zwischen 34,5 und 36 müNN.

Zur Bestandsaufnahme wird ergänzend auf den Grünordnungsplan¹ verwiesen.

¹ Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 105 der Stadt Genthin, Büro für Landschaftsplanung Lutermann, Rheda-Wiedenbrück, 2006/ 2007

3.2 Altlasten und Kampfmittel

a) Altlasten

Im Plangebiet und der relevanten Umgebung sind nach heutigem Stand folgende Altlastenflächen bzw. -verdachtsflächen im Altlastenkataster des Landkreises Jerichower Land registriert: 3269, 3270, 3273, 3274, 3276, 3277, 3279 - 3284. Dabei handelt es sich teilweise um den Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen z.B. im Bereich der ehemaligen Teichanlagen, teilweise um vermutete Belastungen verbliebener technischer Bauteile mit möglichen Auswirkungen auf Boden und Grundwasser.

Zu Beginn der 1990er Jahre wurden erste Gefährdungsabschätzungen in einigen Bereichen durchgeführt. Nach Auskunft der unteren Abfall- und Bodenbehörde des Landkreises Jerichower Land ist auf dieser Grundlage mit heutigem Stand von folgender Belastungssituation auszugehen:

- Für die Flächen 3269 (ehem. Kalkteiche) und 3270 (ehem. Schlemmteiche) wurde kein Sanierungsbedarf festgestellt, auch für die Standorte 3276 (ehem. Farblager), 3277 (ehem. Werkstatt), 3281 (altes Kesselhaus) wurden keine relevanten Belastungen ermittelt.
- Im Bereich der Fläche 3284 (ehem. Kfz-Werkstatt) sind lediglich in den oberen Schichten Belastungen lokalisiert worden.
- Im Bereich der Anlagen 3273 (Öltanks) bestehen nach heutigem Kenntnisstand erhöhte Schwefel- und PAK-Werte, für die Fläche 3274 wurden erhöhte Schwefel-, für die Anlage 3279 (Karbidschlammgrube) hohe PAK-Werte festgestellt.
- Für die übrigen Standorte liegen nach heutigem Stand keine näheren Erkenntnisse vor.
- Im Bereich der Anlagen 3280 wurden bei Begehungen im Frühjahr 2007 visuell Belastungen festgestellt.

Die Flächen 3273, 3274, 3279 und 3280 werden daher im Bebauungsplan gemäß § 9(5) BauGB gekennzeichnet (Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind).

Für das Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik war in der Vergangenheit ein Antrag auf Altlastenfreistellung beim Landesamt für Altlastenfreistellung (LAF) gestellt worden. Eine Freistellung kommt dabei grundsätzlich nur für die Untersuchung und Sanierung schädlicher Bodenveränderungen - nicht jedoch im Fall von belasteten Bauteilen - in Frage. Der Antrag ist reaktiviert worden, der Freistellungsbescheid liegt dem Vorhabenträger der geplanten Bioethanolanlage vor. In Abstimmung mit dem Landesamt für Altlastenfreistellung und der unteren Abfallbehörde des Landkreises erfolgt daraufhin eine nähere Untersuchung der Verdachtsflächen auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik. Ergebnisse liegen hierzu entsprechend des Stands des Freistellungsverfahrens noch nicht vor.

Die Altlastenverdachtsfläche 3282 befindet sich auf dem Gelände eines bestehenden Betriebs, welcher im Plangebiet einen Lagerplatz unterhält. Da eine Nutzungsänderung in diesem Bereich nach heutigem Stand nicht erwartet wird, wird im Rahmen der Bauleitplanung kein weiterer Untersuchungsbedarf gesehen. Sofern hier zu einem späteren Zeitpunkt eine Nutzungsänderung erfolgt, wird die Verdachtsfläche in diesem Zuge näher zu untersuchen sein. Im Sinne der Anstoßwirkung ist ein entsprechender Hinweis in der Plankarte eingetragen.

Darüber hinaus ist dem Umweltbericht eine Karte mit den registrierten Altlastenverdachtsflächen beigelegt. Auf diese Weise wird die erforderliche Anstoßwirkung weiter gewährleistet.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde sofort zu verständigen ist, wenn bei Erdarbeiten Auffälligkeiten (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen) auftreten.

Die Vorgehensweise ist mit der unteren Abfallbehörde des Landkreises abgestimmt.

b) Kampfmittel

Bisher besteht kein Verdacht auf vorhandene Kampfmittel oder Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sind dennoch grundsätzlich mit Vorsicht auszuführen, da entsprechende Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder Verfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen, das *Sachgebiet 38 Brand- und Katastrophenschutz* des Landkreises Jerichower Land ist umgehend zu benachrichtigen.

3.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Auf der Westseite des Roßdorfer Wegs ist im Bereich verbliebener Gewerbehallen eine archäologische Fundstelle vorhanden. Es handelt sich um ein Körpergräberfeld aus der Bronzezeit. Weitere Funde aus der Bronzezeit sind am östlichen Rand des Plangebiets, südlich der ehemaligen Gärtnerei innerhalb der Gemeinde Roßdorf sowie südlich des Plangebiets bekannt. Die im Plangebiet gelegene Fundstelle wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Für die im nordwestlichen Teil des Plangebiets konkret geplante Bioethanolanlage ist eine Bebauung dieser Flächen nach heutigem Stand nicht vorgesehen. Im Zuge der Realisierung wird bei Inanspruchnahme der entsprechenden Bereiche eine archäologische Begleitung von Abbruch- und Bauarbeiten etc. erforderlich werden. Eine entsprechende denkmalrechtliche Genehmigung liegt dem Vorhabenträger der Bioethanolanlage unter der Bedingung der Gewährleistung einer baubegleitenden Fundstellenbeobachtung durch die untere Denkmalschutzbehörde sowie einer archäologischen Dokumentation beim Auftreten von entsprechenden Funden und Befunden vor.

Die Betroffenheit weiterer eingetragener Natur-, Boden- oder Baudenkmale ist im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern.

4. Inhalte und Festsetzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 „Industriepark Ost“ werden rechtsverbindliche Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebiets und die Voraussetzungen für die Erschließung geschaffen. Diese leiten sich aus den in Kapitel 2 genannten Zielvorstellungen ab. Das Plankonzept strebt zum einen eine möglichst intensive Ausnutzung der Baugebiete an, zum anderen werden aber auch Abstufungen, grünordnerische Regelungen etc. vorgenommen, um den Standort in die umgebenden Nutzungsstrukturen und den Landschaftsraum angemessen einzubinden.

4.1 Art der Nutzung

a) Art der baulichen Nutzung und Gliederung der Baugebiete

Im Plangebiet sollen entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen i.W. Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt werden. Grundlegendes Ziel ist die Ermöglichung einer vielfältigen hochwertigen gewerblich-industrielle Nutzung des Geländes unter sicherer Beachtung der Belange der im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen.

Zur Abstufung gegenüber den umgebenden schutzwürdigen Nutzungen erfolgt auf Grundlage des Schallgutachtens zur vorliegenden Planung eine Gebietsgliederung nach § 1(4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier als Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP), definiert als L_w in dB(A) je m^2 Betriebsgrundstück. Demnach sind jeweils Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen, ggf. nach Einbeziehung aktiver Schallschutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände, das jeweils zulässige Geräuschkontingent für das einzelne Grundstück nicht überschreiten. Selbst bei aus schalltechnischer Sicht eingeschränkt nutzbaren Industriegebieten (Gle) erfolgt insgesamt die Festsetzung von Gle-Gebieten. Hierdurch wird im Plangebiet ein größeres Betriebsspektrum zulässig, zumal die Problematik „Lärm“ häufig bereits durch abschirmende Maßnahmen gut bewältigt werden kann. In der Plankarte sind die entsprechenden Emissionswerte für die eingeschränkten Industriegebiete eingetragen.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 und des darin aufgerufenen technischen Regelwerks. Maßgebliche Kriterien für die Wahl der Gliederungsinstrumente sind die angestrebte Flexibilität zugunsten von Gewerbe und Industrie, die einzuhaltenden Schutzansprüche der Nachbarschaft, die erforderliche Praktikabilität und Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen und die akzeptorbezogene Betrachtungsweise nach BImSchG und TA Lärm.

b) Ausschluss von Nutzungen gemäß §1(6, 9) BauNVO

Relativ (Immissions-)konfliktarme Industrieflächen sind in der Region begrenzt und sollen daher ausdrücklich zweckgebunden v.a. durch stark emittierende Gewerbe- und Industriezweige genutzt werden können (produzierendes Gewerbe etc.). Vor diesem Hintergrund werden einige Nutzungen, die diese Zielsetzung beeinträchtigen können, gemäß § 1 (6, 9) BauNVO ausgeschlossen.

Aufgrund des Standortes, des Flächenbedarfs und der grundsätzlichen Aufgabenteilung der Industrie- und Gewerbebereiche in der Stadt - produzierendes Gewerbe in den Randbereichen, Handwerks- und Gewerbebetriebe mit Dienstleistungsbezug in Zuordnung zum allgemeinen Siedlungsbereich - wird diese Vorgehensweise unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange für vertretbar gehalten.

b.1) Werbeanlagen für Fremdwerbung

Fremdwerbeanlagen als eigenständige gewerbliche Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie den o.g. Planungszielen bzw. der Außendarstellung des Baugebietes widersprechen können.

b.2) Räume und Gebäude für freie Berufe

Diese Nutzungen werden grundsätzlich ausgeschlossen, da sie nicht der Zielsetzung des Projektes „Industriepark Ost“ als Industriegebiet entsprechen (s.o.) und da sie erfahrungsgemäß aufgrund des von ihnen ausgehenden „Ruheanspruchs“ zu unerwünschten Konflikten mit den angestrebten gewerblich-industriellen Nutzungen führen können.

Hinzu kommt, dass freiberufliche Tätige, wie Anwälte, Ärzte etc., ihren idealtypischen Standort i.d.R. im Siedlungsbereich oder zumindest in direkter Siedlungsnähe finden sollen und daher im Sinne der o.g. Aufgabenteilung i.W. in innenstadtnahen, ggf. weiter eingeschränkten Gewerbebereichen oder Standorten mit gemischten Nutzungen unterzubringen sind.

b.3) Bordelle und ähnliche Betriebe sowie Vergnügungsstätten

Bordelle und ähnliche Betriebe werden insgesamt im Plangebiet aus den o.g. Gründen, aber auch aufgrund des speziellen Konfliktpotenzials dieser Nutzungen gegenüber dem Planungsziel der Ansiedlung möglichst „hochwertiger“ Industrie- bzw. Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Vermieden werden soll in Bezug auf Bordelle und ähnliche Betriebe zudem ein ggf. möglicher Imageverlust für das Plangebiet, der die Attraktivität des Standortes v.a. für besonders erwünschte zukunftsweisende Firmen und Technologien beeinträchtigen würde. Hierzu ist ebenfalls anzumerken, dass der Standort außerhalb der Siedlungsbereiche der Kommunen für derartige zentral unterzubringende Nutzungen städtebaulich ungeeignet ist.

c) Betriebswohnungen

Betriebswohnungen können gemäß § 9(3) BauNVO ggf. als Ausnahme zugelassen werden. Am vorliegenden Standort sind hierfür aber im Interesse der schwerpunktmäßig angestrebten industriellen Nutzungen strenge Anforderungen an Standort, Bauformen, Ausrichtung und Anordnung gegenüber umgebenden Betrieben etc. zu stellen. Angrenzende Industriebetriebe ebenso wie noch nicht vermarktete Bauflächen dürfen nicht in ihrer Nutzung bzw. Ausnutzbarkeit eingeschränkt werden.

Von einem gänzlichen Ausschluss derartiger Wohnungen wird aber abgesehen, da durchaus - auch aufgrund der Lage des Plangebietes - Betriebsleiter- und Hausmeisterwohnungen für den einzelnen Betrieb wünschenswert sein können. Aufgrund schlechter Erfahrungen mit betriebsbezogenen genehmigten Wohnnutzungen, die im nachhinein zu erheblichen Konflikten mit benachbarten Industrie- bzw. Gewerbebetrieben geführt haben und z.T. sogar umgenutzt worden sind, wird die Kommune in der Vermarktung jedoch die o.g. Anforderungen durchsetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass selbst bei nachgewiesener Betriebsbezogenheit kein Rechtsanspruch auf Genehmigung, sondern lediglich ein Anspruch auf eine fehlerfreie Ermessensentscheidung besteht (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO-Kommentar, 10. Auflage 2002, § 9 Rn. 9).

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die weiteren Regelungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und 2 BauGB werden unter Beachtung der Rahmenbedingungen am wei-

terzuentwickelnden Gewerbe- und Industriestandort bedarfsorientiert gefasst. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich an den zulässigen Obergrenzen der BauNVO, um aufgrund des Bedarfs und im Sinne einer nachhaltigen Industrieflächenentwicklung eine effektive und flexible Ausnutzung der verfügbaren Baugrundstücke zu ermöglichen. Auf diese Weise wird auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Die Festsetzungen zur **Höhe baulicher Anlagen** berücksichtigen insbesondere den für die GI-Entwicklung ausdrücklich erforderlichen erheblichen Spielraum. Eine Realisierung des derzeit konkret geplanten Vorhabens *Bioethanolanlage* ist in diesem Rahmen möglich.

Im zentralen Bereich des Industriegebiets auf der Westseite des Roßdorfer Wegs wird daher eine maximale Gebäudehöhe von 85,5 mNN vorgesehen. Zum Roßdorfer Weg erfolgen Abstufungen auf eine maximale Gebäudehöhe von 80,5 mNN, zum Roßdorfer Altkanal und zur südlich gelegenen Wohnbebauung innerhalb des Gewerbestandorts auf 75,5 mNN. Das Plangebiet ist im Bestand leicht in Richtung Südwesten geneigt und weist Höhen zwischen rd. 38 und 34 mNN auf. Die Gebäudehöhen werden gegenüber dem bestehenden Geländeverlauf somit bei durchschnittlich etwa 50 m - 40 m liegen. Die Abstufungen der Höhenfestsetzungen dienen der Begrenzung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild.

Eine Überschreitung der Höhenbegrenzung durch betriebsbedingte technische Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen etc. wird darüber hinaus bis zu einer Höhe von maximal 115,5 mNN zugelassen, um entsprechenden GI-typischen Anforderungen gerecht werden zu können. Die Höhenregelungen erfolgen in Form der Festsetzung der Höhenlage über NN und sind damit eindeutig definiert.

Zur verträglichen Einbindung in das Umfeld sollten im Rahmen der Realisierung gestalterische Maßnahmen, z.B. im Hinblick auf die Farbgebung großvolumiger Hallen sowie besonders hoher technischer Anlagen, berücksichtigt werden.

- Eine **Bauweise** wird gemäß der „kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO nicht festgesetzt, weil diese im Industriegebiet nicht erforderlich ist und um große Flexibilität gewährleisten zu können, was z.B. auch aus Immissionsschutzgründen sinnvoll sein kann (z.B. längere Hallenbauten oder Anschluss an Nachbarbetriebe).
- Die **überbaubaren Flächen** werden aus den o.g. Gründen ebenfalls möglichst großzügig bemessen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und können unproblematisch gesichert werden. Im westlichen Randbereich liegt der uferbegleitende Gehölzbestand am *Roßdorfer Altkanal*, welcher zum überwiegenden Teil zum Erhalt festgesetzt wird.

Lediglich in etwa einer Binnenschiffslänge nördlich des Hafenbeckens sowie um das Hafenbecken herum wird die Baugrenze bis an die Geltungsbereichsgrenze bzw. die Grenze der festgesetzten Wasserfläche herangeführt, um entsprechende Hafenanlagen zu ermöglichen, der entsprechende Ausbau des Roßdorfer Altkanals wird durch ein wasserrechtliches Verfahren abzusichern sein. Die nördlich angrenzenden Flächen des 10 m breiten Gewässerschonstreifens entlang des Roßdorfer Altkanals liegen außerhalb der überbaubaren Flächen. Hier ist § 94 WG LSA (Gewässerschonstreifen) zu beachten. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine Baumgruppe (überwiegend Eichen) ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen und wird zum Erhalt festgesetzt.

Eine Überbauung der Hafen-Anschlussgleise und der Wasserfläche des Hafens wird zugelassen, soweit entsprechende lichte Durchfahrtshöhen eingehalten werden. In Frage kommen dabei beispielsweise Krananlagen, sonstige technische Anlagen etc. Für den Hafenbereich wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 43,5 müNN vorgesehen, dies entspricht etwa 8,0 m über Grund im Anlegerbereich. Für die Gleisanlagen wird entsprechend des erforderlichen Lichtraumprofils für Hauptgleise eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 5,0 m über Grund im Bereich der Überbauung vorgesehen. Die Regelungen berücksichtigen einerseits das Planungsziel, der Vorbereitung effektiv und flexibel nutzbarer Industriegebietsflächen, andererseits die Erfordernisse der Erschließung des auszubauenden Binnenhafens.

4.3 Verkehr

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Anschlussmöglichkeiten an die Verkehrsträger Straßen-, Schienen- und insbesondere Wasserstraßennetz eine besondere Standortgunst, welche z.B. einen entscheidenden Grund für das konkrete Ansiedlungsvorhaben *Bioethanolanlage* darstellt. Zur Sicherung einer leistungsfähigen Einbindung in diese Verkehrsnetze sind jedoch parallel zur Bauleitplanung Ergänzungs- und Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich. Die weitere Abstimmung der erforderlichen Planungen und Maßnahmen mit den zuständigen Behörden erfolgt parallel zum Aufstellungsverfahren.

a.1) Straßenverkehr

Die Bundesstraße B 1 als überregionale Straßenverkehrsachse verläuft südlich des Plangebiets und wird derzeit über den Roßdorfer Weg erreicht. Südlich außerhalb des Geltungsbereichs bestehen auf der Westseite des Roßdorfer Wegs mehrere Wohngebäude. Zur Berücksichtigung des entsprechenden Schallschutzanspruchs ist eine zweite Anbindung an die B 1 über den Roßdorfer *Gewerbe- und Industriepark B 1* vorgesehen. Eine entsprechende Bebauungsplanänderung („Gewerbe- und Industriepark - B 1“ 2. Änderung und Erweiterung) wird seitens der Gemeinde Roßdorf derzeit durchgeführt. Im vorliegenden Plangebiet, im Verlauf des Roßdorfer Wegs, werden in diesem Zusammenhang nördlich der bestehenden Wohngebäude Flächen für einen LKW-Wendeplatz festgesetzt. Auf diese Weise wird für LKW, welche irrtümlicher Weise den Roßdorfer Weg befahren, eine Wendemöglichkeit geschaffen, sodass auch in diesem Fall eine Durchfahrt im Bereich der Wohngebäude nicht erforderlich wird.

An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche („Hafenstraße“). Diese gewährleistet einerseits die öffentlichen Erschließung des Hafengeländes, welches innerhalb des festgesetzten Industriegebiets südlich des Hafenbeckens entwickelt werden soll. Andererseits ist hier der Verlauf eines Betriebswegs des Elbe-Havel-Kanals (Havarieweg) mit der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost vorabgestimmt (s.u.).

Ergänzend wird der LKW-Verkehr in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde durch verkehrstechnische bzw. -regelnde Maßnahmen zu lenken sein. Dabei werden auch die Zufahrtsmöglichkeiten für die südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 gelegenen Flächen zu berücksichtigen sein.

Die Festsetzung von Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets beschränkt sich auf die vorhandenen Straßenabschnitte des Roßdorfer Wegs und des Stichwegs aus der Berliner Chaussee. Auf diese Weise kann im Sinne der Planungsabsicht zur Ansiedlung vielfältiger, hochwertiger Industrienutzungen im Inneren des Gebiets eine größtmögliche Flexibilität für die betrieblichen Bedürfnisse erreicht werden.

a.2) Ruhender Verkehr und Fußgänger/ Radfahrer

Im künftigen Industriegebiet sind auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken ausreichende private Stellplätze nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nachzuweisen. Ergänzend ist südöstlich des Roßdorfer Wegs auf dem Gebiet der Gemeinde Roßdorf eine externe LKW-Aufstellfläche mit zugehörigen Versorgungsräumen vorgesehen, welche nach derzeitigem Stand der geordneten Abwicklung des LKW-Lieferverkehrs der im Westen des Plangebiets konkret geplanten Bioethanolanlage dienen soll. Diese wird derzeit im Rahmen der Erweiterung des *Gewerbe- und Industrieparks B 1* seitens der Gemeinde Roßdorf planungsrechtlich abgesichert.

Öffentliche Parkplätze werden im Zuge des Straßenbaus im öffentlichen Raum vorzusehen sein.

Der das Plangebiet querende Roßdorfer Weg bietet mit seinem weiteren Verlauf durch das Waldgebiet nordöstlich des Standorts eine wichtige fuß- und insbesondere radläufige Verbindung zwischen Genthin und Roßdorf und ist darüber hinaus Bestandteil des Radfernwegs *Altmarkrundkurs*. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für die neuen Baugebiete ist darauf zu achten, dass die Attraktivität des Roßdorfer Wegs für Radfahrer auch künftig erhalten bleibt bzw. verbessert wird. Von großer Bedeutung ist dabei eine angemessene Zonierung der Verkehrsflächen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer sowie eine ansprechende Straßenraumgestaltung, z.B. durch Wahl der Beläge sowie grünordnerische Maßnahmen.

b) Schienennetz

Ein Abzweig der Bahnstrecke Magdeburg - Brandenburg verläuft südlich des Plangebiets, die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik und das Hafengelände waren ursprünglich an dieses Gleis angeschlossen. Parallel zur vorliegenden Planung wird ein Wiederanschluss des Gebiets an die Bahnstrecke verfolgt, um eine leistungsfähige Verknüpfung der Verkehrsträger Schiene, Straße und Wasserstraße zu gewährleisten. Auf diese Weise wird auch die Vermarktung und Realisierung des Industriestandorts unterstützt. Der Vorhabenträger der Bioethanolanlage beabsichtigt, einen großen Teil des Lieferverkehrs über die Schiene abzuwickeln.

Die Anbindung des Hafen-Anschlussgleises an das weiterführende Netz und der Verlauf innerhalb des Industrieparks wird i.W. durch die Rahmenbedingungen aufgrund des nahezu abgeschlossenen Planfeststellungsverfahrens zum Neubau der Eisenbahnbrücken über den Elbe-Havel-Kanal und den Roßdorfer Altkanal bestimmt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und der örtlichen Gegebenheiten sind dabei für die unmittelbare Anschlussstrasse nur geringe Spielräume gegeben, diese wird daraufhin absehbar am südlichen Geltungsbereichsrand in das Plangebiet geführt. Der voraussichtliche Verlauf der Hafen-Anschlussgleise im Plangebiet wird zur umfassenden Information im Sinne eines Hinweises im Bebauungsplan eingetragen. Gleistrassen einzelner künftigen Betriebe werden an dieses Hafen-Anschlussgleis anzubinden sein.

Eine Festsetzung der Gleistrassen wird nicht für erforderlich erachtet, da die Anlage der Gleise innerhalb der festgesetzten Baugebiete und Verkehrsflächen zulässig ist und die genaue Definition des Verlaufs erst im jeweiligen eisenbahnrechtlichen Verfahren möglich ist.

c) Wasserstraßennetz

Der westlich des Plangebiets gelegene Roßdorfer Altkanal mündet derzeit etwa 400 m südwestlich in den Elbe-Havel-Kanal ein. Der Abschnitt 7 des Planfeststellungsverfahrens zur Stadtstrecke Genthin endet im Bereich der südwestlich gelegenen Eisenbahnbrücke über den Roßdorfer Altkanal und befindet sich derzeit im Anhörungsverfahren.

Das Plangebiet ist hiervon durch einen geplanten Betriebsweg (Havarieweg) berührt, der die Flächen südlich des ehemaligen Rübenhafens quert. Aus Sicht der vorgesehenen Industrie-, Gewerbe- und Hafennutzung ist zum Verlauf eine Alternative erarbeitet worden, welche mit den zuständigen Behörden für den Ausbau der Wasserstraßen vorabgestimmt wurde. Dem gemäss erfolgt die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche im südwestlichen Randbereich des Plangebiets (s.o.). Um eine Berücksichtigung im laufenden Planfeststellungsverfahren zu ermöglichen, wird durch das Wasserstraßenneubauamt Magdeburg ein Antrag auf Planänderung bei der Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost zu stellen sein.

Die Planung zur Umgestaltung des bestehenden Hafenbeckens ist parallel zum Aufstellungsverfahren unter Beteiligung der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung sowie des Vorhabenträgers der geplanten Bioethanolanlage weiterentwickelt und konkretisiert worden. Den Festsetzungen der Wasserfläche des Hafens wird im Ergebnis eine Planungsvariante zu Grunde gelegt, welche auf die Benutzung des Hafens durch sogenannte Europaschiffe ausgelegt ist. Mit dieser Auslegung können die derzeit absehbaren Anforderungen an den künftigen Hafenbetrieb nach gegenwärtigem Kenntnisstand angemessen berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Abstimmungen der Hafenplanung hat die Wasser- und Schifffahrtsdirektion Ost mitgeteilt, dass für den Hafen insgesamt nach Vorlage der Varianten kein Planfeststellungsverfahren nach dem Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) angestrengt werden muss, da der ruhende Schiffsverkehr und die Zufahrten zu Binnenhäfen nach WaStrG nicht in die Zuständigkeit der WSV zur Durchführung von Planfeststellungsverfahren fallen.

Da es sich bei den geplanten Änderungen im Hafenbereich lediglich um eine Umgestaltung bestehender Hafenanlagen handelt, geht die Stadt Genthin nach derzeitigem Stand davon aus, dass die Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens auch auf Grundlage des WHG sowie des WG LSA nicht erforderlich ist.

Mit Schreiben vom 15.12.2006 weist das Wasser- und Schifffahrtsamt Brandenburg darauf hin, dass Landflächen, welche an einer Bundeswasserstraße (hier: Roßdorfer Altkanal) zum Gewässer werden, als Teil der Bundeswasserstraße gelten. Für die im Bereich der künftigen Hafenzufahrt entstehende Wasserfläche ist diesbezüglich eine Eigentumsregulierung erforderlich.

4.4 Technische Erschließung, Wasserwirtschaft und Leitungstrassen

a) Technische Erschließung

Die technische Erschließung des Plangebiets soll zum einen durch Einbindung in die örtlich vorhandenen Verbundnetze der Ver- und Entsorgung gesichert werden, hier werden ggf. entsprechende Erweiterungen vorzusehen sein. Zum anderen sind je nach dem einzelnen konkreten Ansiedlungsvorhaben entsprechend der einschlägigen gesetzlichen Vorgaben auch betriebseigene Anlagen der Ver- und Entsorgung denkbar.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie auf der östlichen Seite des Roßdorfer Wegs verlaufen bestehende Versorgungstrassen mit Gas- sowie teilweise Telekommunikationsleitungen und einem vorgehaltenen Leerrohr. Hier werden im Bebauungsplan mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Auf diese Weise wird die Trasse bestandsorientiert allgemein für die Ver- und Entsorgung gesichert. Die Festsetzung einer Fläche für Leitungsrechte begründet selbst noch kein dingliches Recht, sondern schafft zunächst nur die Möglichkeit

dazu. Für die spätere Schaffung einer gesetzlich geschützten Beziehung, die gegenüber jedermann gelten soll sind weitere (privatrechtliche) Vereinbarungen zwischen dem jeweiligen Begünstigten und dem Eigentümer der in Anspruch genommenen Fläche notwendig.

Aufgrund der Lage des Plangebiets unmittelbar am Roßdorfer Altkanal bietet sich eine gedrosselte Einleitung von unverschmutztem Niederschlags- sowie Kühlwasser aus der industriellen Nutzung in den Altkanal an. Um eine solche Einleitung auch im nördlichen Teil des Industrieparks zu ermöglichen, wird textlich geregelt, dass die Fläche zum Baumerhalt entlang des Altkanals auf einer Breite von insgesamt maximal 6 m für entsprechende Anlagen zur Wassereinleitung unterbrochen werden darf. Bei der Erhaltungsfläche handelt es sich um ein Biotop nach § 37 NatSchG LSA, eine entsprechende Ausnahme von den Verboten des § 37(1) NatSchG ist zu beantragen. Bei der genauen Platzierung der Einleitungsanlagen ist auf einen schonenden Umgang mit dem uferbegleitenden Gehölzbestand zu achten.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Landkreis Jerichower Land.

b) Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasservorranggebiet oder in einem Wasserschutzgebiet.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung erfordert in Abhängigkeit vom künftigen Bedarf neue Anschlüsse sowie ggf. eine Ertüchtigung der vorhandenen städtischen Anlagen. Zuständiger Versorgungsträger ist der Trink- und Abwasserverband Genthin.

Nicht erheblich verschmutztes Niederschlagswasser sollte vorrangig vor Ort versickert werden, sofern die hydrogeologischen Verhältnisse dies zulassen (§ 150(4) WG LSA). Für Niederschlagswasser, welches nicht versickert werden kann, ist grundsätzlich eine gedrosselte Einleitung in den ehemaligen Rübenhafen sowie den Roßdorfer Altkanal denkbar und bedarf im Einzelfall einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Für die erforderliche Rückhaltung von Niederschlagswasser werden nördlich des Plangebiets auf Roßdorfer Gemeindegebiet umfangreiche Versorgungsflächen vorbereitet, darüber hinaus können entsprechende Rückhalteanlagen auch auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken realisiert werden.

Davon unbenommen sind eine weitestmögliche Nutzung von Niederschlagswasser und die Wiederverwendung von eingesetzten Betriebswassern aus Umweltsicht zu empfehlen. Für die konkret im Plangebiet vorgesehene Bioethanolanlage ist ein entsprechender Umgang mit dem benötigten Wasser grundsätzlich vorgesehen. Darüber hinaus ist im Rahmen dieses Vorhabens eine örtliche Förderung von Grundwasser i.W. innerhalb der geplanten Versorgungsflächen nördlich des Plangebiets auf Roßdorfer Gemeindegebiet vorgesehen. Entsprechende Untersuchungen der Grundwasserqualität sowie des -dargebots erfolgen derzeit. Im Rahmen der Realisierungsplanung ist für derartige Grundwassernutzungen ein Wasserrecht bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu beantragen.

Das Plangebiet liegt vollständig im überschwemmungsgefährdeten Gebiet der Elbe gemäß § 98a(1) Punkt 2 WG LSA (deichgeschützte Fläche der Elbe). Bei überschwemmungsgefährdeten Gebieten handelt es sich um Gebiete, welche beim Öffnen oder Versagen eines Deiches oder Hochufers überschwemmt werden können. In diesen Gebieten ist aufgrund hoher Grundwasserstände abhängig von der jeweiligen Höhenlage des Geländes mit Qualm- und Drängewasser sowie mit Überschwemmungen zu rechnen. Es liegt im Ermessen des Grundstückseigentümers bzw. -nutzers, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz seines Eigentums zu treffen.

c) Leitungstrassen

Im Plangebiet verlaufen Gasleitungen der E.ON AVACON AG, parallel zu diesen Leitungstrassen liegen darüber hinaus Leitungen der Deutschen Telekom sowie ein Leerrohr. Zur planungsrechtlichen Absicherung werden hierfür Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, sofern die Trassen nicht innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen liegen. Die Festsetzung eines Leitungsrechts begründet selbst noch kein dingliches Recht, sondern schafft zunächst nur die Möglichkeit dazu. Für die spätere Schaffung einer gesetzlich geschützten Beziehung, die gegenüber jedermann gelten soll sind weitere (privatrechtliche) Vereinbarungen notwendig.

4.5 Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden im Zuge der weiteren Planung und Realisierung mit den zuständigen Behörden abzustimmen sein (Brandschutzprüfer des Landkreises, Freiwillige Feuerwehr etc.).

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Feuerlöschwasser ist zu sichern. Nördlich des Plangebiets in der Gemarkung Roßdorf erfolgt durch die Nachbargemeinde die Ausweisung von Versorgungsflächen für die Regenwasserrückhaltung, in diesem Bereich ist darüber hinaus die Anlage von Löschwasserreservoirs sowie Löschwasserrückhaltemaßnahmen denkbar (s.o.). Für die Bereitstellung von Feuerlöschwasser sind die technischen Regeln - Arbeitsblatt W 405 des DVGW e.V. - zu Grunde zu legen. Demnach ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet mit 192m³/h zu gewährleisten. Auf die DIN 1988 Teil 6 „Technische Regeln für Trinkwasserinstallation, Feuerlösch- und Brandschutzanlagen“ wird hingewiesen. Bei der Errichtung von Anlagen der unabhängigen Löschwasserversorgung sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu berücksichtigen (DIN 14210 Löschwasserteiche, DIN 14220 Löschwasserbrunnen, DIN 14230 Unterirdische Löschwasserbehälter). Die Kennzeichnung der Löschwasserentnahmestellen hat nach DIN 4066 zu erfolgen.

4.6 Immissionsschutz

a) Schallschutz und Gliederung des Plangebietes

Auf Grundlage des städtischen Planungsziels zur Erweiterung des östlichen Gewerbe- und Industrieschwerpunktes Genthins ist unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen und Vorbelastungen eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der möglichen Geräuschkontingente erarbeitet worden². Ziel ist die Definition einer sinnvollen Gebietsgliederung gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO nach den besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier als Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Ermittlung von „immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln“ (IFSP), definiert als Lw⁴ in dB(A) je m² Betriebsgrundstück. Demnach sind jeweils Betriebe und Anlagen möglich, deren gesamte Schallemissionen, ggf. nach Einbeziehung aktiver Schutzmaßnahmen auf dem Betriebsgelände, das jeweils auf dem eigenen Grundstück zulässige Geräuschkontingent nicht überschreiten. Bei der Berechnung wurden folgende Aspekte zu Grunde gelegt:

- Die nächstgelegenen Immissionsorte befinden sich nördlich des Plangebiets am Wiesenweg in Brettin (Schutzanspruch 55/ 40 dB(A) tags/ nachts), südlich des Plangebiets am Roßdorfer Weg sowie südwestlich des Plangebiets an der Berliner Chaussee (Wohnnutzungen und Gästehaus der Stadt Genthin, jeweils Schutzanspruch

² Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 „Industriepark Ost“ der Stadt Genthin, AKUS GmbH, Bielefeld, 25.10.2006

60/ 45 dB(A) tags/ nachts). Innerhalb des Genthiner Stadtgebiets sind als maßgebliche Immissionsorte darüber hinaus das Krankenhaus (Schutzanspruch 45/ 35 dB(A) tags/ nachts) sowie die Wohnbebauung *Am Werder*, *Am Birkenwäldchen* und am *Heingtenweg* zu nennen (Schutzanspruch jeweils 55/ 40 dB(A) tags/ nachts). Der Ort Rossdorf liegt rd. 1.500 m entfernt von der östlichen Plangebietsgrenze.

- An den maßgeblichen Immissionsorten wird eine Vorbelastung durch das *Gewerbegebiet Nord*, die Industriegebiete nördlich des Elbe-Havel-Kanals, den Industriepark *Am Werder*, die Gewerbe- und Industriegebiete zwischen Elbe-Havel-Kanal und Roßdorfer Altkanal sowie den *Gewerbe- und Industriepark B 1* in der Gemeinde Roßdorf erzeugt. Im Rahmen einer für die Wohnnachbarschaft konservativen Vorgehensweise wird davon ausgegangen, dass die jeweils in Ansatz zu bringenden Immissionsrichtwerte tags und nachts ausgeschöpft werden.
- Ziel ist ausdrücklich die Ausweisung von ausreichend großen, für Industriebetriebe i.S.d. § 9 BauNVO geeigneten Flächen. Das für die geplanten Industrieflächen an den maßgeblichen Immissionsorten (Wohnnutzungen) im Umfeld verbleibende Kontingent an Lärmentwicklung muss eine sinnvolle Nutzung im industriellen Rahmen ermöglichen und eine möglichst große Flexibilität für künftige Betriebe erlauben.

Die Prüfung basiert auf einer „Rückrechnung“ und erfolgt in folgenden Schritten:

- Zunächst werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für die maßgeblichen Immissionsorte ermittelt. Diese sind oben bereits genannt. Die Werte stellen die maximal zulässige Summe aller Geräuscheinwirkungen an diesen Häusern bei voller gewerblicher Ausnutzung im Umfeld dar. Sie liegen somit „auf der sicheren Seite“, da hiervon in der Realität erfahrungsgemäß kaum auszugehen ist.
- Diese Werte werden unter Einbeziehung vorhandener Gewerbe- und Industrieflächen (= bestehende Rechte und Vorbelastung) umgerechnet und als mögliche Geräuschkontingente auf das grob nach den Planungszielen vorgegliederte Plangebiet verteilt.
- Im Ergebnis wird jedem Quadratmeter der Baugebiete bzw. der späteren Betriebsgrundstücke ein Emissionskontingent zugeordnet, das individuell durch den Betrieb beplant und ausgenutzt werden kann. Jeder Betrieb verfügt dann über einen genau bestimmten zulässigen Geräuschimmissionsanteil an den kritischen Häusern in der Nachbarschaft.

Aufgrund des Flächenbezugs ist diese Vorgehensweise immissionsschutzrechtlich gut nachvollziehbar und im Baugenehmigungsverfahren gerecht und betriebsbezogen, unabhängig von anderen Emittenten, eindeutig umzusetzen. Auf diese Weise wird vermieden, dass die ersten angesiedelten Betriebe die Grenzwerte an den betroffenen Wohnhäusern bereits ausschöpfen, so dass für später hinzukommende Betriebe kaum noch Spielraum verbleibt. Ein sogenanntes „Windhundverfahren“ wird damit ausgeschlossen. Im Vergleich zur Festsetzung aktiver und eher unflexibler Schutzmaßnahmen, z.B. Wälle oder Hallenbauten, ist diese Vorgehensweise im Plangebiet aufgrund der Rahmenbedingungen und v.a. auch aufgrund der gewerblichen Vorbelastungen bzw. Baurechte als besonders geeignet zu werten.

Im Ergebnis können die Flächen des Plangebietes i.W. als gering bis mäßig eingeschränkte Industriegebiete Gle gemäß § 9 BauNVO entwickelt werden. Die Baugebiete werden somit im Einzelnen wie folgt gegliedert:

Für die Flächen der ehemaligen Teiche im Nordwesten des Gebiets (Gle1 bis Gle3) ergeben sich daraus zulässige IFSP von 63/ 50 dB(A)/ m² tags/ nachts, um den ehemaligen Rübenhafen herum (Gle4 bis Gle6) können 62/ 46 dB(A)/ m² tags/ nachts zu Grunde gelegt

werden. Diese Pegel liegen oberhalb der typischen Emissionspegel für Gewerbegebiete und können noch als industriegebietstypisch bewertet werden.

Östlich des Stichwegs der Berliner Chaussee sowie östlich des Roßdorfer Wegs (Gle7) wird ein nutzbares Emissionskontingent von 60/ 45 dB(A)/ m² tags/ nachts ermittelt, für die der südlichen Wohnnachbarschaft nächstgelegenen Flächen (Gle8) ist von einem IFSP von 57/ 42 dB(A)/ m² tags/ nachts auszugehen. Voraussetzung für die Festsetzung der IFSP im Gle8 ist der Ausschluss betrieblicher Nutzungen auf einer Fläche von 10 m Breite im südlichen Bereich des Gle8. Dies wird durch Festsetzung einer entsprechenden von Bebauung freizuhaltenden Schutzfläche nach § 9(1) Nr. 24 abgesichert. Diese Fläche wird einer gärtnerischen Nutzung vorbehalten, zugelassen werden darüber hinaus Bahnanlagen sowie Anlagen zum Immissionsschutz. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen werden mit Ausnahme von Fußwegen und Einfriedungen ausgeschlossen. Im Ergebnis handelt es sich bei den ermittelten Geräuschkontingenten für die Flächen Gle7 und Gle8 um gewerbegebietstypische bzw. etwas darunter liegende Werte. Trotzdem werden auch in diesen Bereichen entsprechend eingeschränkte Industriegebiet festgesetzt. Hintergrund ist einerseits das Ziel, im Rahmen der Gesamtplanung ein möglichst großes Spektrum an Betrieben zu eröffnen sowie andererseits die bestehenden Möglichkeiten, entsprechende Emissionen insbesondere durch aktive Schallschutzmaßnahmen, Gebäudestellung etc. zu begrenzen.

Auf Grundlage der festgesetzten Geräuschkontingente und Schutzflächen können die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen Wohnhäusern sowie innerhalb der Industriegebiete auch unter Zugrundelegung der Vorbelastungen aus der Umgebung sicher eingehalten werden, bestimmender Faktor ist dabei das dem Plangebiet nächstgelegene Wohnhaus am Roßdorfer Weg. Die Stadt erachtet den Belangen des Immissionsschutzes durch die Vorgehensweise angemessen Rechnung zu tragen.

b) Geruch

Durch die bestehenden industriellen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets ist von einer Vorbelastung des Standorts in Bezug auf Geruchsmissionen auszugehen. Zu nennen ist insbesondere der südlich an das Plangebiet anschließende müllverarbeitende Betrieb. Ein weiterer Untersuchungsbedarf wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 nach heutigem Stand nicht gesehen, dem ausreichenden Schutz vor Geruchsmissionen an den umgebenden schutzwürdigen Objekten wird jeweils im Rahmen der einzelnen Genehmigungsverfahren Rechnung zu tragen sein.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Das grünordnerische Konzept beinhaltet i.W. einen weitgehenden Erhalt des uferbegleitenden Baumbestands am Roßdorfer Altkanal, den Erhalt einer Eichengruppe im Norden des Plangebiets sowie Stellplatzbegrünungen und eine flächenbezogene Anpflanzungsfestsetzung auf den Industriegebietsflächen. Insgesamt tragen die Maßnahmen zur Einbindung des Gebietes in den Landschaftsraum bei.

Weitergehende grünordnerische Maßnahmen sind innerhalb des Plangebiets vor dem Hintergrund des städtischen Planungsziels der Reaktivierung eines Industriestandorts mit angemessenen Spielräumen für die betrieblichen Nutzungen nicht vorgesehen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Gemäß § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei der Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob, nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen etc. im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune, für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Vor dem Hintergrund der besonderen Standortgunst der überplanten Flächen hat die bisherige Prüfung ergeben, dass das Vorhaben für vertretbar erachtet wird. Die Flächeninanspruchnahme dient dem zentralen städtischen Ziel der Sicherung und Stärkung der örtlichen gewerblich-industriellen Wirtschaft. Durch den Gesamtumfang des Vorhabens erfolgen erhebliche Eingriffe v.a. in Natur und Landschaft, den Boden sowie in das Landschaftsbild. Im Rahmen der Inanspruchnahme werden vor Ort vorhandene Altlastenverdachtsflächen untersucht und sofern erforderlich saniert werden, dies ist als positive Umweltauswirkung der Planung zu werten. Zur Minderung bzw. zum Ausgleich der neu ermöglichten Eingriffe sind neben den oben beschriebenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen im Plangebiet auch externe Ausgleichsmaßnahmen möglich. Die Auswirkungen des Vorhabens wären an anderen Standorten zumindest ähnlich.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan enthaltene bisherige Konzeption für die überplanten Flächen, die als Rekultivierungsflächen vorgesehen waren, wird aus den erläuterten Gründen nicht weiterverfolgt. In der Gesamtschau werden besondere Ausschlusskriterien, die für die Wahl anderer Flächen sprechen würden, nicht gesehen.

Die Bestandsaufnahme und Eingriffsbilanzierung des Grünordnungsplans (GOP) zum vorliegenden Bebauungsplan ergibt nach bisherigem Stand auf Grundlage des *Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt* einen erheblichen externen Kompensationsbedarf. Aufgrund der Art und des Umfangs der Planung wird ein vollständiger Ausgleich des rechnerisch ermittelten Kompensationsdefizits für angemessen erachtet. Ein entsprechendes Kompensationskonzept wird derzeit erstellt. Nach derzeitigem Stand sollen unter Abstimmung mit der UNB des Landkreises folgende Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Natürliche/ gelenkte Sukzession und Anpflanzungen auf stillgelegten Gleisanlagen westlich des Roßdorfer Altkanals.
- Neubegründung von Laubmischwald im Anschluss an die bestehenden Waldflächen beidseits des Roßdorfer Wegs, im Bereich der ehemaligen Waage der Zuckerfabrik am Roßdorfer Weg sowie im Bereich der Friedhofsstraße.
- Umbau von reinen Nadel- und Pappelwaldbeständen zu jeweils standortgerechtem Laubmischwald an verschiedenen Standorten innerhalb des Genthiner Stadtwalds.
- Grünlandextensivierung und Strukturanreicherung mit Hecken und Gehölzen nördlich von Genthin.
- Aufhebung ungenutzter Stauanlagen im Verlauf der Stremme (Brettin).

Die letztliche Auswahl der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Planungsverlauf in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Zuordnung ist bei stadteigenen Flächen mittels Selbstbindungsbeschluss der Stadt und im Übrigen durch vertragliche Vereinbarungen o.Ä. bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vorgesehen.

5. Prüfung der Umweltverträglichkeit gemäß UVP-Gesetz und BauGB

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist jede Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen umweltprüfungspflichtig (UP-pflichtig). Die Umweltprüfung ist nach den Vorschriften des BauGB durchzuführen. Nach § 2(4) BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Bauleitplans zu ermitteln, in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

5.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund von vereinzelt Wohnnutzungen am Gewerbestandort in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist insbesondere der Aspekt des Immissionsschutzes von Bedeutung. Durch die geplante Gebietsgliederung hinsichtlich des Schall-Emissionsverhaltens der Betriebe können die diesbezüglichen Belange aller Betroffenen nach heutigem Kenntnisstand zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden. Das Erfordernis weiterer Immissionsschutzmaßnahmen wird auf Ebene des Bebauungsplans nicht gesehen.

Die Naherholungs- und Verbindungsfunktion des Roßdorfer Wegs (*Altmarkrundkurs*) auch für den Fuß- und Radverkehr wird im Zuge der konkreten Straßenplanung und Realisierung weiter zu berücksichtigen sein.

5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Schutzgut Landschaft

Der Bebauungsplan Nr. 105 bereitet erhebliche Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sowie das Landschaftsbild vor. Die Eingriffe sind jedoch im Interesse einer effektiven Flächennutzung unvermeidbar und werden auf Grundlage der städtischen Planungsabsicht zur Stärkung und Weiterentwicklung der örtlichen gewerblich-industriellen Wirtschaft für angemessen erachtet. Eine gewisse Minderung erfolgt durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen im Plangebiet selbst, im Übrigen sollen externe Ausgleichflächen zugeordnet werden. Mit dem gewässerbegleitenden Gehölzbestand am Roßdorfer Altkanal wird ein nach Landesrecht geschütztes Biotop teilweise in Anspruch genommen, eine entsprechende Ausnahme ist mit Schreiben der UNB des Landkreises vom 06.02.2007 unter der Auflage, dass eine Entfernung des Gehölzbestands etc. nicht zwischen dem 15. März und dem 31. August stattfinden darf, genehmigt worden. Ein im Landschaftsplan der Stadt Genthin benannter Teich nördlich des ehemaligen Rübenhafens konnte in der Örtlichkeit nicht festgestellt werden.

Erkenntnisse über das Vorkommen gefährdeter Arten im Plangebiet liegen ebenfalls nicht vor. Vor dem Hintergrund der Lage am Roßdorfer Altkanal ist eine Ersteinschätzung hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit von Amphibien eingeholt worden³. Nach Einschätzung des Biologen ist eine Nutzung der Flächen durch Amphibien jahreszeitlich bedingt nicht völlig auszuschließen, die ökologische Ausstattung des Roßdorfer Altkanals im Bereich des Vorhabens spricht jedoch nicht für eine besondere Bedeutung als Amphibienlaichgewässer bzw. als Sommerlebensraum oder zur Überwinterung. Eine Unterbrechung wichtiger Amphibienwanderwege erwartet der Biologe ebenfalls nicht, da eine Funktion des Roßdorfer Altkanals als angestammter Laichplatz aus gegenwärtiger Sicht nicht angenommen wird.

Vorsorglich schlägt der Biologe die Überprüfung der Erforderlichkeit von Amphibiensperren durch nächtliche Nachsuchen im Frühjahr 2007 im Plangebiet und der näheren Umgebung vor. Der Termin der Begehungen wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde gewählt. Sofern relevante Amphibienvorkommen festgestellt werden, geht der Biologe davon aus, dass sich mit geeigneten Amphibienschutz- und -sperreinrichtungen eine erhebliche Beeinträchtigung von lokalen Amphibienvorkommen vermeiden lässt. Der Planung entgegenstehende Belange sind somit nach heutigem Stand nicht erkennbar.

5.4 Schutzgut Boden sowie Schutzgut Wasser

³ Ersteinschätzung zur möglichen Betroffenheit von Amphibien, Büro für ökologische Studien Brielmann, Rostock, 16.11.2006

Durch die mit einer Bebauung zwangsläufig verbundene Bodenversiegelung erfolgen dauerhaft erhebliche Eingriffe in Böden und Wasserhaushalt der künftig überbauten Flächen. Die Grundwasserneubildungsrate wird hierdurch stark begrenzt. Positive Auswirkungen sind durch die mit der Realisierung einhergehende Sanierung bzw. Sicherung möglicherweise vorhandener Altlasten zu erwarten.

Im Sinne der oben erläuterten städtischen Planungsabsicht werden die Eingriffe als vertretbar erachtet. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind durch die Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung zu einem kleinen Teil im Plangebiet selbst und darüber hinaus durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen in der Umgebung grundsätzlich möglich.

5.5 Schutzgut Klima/ Luft

Durch in der Umgebung vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe ergibt sich eine gewisse Vorbelastung des Schutzgutes Klima/ Luft im Plangebiet. Lokalklimatische Auswirkungen der Planung können nicht ausgeschlossen werden, diese werden sich jedoch auf das eigentliche Plangebiet beschränken, da das nordöstliche Umfeld noch überwiegend der freien Landschaft zuzuordnen ist. Das Plangebiet liegt bezogen auf die Ortslage Genthin und die vorherrschende Windrichtung Südwest auf der windabgewandten Seite. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass in Genthin auch östliche Winde relativ häufig vorkommen. Feinstaub-Belastungen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Die lokalklimatischen Effekte der künftigen Bebauung und Nutzung können durch die vorgesehene Ein- und Durchgrünung in gewissem Maß positiv beeinflusst werden. Darüber hinaus wird der Klimaaspekt im Rahmen der konkreten Planung und Realisierung durch die Baukörperstellung, eine Bepflanzung der verbleibenden Freiflächen etc. weiter zu berücksichtigen sein. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu der konkret geplanten Bioethanolanlage erfolgt eine lufthygienische Untersuchung. Auf Ebene der Bauleitplanung werden nach heutigem Kenntnisstand keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

5.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Vorhandene Landschaftselemente sollen möglichst erhalten und in die künftige Nutzung integriert werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt des gewässerbegleitenden Baumbestands im Westen und der Eichengruppe im Norden des Plangebiets tragen dieser Zielsetzung Rechnung.

Bei Inanspruchnahme der entsprechenden Flächen im Rahmen von Bauplanung und Realisierung wird die archäologische Fundstelle Genthin 3 im südwestlichen Bereich des Roßdorfer Wegs sowie ggf. eine weitere Fundstelle südlich außerhalb des Plangebiets zu untersuchen und ggf. zu dokumentieren sein. Weitere Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

Teilfläche/ Nutzung	Fläche in ha*
Gle - Flächen, Summe	31,80

- davon Erhaltungsfestsetzung	0,32
Verkehrsflächen, Summe	1,33
Wasserflächen	1,45
Gesamtfläche	34,58

* Ermittelt auf Basis der Plankarte des Bebauungsplans, M 1:1.000, Werte gerundet

7. Bodenordnung und Kosten

Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Im Zuge der Realisierung werden Kosten i.W. für Anlage/ Umbau/ Erweiterung der öffentlichen Straßen und Wege sowie die Herstellung der Bepflanzungen entstehen.

8. Hinweise der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - Verkehrslärm

- Ver- und Entsorgung

Die **E.ON AVACON AG** weist mit Schreiben vom 03. und 16.11.2006 auf den vorhandenen Gas- und Stromleitungsbestand im Plangebiet hin und gibt Folgendes zu berücksichtigen:

- Die Mindest- und Sicherheitsabstände zu den Leitungen sind bei Bebauung und Begrünung mit Bäumen einzuhalten.
- Einer Überbauung der Anlagen wird ohne vorherige Abstimmung mit der E.ON AVACON AG nicht zugestimmt.
- Erforderlich werdende Änderungen an den bestehenden Leitungsanlagen und die entsprechende Kostenübernahme sind rechtzeitig mit dem Versorgungsträger abzustimmen.
- Eine notwendige Versorgung mit Elektroenergie und Gas ist im Vorfeld mit dem Versorgungsträger abzustimmen
- Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn von Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von 10 Tagen zu berücksichtigen.

Die **Deutsche Telekom AG** gibt mit Schreiben vom 27.11.2006 folgenden Hinweis:
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Der **Trink- und Abwasserverband Genthin (TAV)** teilt mit Schreiben vom 28.11.2006 mit:
Gegenwärtig ist die Erschließung des öffentlichen Teils der Trinkwasserversorgung und der Abwasserbeseitigung bis zur Wendeschleife im Roßdorfer Weg erfolgt. Abwassergrundstücksanschlüsse sind für die Flurstücke 97/ 4 und 111/ 36 hergestellt.

Die weitere Erschließung ist für den Trink- und Abwasserbereich in Abstimmung mit dem TAV durch den Investor bzw. Erschließungsträger der Gewerbeflächen über einen Erschließungsvertrag zu realisieren.

Grundsätzlich ist auf der Grundlage der Satzungen des TAV eine Ver- und Entsorgung nur über die öffentlichen zentralen Netze möglich. Ausnahmen Betriebswasser betreffend sind nur im Einzelfall nach Abstimmung mit dem TAV und der unteren Wasserbehörde des Landkreises möglich.

Die **obere Abfallbehörde des Landesverwaltungsamts Halle** gibt mit Schreiben vom 28.11.2006 folgende Hinweise:

Die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle (Erdaushub, Bauschutt, etc.) sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Abfallbehörde unter Beachtung des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG, §§ 41-43, 45, 46) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten oder in einer dafür zugelassenen Anlage zu beseitigen.

Bei Verwertung sind die Anforderungen des LAGA-Merkblattes M20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ zu beachten.

Die **untere Wasserbehörde des Landkreises Jerichower Land** weist mit Schreiben vom 16.01.2007 hinsichtlich der Erschließungsmaßnahmen auf Folgendes hin:

Niederschlags- und Abwasser sind gemäß §§ 150(2) und 151(2,3) WG LSA getrennt abzuführen. Niederschlagswasser ist gemäß § 150(4) WG LSA in geeigneten Fällen zu versickern. Die im Bebauungsplan vorgesehene Form der Niederschlagswasserbeseitigung sowie die Entnahme von Wasser aus dem Grundwasser bzw. dem Oberflächenwasser bedarf gemäß §§ 4, 5 und 11 WG LSA der wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Herstellung von Brunnen zur Förderung von Grundwasser sind der Wasserbehörde gemäß § 139 WG LSA anzuzeigen.

Die **untere Abfallbehörde des Landkreises Jerichower Land** erklärt mit Schreiben vom 16.01.2007 Folgendes:

Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung im Bereich des Bebauungsplans ist die Eignung der Zuwegungen für 25 t schwere und 10 m lange 3-achsige Entsorgungsfahrzeuge erforderlich. Dies ist bei einem Straßenausbau entsprechend der EAE 85/ 95 gewährleistet.

- Immissionsschutz

Die **untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Jerichower Land** weist mit Schreiben vom 16.01.2007 auf Folgendes hin:

In der Umgebung des Plangebiets sind nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen vorhanden, für die das Landesverwaltungsamt zuständige Überwachungsbehörde ist. Von den südlich der Berliner Chaussee vorhandenen Anlagen zur Abfallbehandlung können Geruchsemissionen ausgehen, welche im Genehmigungsverfahren für neu zu errichtende Anlagen ggf. zu beachten sind.

- Kampfmittel

Das **Sachgebiet 38 Brand- und Katastrophenschutz des Landkreises Jerichower Land** teilt mit Schreiben vom 16.01.2007 folgendes mit:

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen-Anhalt (KBD) anhand der vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnten dabei nicht gewonnen werden, so dass davon auszugehen ist, dass bei beabsichtigten Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden werden. Kampfmittelfunde jeglicher Art können jedoch niemals gänzlich ausgeschlossen werden. Sofern bei der Durchführung von Baumaßnahmen Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich das Sachgebiet 38 des Landkreises Jerichower Land zu verständigen.

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

(wird nach dem Aufstellungsverfahren ergänzt)

b) Planentscheidung

Geplant ist die Festsetzung von Industriegebieten gemäß § 9 BauNVO insbesondere zur Ansiedlung produzierender und anderer hochwertiger Industriebetriebe. Die geplante Gliederung der Baugebiete nach den zulässigen Schallemissionen berücksichtigt die nachbarschaftlichen Belange und die Bedürfnisse der Betriebe nach einem flexiblen Planungsinstrument. Ein angemessener Interessenausgleich ist damit möglich. Eine leistungsfähige Erschließung kann nach heutigem Kenntnisstand mit Anbindung an die Bundesstraße B 1 sowie das Schienen- und Wasserstraßennetz gewährleistet werden.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets kann durch Anschluss an vorhandene Verbundnetze sowie ggf. auch durch entsprechende Anlagen auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken gewährleistet werden. Der naturschutzfachliche Ausgleich für die geplanten Eingriffe soll i.W. durch externe Flächen in der Region gesichert werden.

Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Stadt Genthin und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Genthin und Rheda-Wiedenbrück, im April 2007