

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0433/15 Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Datum 18.09.2015
Dezernat: VI	Amt 61		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	10.11.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	01.12.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	26.11.2015	öffentlich	Beratung
Stadtrat	03.12.2015	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 31, Amt 63, Amt 66, FB 62	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Behandlung der Stellungnahmen zum B-Plan Nr. 368-1A "Kümmelsberg Westseite", Teilbereich A

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB und während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 368-1A "Kümmelsberg Westseite", Teilbereich A in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:
Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).
Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Bürger 1(Bürgerversammlung) Abwägungskatalog Nr. 1.3 lfd. Nr. 2:

a) Stellungnahme: Es werden Bedenken geäußert hinsichtlich der Verkehrslösung mit einer Erschließung über die Bestandstraßen Gersdorfer Straße und Irxleber Straße. Es werden die Zunahme der Lärm- und Abgasbelastung, die Verschlechterung der Parksituation und Stau an der Einmündung Zerrenner Straße befürchtet.

b) Abwägung: Zwar wird die Planrealisierung eine Zunahme der Verkehrsbelegung mit sich bringen, diese ist aber nicht als wesentlich bzw. unzumutbar einzuschätzen. So wurde unter Berücksichtigung der Betroffenheit der Grundstücksbesitzer entlang dieser Straßen nur die

südliche Teilfläche des geplanten Wohngebietes über diese Straßen erschlossen. Es wurde eine schalltechnische Berechnung durchgeführt, alle Richtwerte werden eingehalten. Mit dem im Zuge der Planrealisierung erforderlichen Straßenausbau wird der Oberflächenbelag erneuert, was zu einer Lärmreduzierung führen wird. Das Parkplatzproblem besteht vorrangig dadurch, dass nicht alle aktuell genutzten Grundstücke über eigene Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken verfügen. Der vorhandene Straßenquerschnitt ist ausreichend für einen den Anforderungen entsprechenden zukünftigen Straßenausbau.

Verkehrsorganisatorische Maßnahmen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.2 Bürger 2 (Bürgerversammlung) Abwägungskatalog Nr. 1.3 lfd. Nr. 2:

a) Stellungnahme: Es werden Bedenken zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. – versickerung geäußert. Es wird befürchtet, dass es durch die geplante Versickerung zu Staunässe und Veränderungen des Grundwassers kommt mit nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Grundstücke bzw. Gebäude.

b) Abwägung: Es wurden Baugrund- und Entwässerungsgutachten erstellt und mit der unteren Wasserbehörde und dem Versorgungsunternehmen abgestimmt. Die Größe bzw. das Volumen der Rückhalteinrichtungen ist so dimensioniert, dass auch seltene Ereignisse berücksichtigt werden. Zum B-Plan wurde ein Gutachten erstellt, in dem ausgesagt wird, dass ein Anstieg des Grundwasserpegels nicht zu erwarten ist.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.3 Grundstücksbesitzer an der Zerrenner Straße (17.01.2014) Abwägungskatalog Nr. 1.3:

a) Stellungnahme: Es werden Bedenken geäußert zur Vergrößerung des Planungsgebietes gemäß Stadtratsbeschluss vom 05.12.2013. Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs wird das private Grundstück so zerschnitten, dass nicht baulich nutzbare Restflächen verbleiben.

b) Abwägung: Die vorhandene Grundstücksstruktur mit sehr langen, schmalen, nicht parallel zum Kümmelsberg verlaufenden Grundstücken stellt eine schwierige Situation dar. U.a. aus dieser Problematik heraus gestaltete sich die bisherige B-Plan-Aufstellung langwierig. Um die Planrealisierung zu ermöglichen und eine gerechte Verteilung der Vor- und Nachteile der Bebauungsplanfestsetzungen auf alle betroffenen Grundstücke zu ermöglichen, wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 03.09.2015 eine Bodenordnung eingeleitet. Ein Umlegungsverfahren wird durchgeführt werden unter Beteiligung aller betroffenen Grundstücksbesitzer und hat zum Ziel, baulich nutzbare neue Grundstücksverhältnisse herzustellen.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird gefolgt.

2.4 Landgard GmbH (19.08.2015) Abwägungskatalog Nr. 1.4 lfd. Nr. 1:

a) Stellungnahme: Bekanntlich betreiben wir auf dem Grundstück Kümmelsberg 50, Magdeburg, einen Cash & Carry Markt für Blumen, Pflanzen und affine Produkte. Darüber hinaus ist auf diesem Grundstück als Mieterin die Firma FleuraMetz Cash & Carry ansässig. Im Interesse der ungestörten Fortführung der betrieblichen Aktivitäten auf dem Grundstück Kümmelsberg 50 müssen wir gegen den Entwurf des offengelegten Bebauungsplanentwurfs Nr. 368-1A erhebliche Bedenken anmelden.

Nach dem Entwurf soll in unmittelbarer Nähe unseres Betriebsgrundstücks ein Allgemeines Wohngebiet realisiert werden. Hierdurch entsteht zwangsläufig eine Konfliktsituation, weil die künftigen Bewohner des Allgemeinen Wohngebiets einer gesteigerten Lärmbelastung durch Straßen- und Gewerbelärm ausgesetzt sein werden. Es ist Aufgabe der Bauleitplanung, diese Konfliktsituation im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen, was aus unserer Sicht mit dem

vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend geschehen ist.

So lässt sich der Schallimmissionsprognose der öko-control GmbH nicht entnehmen, dass die tatsächlichen Lärmquellen auf unserem Grundstück konkret ermittelt worden sind. Der Verfasser der Prognose geht im Übrigen davon aus, dass nördlich des Plangebietes nur unser Betrieb und die Firma REWE ansässig sind, während keine Berücksichtigung der Umstände gefunden hat, dass die Anlieferung des Betriebes der Firma FleuraMetz nur in einer Entfernung von ca. 20 m vom Plangebiet erfolgt.

Was unseren Geschäftsbetrieb angeht, so rechnen wir damit, dass während der Saison (März bis Mai) täglich ca. 12 Lkw Anlieferungen vornehmen und etwa 200 Kundenfahrzeuge (Pkw und Transporter) unser Betriebsgrundstück anfahren.

Wir sind der Auffassung, dass die vorgesehenen Maßnahmen zur Minderung der Lärmbelästigung nicht ausreichen. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht geeignet, die ebenfalls schutzwürdigen Grundstücksbereiche (Gärten) zu schützen. Aus unserer Sicht ist die Errichtung einer Lärmschutzwand unerlässlich.

Abschließend bitten wir, uns über das Ergebnis der Beratungen in den zuständigen Gremien zu informieren.

b) Abwägung: Die Firma Landgard GmbH ist ein Cash&Carry Markt für Blumen, Pflanzen und affine Produkte mit ca. 25 Mitarbeitern.

Das Schallschutzgutachten basiert auf dem genehmigten Betriebszustand der Firma Landgard GmbH. Ein Nachtbetrieb ist darin nicht genehmigt, daher gibt es keine Konflikte im Hinblick auf den genehmigten Betriebszustand.

Die erforderliche nächtliche Anlieferung will die Firma Landgard GmbH genehmigen lassen.

Eine Anlieferung vor 06:00 Uhr (Nachtzeit) ist erforderlich, da die ersten Kunden vor 06:00 Uhr Pflanzen einkaufen.

Gutachterlich wurde untersucht, inwiefern das geplante Wohngebiet einer Genehmigung des bestehenden Betriebszustandes entgegensteht. Eine Überschreitung der Nachtwerte nach TA Lärm um 4 dB (A) ist auch bei Verlagerung des Standortes der emitierenden LKW's vorhanden, sodass mit der im B-Plan vorgesehenen Wohnbebauung der bestehende Betriebszustand nicht ohne Lärmschutzmaßnahmen auf dem Gelände der Firma Landgard GmbH aufrechterhalten werden kann.

Im Bauantragsverfahren bleibt zu untersuchen, inwieweit die Einhaltung der nächtlichen Schallschutzwerte durch Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) durch den Gewerbebetrieb gewährleistet werden kann.

Insofern bezieht sich diese Abwägung allein auf den bauordnungsrechtlich genehmigten Betriebszustand ohne Anlieferung vor 06:00 Uhr.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde (19.08.15) Abwägungskatalog Nr. 2.3.3. lfd. Nr. 2:

a) Stellungnahme: Der o. g. Bebauungsplan sieht die Neuplanung eines ca. 10,5 ha umfassenden WA- Gebietes im Norden des Stadtteils Diesdorf westlich der Straße Kümmelsberg vor.

Das Plangebiet rückt von Süden her direkt an gewerblich genutzte Flächen heran. Bei den hier ansässigen Betrieben (Blumengroßmarkt, Lebensmittelmarkt) handelt es sich um immissionsschutzrechtlich nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S. der §§ 22 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG). Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes ist bei diesen Anlagen die unteren Immissionsschutzbehörde (Landeshauptstadt Magdeburg). Ich verweise auf deren Stellungnahme.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht erscheint die beabsichtigte direkte Heranplanung des Wohngebietes an die gewerblich genutzte Fläche durchaus problematisch. Laut der aktualisierten Schallimmissionsprognose zum Bebauungsplan 368-1A (öko control Schönebeck, 19.02.2015) können die Orientierungswerte während der Tag-Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr zwar eingehalten werden. In der Nacht sind Überschreitungen entlang der nördlichen Bebauungsgrenze sehr wahrscheinlich, wobei diese in einer Größenordnung von

bis zu 6 dB liegen können. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

Grundsätzlich sollten bei der Neuplanung von Baugebieten im Sinne der planerischen Vorsorge zunächst aktive Schutzmaßnahmen geprüft werden. In diesem Sinne wird empfohlen einen an gemessenen Schutzabstand zwischen Wohnen und Gewerbe vorzusehen. Des Weiteren sollte der im Nordosten des Plangebiet begrenzende Lärmschutzwall nach Westen hin bis zur Halle des Blumengroßmarktes verlängert werden.

Um die Wirksamkeit des Walles zu erhöhen, wird eine Reduzierung der Vollgeschosse auf I auf den direkt angrenzenden Baufeldern empfohlen.

Wie bereits in der Stellungnahme der oberen Immissionsschutzbehörde zum Vorentwurf (11/2014) dargestellt, wird auf deutlich erhöhte Verkehrslärmbelastungen im Bereich der Irxlebener Straße hingewiesen. In der Schallimmissionsprognose vom 19.02.2015 werden als Beurteilungskriterium unverständlicher Weise der (höheren) Immissionsgrenzwerte der für den Verkehrswegeneubau geltenden 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) zugrunde gelegt, anstelle der für die gemeindliche Bauleitplanung heranzuziehenden schalltechnischen Orientierungswerte nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 in Höhe von 55/45 dB(A) Tag/ Nacht für allgemeine Wohngebiete bzw. 60/50 dB(A) Tag/ Nacht für Mischgebiete. Sollte die Bebauung entlang der Irxlebener Straße einem Mischgebiet entsprechen, so wäre das Beurteilungskriterium nach Durchführung der Planung gerade so eingehalten. Sollte die tatsächliche bauliche Nutzung entlang der Irxleber Straße indes eher in Richtung Wohngebiet tendieren (worauf nicht zuletzt die derzeitige Verkehrsbelegung hinweist), wäre das Beurteilungskriterium (55/45 dB(A) Tag/ Nacht) sehr deutlich überschritten, was auf erhebliche Verkehrslärmbelastigungen nach Realisierung der Planung hinweisen würde.

Auf Seite 8 des schalltechnischen Gutachtens wird die DIN 18005 zitiert:

„Bei Beurteilungspegeln über 45 dB ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Fenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. (...)“

Im Ergebnis der Prognose (Tab. 4) wird am maßgeblichen Immissionsort Irxleber Straße 7 eine Erhöhung des Beurteilungspegels nachts von (gerundet) 45 dB(A) auf 50 dB(A) prognostiziert. Die Schlussfolgerung kann daher nur lauten: Die Irxleber Straße ist auf Grund ihrer derzeitigen Fahrbahnoberfläche aus schalltechnischer Sicht für die straßenseitige Erschließung des Plangebietes ungeeignet.

b) Abwägung: Die Firma Landgard GmbH ist ein Cash&Carry Markt für Blumen, Pflanzen und affine Produkte mit ca. 25 Mitarbeitern.

Das Schallschutzgutachten basiert auf dem genehmigten Betriebszustand der Firma Landgard GmbH. Ein Nachtbetrieb ist darin nicht genehmigt, daher gibt es keine Konflikte im Hinblick auf den genehmigten Betriebszustand.

Die erforderliche nächtliche Anlieferung will die Firma Landgard GmbH genehmigen lassen.

Eine Anlieferung vor 06:00 Uhr (Nachtzeit) ist erforderlich, da die ersten Kunden vor 06:00 Uhr Pflanzen einkaufen.

Gutachterlich wurde untersucht, inwiefern das geplante Wohngebiet einer Genehmigung des bestehenden Betriebszustandes entgegensteht. Eine Überschreitung der Nachtwerte nach TA Lärm um 4 dB (A) ist auch bei Verlagerung des Standortes der emitierenden LKW's ist vorhanden, sodass mit der im B-Plan vorgesehenen Wohnbebauung der bestehende Betriebszustand nicht ohne Lärmschutzmaßnahmen auf dem Gelände der Firma Landgard GmbH.

Im Bauantragsverfahren bleibt zu untersuchen, inwieweit die Einhaltung der nächtlichen Schallschutzwerte durch Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) durch den Gewerbebetrieb gewährleistet werden kann.

Insofern bezieht sich diese Abwägung allein auf den bauordnungsrechtlich genehmigten Betriebszustand ohne Anlieferung vor 06:00 Uhr.

Passive Schallschutzmaßnahmen hinsichtlich des Verkehrslärms sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Irxleber und die Gersdorfer Straße müssen bei der Realisierung des Wohngebietes in unterschiedlichem Maß ausgebaut werden. Beide Straßen erhalten einen neuen Belag,

welcher lärmindernd wirkt. (Zwischenabwägung DS0052/15)

Der anteilige Ausbau der Irlxleber und Gersdorfer Straße wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.6 Untere Naturschutzbehörde (02.09.15) Abwägungskatalog Nr. 2.3.3. lfd. Nr. 7:

a) Stellungnahme: Es wird angeregt, den Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung und des Umweltberichts grundlegend zu überarbeiten.

Im Einzelnen wird folgendes angeregt:

1. Das Plangebiet sollte durch Grünzonen in seiner Struktur gegliedert werden. Diese sollten sich an zu erhaltenden Bäumen bzw. Gehölzbeständen orientieren.
2. Die umlaufende Pflanzgebotsfläche sollte entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans erheblich verbreitert werden.
3. Am Südrand des Plangebiets sollte ebenfalls eine Pflanzgebotsfläche entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans festgesetzt werden.
4. Der Bebauungsplan und der Umweltbericht sollten konkrete Aussagen zur Vermeidung bzw. zur Kompensation der Verluste an Brutvögeln enthalten.
5. Es sollten Flächen für Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt werden, die zumindest teilweise die verlorengegangenen Werte und Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild am Eingriffsort wiederherstellen.

Begründung:

Die Anregungen sind wortgleich mit den Anregungen aus der vorangegangenen Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde gemäß § 4 (1) BauGB. Die dazu vorgenommene Abwägung hat sich mit den Argumenten der unteren Naturschutzbehörde inhaltlich nicht auseinandergesetzt.

Zu 1: Die vorgelegte Planung ist erkennbar einzig darauf abgestellt, möglichst viel Bauland zu schaffen. Andere Anforderungen an das Plangebiet einschließlich der Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsrahmenplan oder dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept haben bei der Planung erkennbar keine Rolle gespielt. Dies gilt gleichermaßen für die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Die jetzt im Verfahren befindliche bloß nachvollziehende parallele Änderung des Flächennutzungsplans reicht angesichts der erheblichen Diskrepanz zwischen dem gültigen FNP und der Planung nicht aus. Entgegen der Behauptung in der Abwägung wurden die Zielvorgaben des Landschaftsrahmenplanes nicht beachtet. Er fordert unter der Überschrift „Durchgrünung von Siedlungsgebieten“ die Auflockerung von Wohnbebauung durch Grünflächen und Gärten. Davon kann bei der vorgelegten Planung keine Rede sein. Die Anforderungen an die Bauleitplanung im Sinne von § 1 (5) und (6) BauGB werden durch diese Planung nicht erfüllt. Es gibt im Plangebiet einen erheblichen Bestand an erhaltenswerten Großbäumen sowie weiteren Gehölzbeständen, die für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild von Bedeutung sind. Erhaltungsfestsetzungen fehlen ebenso wie eine fundierte inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Thema in der Begründung oder im Umweltbericht. Die Großbäume im Gebiet wirken durch ihre Größe und markante Gestalt weit über das Plangebiet hinaus. Die innere Verkehrserschließung beschränkt sich auf das absolut notwendigste Maß, um die Erreichbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten. Straßenbegleitgrün allgemein, Straßenbäume oder andere gliedernde Elemente fehlen auf der gesamten Fläche von über 10 ha vollständig. Da nicht zu erwarten ist, dass in einer Einfamilienhaussiedlung wie der hier geplanten auf den Privatgrundstücken in nennenswerter Anzahl Großbäume angepflanzt werden, wird also eine dauerhafte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung zurückbleiben.

Zu 2 und 3: Der das Baugebiet umgebende Grünzug, wie er im Flächennutzungsplan dargestellt ist, hat eine Breite von ca. 30 m und verschmälert sich im Südabschnitt auf ca. 25 m. Er weist demnach die sechsfache bzw. fünffache Breite der im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Pflanzfläche auf. Der südliche in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug aus dem Flächennutzungsplan fehlt komplett. Der Bebauungsplan kann angesichts dieser massiven Diskrepanz nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Er negiert das

Freiflächenkonzept für den Stadtteil und berührt so die Grundzüge der Flächennutzungsplanung bezogen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Eine bloße parallele Anpassung des Flächennutzungsplans kommt daher nicht in Frage. Auch wenn ein spezielles Freiflächenkonzept für den Stadtteil nicht existiert, sind die breiten Grünzonen des FNP am Süd- und Westrand des Plangebietes erkennbar als Rückgrat des Freiflächenkonzepts für den Stadtteil und somit zukünftig prägende Bestandteile des Orts- bzw. Landschaftsbildes vorgesehen. Es dürfte ebenso klar sein, dass Grünzonen dieser Größenordnung keine „Pflanzgebotsstreifen als private Grünfläche“ sein können.

Zu 4: Die Aussagen zur Avifauna bezüglich der Auswirkungen der Bauvorhaben werden nicht geteilt. Insbesondere derzeit noch häufige Vogelarten sind von erheblichen Bestandsrückgängen betroffen. Dies gilt sowohl bezüglich der Individuenzahl als auch des Verbreitungsgebiets. Von den im Plangebiet nachgewiesenen Arten sind dies Fitis, Zilpzalp und Hausrotschwanz, die bundesweit Rückgangstendenzen aufweisen. Die in der Tabelle 7 prognostizierten Wirkungen und Vermeidungsstrategien (Ausweichen und Wiederbesiedlung) kommen für die Arten Fitis und Zilpzalp nicht in Frage. Ein Ausweichen auf geeignete Lebensräume in der Umgebung entfällt, weil die Baumaßnahme den gesamten geeigneten Biotopkomplex beseitigen wird. Die Aussagen im Gutachten sind überdies inkonsistent. Auf Seite 16 wird ausdrücklich die signifikant höhere Besiedlungsdichte des Plangebiets im Verhältnis zur Umgebung erwähnt. Ganz offensichtlich kann also in der Umgebung des Plangebiets nicht eine so hohe Anzahl von Arten und Individuen wie im Plangebiet selbst leben. Wie unter diesen Bedingungen ein Ausweichen der betroffenen Tiere erfolgen soll, ist unklar.

Eine Wiederbesiedlung scheidet ebenfalls aus, weil für die in Bodennähe brütenden Arten intensiv genutzte Hausgärten kaum geeignete Nistplätze aufweisen und die wenigen Brutplätze einer Vielzahl an Störungen durch die Nutzer oder ihre Haustiere (Hunde, Katzen) ausgesetzt sein werden.

Der Umgang mit der streng geschützten Art Neuntöter kann ebenfalls nicht befriedigen. Den Totalverlust des Bestands im Gebiet unter Verweis auf eine Veröffentlichung, die sich auf die Auswirkung von Störungen und nicht auf die Lebensraumzerstörung bezieht, als nicht erheblich zu bezeichnen, ist nicht akzeptabel. Insbesondere fehlt eine Betrachtung zur ökologischen Funktionserfüllung der Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang. Hierzu kann nach der maßstabsetzenden Arbeit von RUNGE et al. (2010) eine Bewertung mittels einer Erfassung der Siedlungsdichte und einer Habitatstrukturkartierung erfolgen. Neuntöterlebensräume in der näheren Umgebung des Plangebiets sind nicht bekannt, so dass das Vorkommen der Art höchstwahrscheinlich auf das Plangebiet beschränkt ist. Die Prognose zur Bestandsentwicklung ohne die Baumaßnahme ist ebenfalls nicht zutreffend. Im Laufe der fortschreitenden Sukzession würde sich noch auf längere Zeit ein typischer Neuntöterlebensraum halten und vergrößern bevor die Verbuschung so stark wird, dass das Gebiet als Lebensraum nicht mehr geeignet wäre. Bezüglich der Ausweichmöglichkeiten und einer Wiederbesiedlung gilt in erheblich verschärftem Maß das gleiche wie für Fitis und Zilpzalp: der verfügbare Lebensraum wird komplett beseitigt.

Die Wertung der Ergebnisse der Untersuchung muss selbstverständlich im Zusammenhang mit der Bestandsentwicklung der betrachteten Arten im Landes- und Bundesmaßstab erfolgen. Nichts anderes geschieht durch die Berücksichtigung der jeweiligen Roten Listen. Diese werden nicht zuletzt dadurch immer länger, dass vermeintlich häufige Arten, die Bestandseinbußen zu verzeichnen haben, in Planungen wie der vorliegenden unberücksichtigt bleiben. Wenn diese vorliegenden Fakten nicht berücksichtigt werden, wird in die Abwägung nicht an Belangen eingestellt, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden muss. Damit ist das Gebot der gerechten Abwägung verletzt.

Zu 5: Aus den Begründungen für die Anregungen 1-4 ergibt sich, dass die geplanten Kompensationsmaßnahmen in Menge und Qualität nicht ausreichen, die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltswiederherzustellen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederherzustellen bzw. neu zu gestalten. Überdies ist es wahrscheinlich, dass durch die Umsetzung des Plans artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verwirklicht werden. Der hier in Anrechnung gebrachte rechnerische Ausgleich über das Ökopoolprojekt im Umflutkanal bei Pechau kann nicht alle Beeinträchtigungen ausgleichen. Dies gilt insbesondere für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften. Die das Ökopoolprojekt prägende

Umwandlung von Acker in Grünland trägt zur Verbesserung der Bestandssituation der beeinträchtigten Vogelarten aufgrund ihrer völlig anderen Lebensansprüche nichts bei. Ebenso kann das Landschaftsbild am Eingriffsort aufgrund der räumlichen Entfernung nicht von der Maßnahme profitieren.

Die Anforderungen gemäß § 1a (3) BauGB der Vereinbarkeit der an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgenden Festsetzungen bzw. vertraglichen Regelungen mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nicht erfüllt. Der einfachste Weg, diese Anforderungen zu erfüllen wäre eine entsprechende Modifizierung der Planung.

b) Abwägung: 1. - 3. Die 19. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“. Aus verfahrenstechnischen Gründen ist das Änderungsgebiet deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die in der 19. Änderung umlaufenden Grünzüge wurden präzisiert bzw. um einen weiteren in Ost-West - Richtung verlaufenden Grünzug ergänzt. Der südliche in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug ist nicht Bestandteil der 19. Änderung. Er befindet sich außerhalb des Plangebietes. Die im Bebauungsplan am Südrand festgesetzte Grünfläche wird auf Grund ihrer Größe nicht in die Flächennutzungsplanung mit einbezogen.

Der Verweis auf die informellen Planwerke wird beibehalten, auch wenn die daraus zu ziehenden raumstrukturellen Konsequenzen nicht vollständig im Plangebiet der 19. Flächennutzungsplanänderung abgehandelt werden können. Vielmehr werden Alternativen aufgezeigt, wie die i.d.R. stadtteilbezogenen Belange der Freiraum- und Landschaftsplanung trotz der räumlich begrenzten, parallel zur Flächennutzungsplanänderung entwickelten Bebauungsplaninhalte mit der darin enthaltenen Ausgleichskonzeption in der städtebaulichen Planung weiter verfolgt werden können.

Im Flächennutzungsplan werden die beabsichtigten Bodennutzungen in den Grundzügen dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgen nicht parzellenscharf, sondern generalisiert. Demnach handelt es sich bei den Darstellungen der 19. Änderung um eine qualitative Darstellung von linearen Grünverbindungen und nicht um eine quantitative Aussage zu deren Größe. Mit der 19. Änderung wird der im westlichen Plangebiet dargestellte Grünzug zugunsten von Wohnbaufläche an den Plangebietsrand verlagert und gegenüber der Darstellungen im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan etwas schmaler dargestellt. Der Grünzug dient als Abschluss der Siedlungskante im Übergangsbereich zum offenen Landschaftsraum.

Im nördlichen Plangebiet erfolgt gegenüber der Darstellungen im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan die Darstellung eines zusätzlichen Grünzuges, einerseits als Puffer zwischen Wohnen und Gewerbe und zum anderen mit dem Ziel, eine zusätzliche Grünverbindung zur vorhandenen Kleingartenanlage „Kümmelsberg/ Am Emdener Weg“ außerhalb des Plangebietes herzustellen. Trotz Ausweisung dieser zusätzlichen Grünfläche weist der wirksame Flächennutzungsplan im Plangebiet etwas größere Grünflächen auf als im Änderungsentwurf. Es handelt sich dabei um ca. 1 % Differenz. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ist zu erkennen, dass ein axialer Grünzug das Plangebiet von Nord nach Süd durchschneidet. Bei der informellen Planung erfolgt jedoch keine genaue Verortung. Der axiale Grünzug wurde mit der 19. Änderung aufgenommen bzw. das stadtteilbezogene Grünkonzept die Grünvernetzung wurde in die Planung integriert und weiter konkretisiert.

Insgesamt wird somit gewährleistet, dass der Bebauungsplan aus der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

4. + 5. Eine Festsetzung zum Ausweichquartier des Neuntöters, in dem auch andere Brutvögel ihr Revier finden, ist im Bebauungsplan enthalten: *„Für den Neuntöter ist eine Fläche von 1 ha am westlichen Stadtrand im Übergang zur Magdeburger Börde artgerecht herzustellen.“* Somit kann für die Umsetzung des Plans eine artenschutzrechtliche Befreiung in Aussicht gestellt werden.

Der Umweltbericht wurde unter 3.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere dahingehend ergänzt.
Beschluss

2.6: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.7 Untere Immissionsschutzbehörde (02.09.15) Abwägungskatalog Nr. 1.3 lfd. Nr. 10:

a) Stellungnahme: Zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose von Büro ÖKO control GmbH vom 03.07.2014 erstellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Landgard GmbH der Immissionswert nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in der Nacht um 9 dB(A) überschritten wird, da eine Nachtanlieferung über 8 Stunden angenommen wurden. Im Rahmen der weiteren Prüfung ist der Betriebszustand für dieses Gewerbeobjekt mit dem Betreiber der Landgard GmbH abzustimmen und das Gutachten anzupassen.

b) Abwägung: Die Firma Landgard GmbH ist ein Cash&Carry Markt für Blumen, Pflanzen und affine Produkte mit ca. 25 Mitarbeitern.

Das Schallschutzgutachten basiert auf dem genehmigten Betriebszustand der Firma Landgard GmbH. Ein Nachtbetrieb ist darin nicht genehmigt, daher gibt es keine Konflikte im Hinblick auf den genehmigten Betriebszustand.

Die erforderliche nächtliche Anlieferung will die Firma Landgard GmbH genehmigen lassen.

Eine Anlieferung vor 06:00 Uhr (Nachtzeit) ist erforderlich, da die ersten Kunden vor 06:00 Uhr Pflanzen einkaufen.

Gutachterlich wurde untersucht, inwiefern das geplante Wohngebiet einer Genehmigung des bestehenden Betriebszustandes entgegensteht. Eine Überschreitung der Nachtwerte nach TA Lärm um 4 DB (A) ist auch bei Verlagerung des Standortes der emitierenden LKW's ist vorhanden, sodass mit der im B-Plan vorgesehenen Wohnbebauung der bestehende Betriebszustand nicht ohne Lärmschutzmaßnahmen auf dem Gelände der Firma Landgard GmbH.

Im Bauantragsverfahren bleibt zu untersuchen, inwieweit die Einhaltung der nächtlichen Schallschutzwerte durch Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) durch den Gewerbebetrieb gewährleistet werden kann.

Insofern bezieht sich diese Abwägung allein auf den bauordnungsrechtlich genehmigten Betriebszustand ohne Anlieferung vor 06:00 Uhr.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die gefassten Einzelbeschlüsse der Zwischenabwägung aus der DS0052/15, Sitzung des Stadtrates am:25.06.2015, Beschluss Nr. 417-014(VI), wurden überprüft und bedürfen im Übrigen keiner erneuten Beschlussfassung.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, vom Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
----------------------	--	----------------	---	----	--	------

Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme				
		ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt				
	JA		NEIN		X

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
☐ bis 60 Tsd. € (Sammelposten)	
☐ > 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)	☐ Anlage Grundsatzbeschluss Nr. ☐ Anlage Kostenberechnung
☐ > 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)	☐ Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich ☐ Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu	
	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes Amt 61	Sachbearbeiter	Unterschrift AL Heide Grosche
--------------------------	----------------	----------------------------------

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r) VI	Unterschrift Dr. Scheidemann
--	------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	22.01.2016
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Einleitungsbeschluss für das Satzungsverfahren zum einfachen Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg Westseite“, Teilbereich A für ein Wohngebiet wurde vom Stadtrat in seiner Sitzung am 07.10.1999 gefasst (DS0682/99, Beschluss-Nr. 128-4(III)99).

Mit Beschluss des Stadtrates vom 11.11.2010 (DS0313/10, Beschluss-Nr. 648-26(V)10) wurde der Geltungsbereich verkleinert. Mit Beschluss des Stadtrates vom 12.11.2012 (DS0078/11, Beschluss-Nr. 1549-56(V)12) wurde der Verfahrenswechsel ins zweitstufige Regelverfahren mit Umweltprüfung beschlossen sowie ein Beschluss zur Verkehrsanbindung gefasst. Ein weiterer Beschluss zur Änderung des Geltungsbereichs (Erweiterung zur Schaffung einer Anbindung an den Kümmelsberg) wurde am 05.12.2013 (DS0359/13, Beschluss-Nr. 2059-71(V)13) gefasst. Damit wurden die erneute Bearbeitung des Bebauungsplanes und eine Verfahrensführung ab frühzeitiger Information der Öffentlichkeit erforderlich. Es wurden Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt jeweils am 22.01.2013 und 10.12.2014.

Zu einer nachfolgend zur Bürgerversammlung abgegebenen schriftlichen Stellungnahme wurde bereits mit der Zwischenabwägung (DS0052/15, Beschluss-Nr. 417-014(VI)15, Beschluss des Stadtrates vom 25.06.15) eine Beschlussfassung zugeführt. Dieses Abwägungsergebnis wurde überprüft und bedarf keiner erneuten Beschlussfassung.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde parallel zur Auslegung des Entwurfes durchgeführt (09.11.1999 bis 11.12.1999 und 24.07.2015 bis 24.08.2015).

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Abwägungskatalog zusammengestellt.

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Deshalb ist vor der Beschlussfassung zur Satzung über die Behandlung der vorliegenden Stellungnahmen zu entscheiden.

Anlagen:

DS0433/15 Anlage 1 Abwägungskatalog