Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - **Dezernat VI** **Amt** 61	**Drucksache** DS0759/02	**Datum** 29.10.2002

Beratungsfolge	**Sitzung Tag**	**Ö**	**N**	**Beschlussvorschlag** angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister	12.11.2002		X	X		
Umweltausschuss	19.11.2002	X				
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	28.11.2002	X				
Finanz- und Grundstücksausschuss	04.12.2002	X				
beschließendes Gremium						
Stadtrat	09.01.2003	X		X		

beteiligte Ämter	Beteiligung des	Ja	Nein
31, 66, 68	RPA		[X]
	KFP		[X]

Kurztitel:

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanes Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" (inkl. Planfeststellungsersatz für Straßenbahnneutrassierung)

Beschlussvorschlag:

1.
Die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB und der öffentlichen Auslegungen nach § 3 Abs.2 BauGB zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" und der dazugehörigen Begründung und planfeststellungsersetzender Straßenbahnplanung von natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts und den Stellungnahmen der nach § 4 Abs.1 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg mit folgendem Ergebnis geprüft:

1.1
Der Berücksichtigung von Anregungen und Hinweisen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung (Anlage zur Drucksache) wird gebilligt.

2.
Zur Behandlung der von den beteiligten Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" abgegebenen Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Deutsche Bahn AG
(Abwägungskatalog Teil A, lfd. Nr. A15)

2.1.1 a) Anregung:
Der Streckenabschnitt Magdeburg-Biederitz ist im Rahmen des Knotenausbaues Magdeburg 4-gleisig geplant. Das bedeutet, dass südlich der vorhandenen Streckengleise zwei zusätzliche Gleistrassen errichtet werden (evtl. Ausweitung des Flächenbedarfs). Vor Abschluss der Vorplanung (voraussichtlich Juli 1996) kann jedoch zum genauen Trassenverlauf und Flächenbedarf noch keine verbindliche Aussage getroffen werden.
b) Abwägung:
Eine konkrete Vorplanung liegt nicht vor. Demnach ist ein Planungserfordernis nach § 1 Abs.3 BauGB derzeit nicht herleitbar. Im Zuge eines Planfeststellungsbeschlusses zum Ausbau wird dieser soweit nötig, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. In diesem Bereich sichert der Entwurf zum Bebauungsplan nur den Bestand: Die Festsetzungen erschweren einen Ausbau demnach nicht.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.2 Industrie- und Handelskammer
(Abwägungskatalog Teil A, lfd. Nr. A27)

2.2.1 a) Anregung:
Belange der Fa. Vianda - Fleisch- und Wurstwaren GmbH Magdeburg:
Änderung des Baugebiets-Geltungsbereiches GI e 2 - das nördlich vom Produktionsge-bäude liegende Gebäude ist hinsichtlich der Baugebietsausweisung als GI-Gebiet ohne besondere Einschränkungen für die Fleisch- und Wurstverarbeitung festzusetzen.
b) Abwägung:
Aufgrund der historischen Gemengelage ist in den Festsetzungen die schützenswerte Wohnbebauung an der Hafenstr. zu berücksichtigen: Es muss hier eine Abstufung des Störungsgrades vorgenommen werden.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.2.2 a) Anregung:
Belange der Fa. Röstfein Kaffee GmbH Magdeburg:
Hinsichtlich der Festsetzungen des § 2 für das GI e 1 - Gebiet muss gewährleistet werden, dass Produktionsänderungen und daran gebundene Sortimentsverschiebungen bzw. -erweiterungen uneingeschränkt im Rahmen bestehender immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen möglich sind.
b) Abwägung:
Der § 2 der textl. Festsetzungen ist nun § 5. Die Festsetzung ist allg. gefasst und deckt grundsätzlich den nach Bestandschutz zulässigen Rahmen ab. Aufgrund der historisch gewachsenen Gemengelage (Gewerbliche Nutzung in Nähe von schutzbedürftiger Wohnnutzung) sind grundsätzlich nur Erweiterungen im Rahmen der Bebauungsplan-Festsetzungen zulässig. Die Genehmigungsfähigkeit des jeweiligen Vorhabens hängt vom Einzelfall ab und ist nicht uneingeschränkt zusicherbar.
c) Beschluss:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

2.2.3 a) Anregung:

Belange der Magdeburger Mühlenwerke GmbH:
Änderung (Verschiebung) der Baugrenze für den Baugebiets-Geltungsbereich GI e 3 an der Nordseite, einschließlich der nördlich verlaufenden Planstraße zwischen der geplanten Erschließungsstraße und Schartaustraße zum Zweck der Gewährleistung der uneingeschränkten innerbetrieblichen Verkehrsführung auf betriebseigenem Gelände für notwendige LKW-Umfahrungen des Getreidesilos.
b) Abwägung:
Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde der Verlauf der Planstr. A nach Norden verlängert. Somit ist eine Umfahrt ungehindert gegeben.
c) Beschluss:
Der Anregung wird gefolgt.

2.2.4 a) Anregung:
Belange der Magdeburger Mühlenwerke GmbH:
Keine definitive sondern flexible Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen über der Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (OK) hinsichtlich geplanter Siloerweiterungen.
b) Abwägung:
Nach § 9 der textlichen Festsetzungen kann einer Höhe OK=40m zugestimmt werden. Vor dem Hintergrund der historischen Gemengelage wurde dies grundsätzlich als Obergrenze angesehen.
c) Beschluss:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

2.2.5 a) Anregung:
Grundsätzlich muss für die 3 industriell produzierenden Unternehmen durch den Bebauungsplan gewährleistet werden, dass mögliche Produktionsänderungen und daran gebundene Sortimentsverschiebungen bzw. -erweiterungen hinsichtlich ihrer Genehmigungsfähigkeit sowie möglichen Abständen zu Wohn- bzw. Mischgebieten realisiert werden können. Die textlichen Festsetzungen des § 2 müssen sowohl für die betriebliche Existenz als auch für die betriebliche Weiterentwicklung gelten. Diesbezüglich äußert die Kammer Bedenken hinsichtlich der Mischgebietsausweisung zwischen den Firmenstandorten Fleisch- und Wurstwaren GmbH Magdeburg und Röstfein Kaffee GmbH Magdeburg.
b) Abwägung:
Der Entwurf zum Bebauungsplan muss der historisch gewachsenen Gemengelage Rechnung tragen und die geordnete städtebaul. Entwicklung sichern und fördern. Um das zu gewährleisten, wurden u.a. flächenbezogene Schallleistungspegel für einzelne Gebiete festgesetzt. Grundsätzlich sind die Festsetzungen derart, dass der Bestandschutz gegeben ist und in diesem Rahmen Erweiterungen möglich sind. Das angesprochene Mischgebiet wurde im Entwurf zum Bebauungsplan durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet ersetzt.
c) Beschluss:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

2.2.6 a) Anregung:
Des Weiteren sprechen sie sich gegen § 9 sowie die §§ 11, 12 und 13 der textlichen Festsetzungen aus.
b) Abwägung:
Der § 9 der textlichen Festsetzungen ist im jetzt vorliegenden Entwurf § 14: Der erste Satz: "Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken weitestgehend zu versickern" wurde gestrichen, da diese Festlegung aufgrund der Bebauungsstruktur nicht zumutbar ist. Aus Gründen der Nachhaltigkeit wurde an der Oberflächengestaltung der Stellplätze mit Modifizierungen festgehalten. § 11(Bepflanzung von Stellplatzanlagen) ist nun §15: Aufgrund der nachhaltigen Stadtentwicklung u. der Angemessenheit der Festsetzung wird daran festgehalten.

§§ 12 u. 13 wurden ersatzlos gestrichen.
c) Beschluss:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

2.3 KGE Kommunalgrund
(Abwägungskatalog Teil A, lfd. Nr. A35)

2.3.1 a) Anregung:
Die Moldenstraße zwischen Ottenbergstraße und Rogätzer Straße sollte als Fußgängerzone mit Geh- und Radweg und Deckenaufbau für Lösch- und Versorgungsfahrzeuge ausgebaut werden.
b) Abwägung:
Es liegt hier kein Bedürfnis vor, welches einen Rückbau der Anliegerstr. rechtfertigen würde. Eine Andienung der Miethäuser würde erheblich erschwert werden, der Parkdruck in diesem Bereich würde sich noch verstärken.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.3.2 a) Anregung:
Die Rogätzer Straße sollte zwischen Schartaustraße im Süden und Salzwedeler Straße/Zufahrt SWM-Gelände im Norden als verkehrsberuhigte Zone ausgewiesen werden und nach der Fertigstellung der neuen Hauptverkehrsachse "Erschließungsstraße ehem. Güterbahnhof Nord" entsprechend rückgebaut werden.
b) Abwägung:
Aus verkehrstechnischer und stadtplanerischer Sicht behält die Rogätzer Straße auch nach Erstellung der Erschließungsstraße den Charakter einer Sammelstraße für die "Alte Neustadt" bei und kann daher in der vorgeschlagenen Art und Weise nicht zurückgebaut werden.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.3.3 a) Anregung:
Zwischen Hafenstraße und Saalestraße sollte eine durch schalltechnische Berechnungen nachgewiesene Lärmschutzmaßnahme an der neuen Erschließungsstraße (Westseite) aus Platzgründen (Infrastruktur) nicht als Lärmschutzwall, sondern als begrünte Lärmschutzwand vorgegeben werden.
b) Abwägung:
Gebaut wurde gem. der schalltechnischen Berechnung eine Lärmschutzmaßnahme, die städtebaulich hochwertig Lärmschutzwand und -wall miteinander verbindet.
c) Beschluss:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

2.3.4 a) Anregung:
Zwischen Planstraße A und Hafenstraße sollte an der Westseite der "Erschließungsstraße ehem. Güterbahnhof Nord" mindestens eine Grundstückszufahrt zur Erschließung der angrenzenden Flächen (GE) gesichert werden. Diese Zufahrt (rechts rein, rechts raus) sollte etwa in der Lage der ursprünglich geplanten Straßenkreuzung angeordnet werden (ehemals Planstraße A).
b) Abwägung:
Die Planstraße A wurde nach Norden verlängert und erschließt alle gewerblichen Flächen. Somit ist die Forderung nach Grundstückszufahrten hinfällig.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.3.5 a) Anregung:

Die neue Kreuzung der Planstraße A im Bereich des vorhandenen Betriebstores der Magdeburger Mühlenwerke erscheint problematisch. Insbesondere im Fall eines verbleibenden Gleisanschlusses für diesen Betrieb ist diese Lage der Planstraße A zu überdenken. Eine nördliche Lage der Kreuzung wäre günstiger. Durch die nahegelegene Peter-Paul-Straße ist nach Ansicht KGE auch ein Verzicht auf eine vollständige dreiarmige Straßenkreuzung mit Lichtsignalanlage möglich
und wirtschaftlich.
b) Abwägung:
Die Planstraße A wurde nach Norden verlängert. Der Konfliktpunkt wurde entschärft.
c) Beschluss:
Der Anregung wird gefolgt.

2.3.6 a) Anregung:
Für das Umspannwerk Sandtorstraße der VEAG ist das Anschlussgleis durch Eintrag in den Bebauungsplan zu sichern.
b) Abwägung:
Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde das Anschlussgleis gesichert.
c) Beschluss:
Der Anregung wird gefolgt.

2.3.7 a) Anregung:
Gegenüber vorhergehenden Entwürfen zum Bebauungsplan ist die vom Grünordnungspla-ner geforderte klimatische und lufthygienische Durchlüftung in Ost-West-Richtung durch Entfall eines Grünzuges zwischen dem verkleinerten Stadtteilpark (SWM) und der geplanten Erschließungsstraße (Theodor-Kozlowski-Str.) vermindert. Es sollte nochmals geprüft werden, ob nicht diese Verbindung durch den Abriss teilweise denkmalgeschützter Gebäude (bzw. Ruinen) ohne gegenwärtige Nutzung möglich wird.
b) Abwägung:
Der aktuelle Grünordnungsplan (Stand: 04/2000) stellt in der Maßnahmenkarte keinen Grünzug in West-Ost-Richtung dar. In Verlängerung der Planstr. C ist eine Fußgängerverbindung bis zur Theodor-Kozlowski-Str. festgesetzt. Dieser wird mit Bäumen bepflanzt. Des Weiteren ist eine Wegebeziehung südl. des geplanten Stadtteilplatzes festgesetzt. Diese Schneisen unterstützen neben den schon vorhandenen wie geplanten Straßen den Luftaustausch in West-Ost-Richtung in ausreichender Weise. Ein Abriss von denkmalgeschützten Gebäuden ist nicht Ansinnen des Entwurfes zum Bebauungsplan: Es sollen hier keine Konflikte, die die Festsetzungen des Bebauungsplanes hervorrufen, auf andere Genehmigungsebenen verschoben werden.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.4 Städtische Werke Magdeburg
(Abwägungskatalog Teil A, lfd. Nr. A39)

2.4.1 a) Anregung:
Stimmen dem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (GFL 1) auf ihrem Grundstück nicht zu.
b) Abwägung:
Planungsziel ist den historisch gewachsenen Gewerberiegel zwischen Rogätzer Str. und Handelshafen im öffentlichen Interesse möglichst durchgängig für Fußgänger und Radfahrer zu gestalten, damit die Wohnquartiere in den Genuss der Elbnähe gelangen und der Wohnstandort westlich der Rogätzer Str. eine Aufwertung erfährt. Es soll hier eine weitere Verbindung zwischen dem umstrukturierten Handelshafen und dem Quartier Alte Neustadt vorsorglich gesichert werden (Ergebnis des Workshops Handelshafen, Juni 2001). Im Speziellen wurde hier ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um in Verbindung mit dem geplanten Stadtteilzentrum das

denkmalschutzrechtlich bedeutsame Apparatehaus des Architekten J. Göderitz erlebbar zu machen, die Erschließung entsprechend des Bedarfes zu sichern und daher einer Nachnutzung zuführen zu können. Dadurch findet eine Bündelung von Erschließungsflächen statt. Des Weiteren kann einer anderen Führung (Verschiebung Richtung Rogätzer Str.) nicht entsprochen werden. Auf dem Baufeld 13.7 ist die für das Quartier notwendige Ansiedlung eines Nahversorgers geplant. Ein Gehrecht über diese Flächen würde zu einer Gefährdung der Fußgänger führen aufgrund der hohen Frequentierung des Kundenverkehrs.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

2.4.2 a) Anregung:
Stimmen em Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (GFL 5) auf ihrem Grundstück nicht zu.
b) Abwägung:
Im Allgemeinen gilt der am Anfang des Pkt. 1 aufgeführte Sachverhalt. Im Speziellen liegt hier das
öffentliche Interesse vor, dieses Gehrecht zur vorsorglichen Sicherung einer wichtigen geradlinigen Verknüpfung Stadtteilzentrum (Begegnungsschwerpunkt) mit dem Handelshafen/Elbraum (Ergebnis des Workshops Handelshafen, Juni 2001). Da diese Wegebeziehung eine direkte Verlängerung der Salzwedeler Str. darstellt, wird die geplante Wegebeziehung von einem Großteil der Wohnbevölkerung genutzt und trägt daher sehr nachhaltig zur Wohnwertsteigerung des gesamten Quartiers bei. Gemäß des Protokolls vom 06.04.2000 zwischen SWM, Entwicklungsträger, Amt f. Baurecht und Stadtplanungsamt konnte einer zeitlich befristeten Durchgangsmöglichkeit seitens SWM zugestimmt werden. Dies sollte nicht auf B-Plan-Ebene geklärt werden, da sich das sehr stark am Konzept des Grundstücksnutzers orientiert und kurzfristigen Änderungen unterliegen kann. Bei dem Gehrecht geht es um eine vorsorgliche Sicherung desselben.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

3. Zur Behandlung der Anregungen und Hinweise, die während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung
und der öffentlichen Auslegungen des Entwurfes zum Bebauungsplanes Nr. 178-4 "Rogätzer Straße" von natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts vorgebracht wurden, ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

3.1 PG-Holz-Magdeburg eG
(Abwägungskatalog Teil B, lfd. Nr. B02)

3.1.1 a) Anregung:
Die Werkstatt und Lagerhallen der PG-Holz-Magdeburg eG erstrecken sich von der Giebelseite der Speicherstraße 25 bis zur Lostauer Straße. Der Bebauungsplan zeige, dass in diesem Bereich Wohnhäuser entstehen sollen.
b) Abwägung:
Dieser Betrieb genießt grundsätzlich Bestandsschutz. Im Entwurf zum Bebauungsplan wurde dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, mit dem Ziel der Blockrandbebauung. Im Allgemeinen Wohngebiet können nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden. Es hängt vom Störgrad der Entwicklung und Erweiterung des Betriebes ab, inwieweit dieser dann noch zulässig ist. Grundsätzlich wird durch den Entwurf zum Bebauungsplan das Ziel verfolgt, in diesem Bereich mit Rücksicht auf die umgebende vorherrschende Wohnbebauung die historisch gewachsene Gemengelage zu entschärfen. Da es sich hier um den Geltungsbereich der Entwicklungsmaßnahme handelt, könnte, wenn eine Zulässigkeit nicht mehr gegeben sein sollte, eine geförderte Umsiedlung des Betriebes zur Entschärfung beitragen. Jedoch ist derzeit kein Handlungsbedarf erkennbar.

c) Beschluss:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

3.2 Magdeburger Mühlenwerke GmbH
(Abwägungskatalog Teil B, lfd. Nr. B03)

3.2.1 a) Anregung:
Die festgesetzte Höhe OK 28 reicht mit Rücksicht auf die bestehende Bausubstanz (Treppenhausturm) mit 35 m und der geplanten Silobauten mit einer Traufhöhe von 50 m nicht aus.
b) Abwägung:
Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine historisch gewachsene Gemengelage. Westlich der Rogätzer Str. befindet sich die schützenswerte Wohnnutzung, die Bestandsschutz genießt. Östlich des Grundstücks der Fa. Mühlenwerke soll der Handelshafen mit innovativem Gewerbe entwickelt werden. Diese beiden Nutzungen mussten in die Höhenfestsetzung einbezogen werden. In der Abwägung wurde die Höhe des vorhandenen Hauptgebäudekomplexes incl. Erweiterungspotential als OK im Entwurf zum Bebauungsplan festgesetzt. Darüber hinaus können nach § 9 der textlichen Festsetzungen bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von 40 m zugelassen werden. Somit besteht grundsätzlich die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit von baulichen Anlagen bis 40 m Höhe. Dem angesprochene Mehlsilo mit einer Höhe von 50 m wurde die entwicklungsrechtliche Genehmigung erteilt und wurde planungsrechtlich nach § 34 BauGB genehmigt. Im Bauausschuss vom 30.05.2002 fand dieses Bauvorhaben ebenfalls Zustimmung. Eine Änderung der textlichen Festsetzungen ist nicht vorgesehen.
c) Beschluss:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

3.2.2 a) Anregung:
Die ausgewiesene Grundflächenzahl von 0,8 ist ebenfalls zu gering bemessen, wenn perspektivisch die Realisierung einer Stärkefabrik in Verbindung mit einem Verwaltungsgebäude geplant wird.
b) Abwägung:
Nach § 17 Abs. 1 BauNVO darf die Grundflächenzahl von 0,8 bei Gewerbe- und Industriegebieten nicht überschritten werden. Alle Gewerbegebiete und eingeschränkten Industriegebiete im Entwurf zum Bebauungsplan sind mit der GRZ 0,8 festgesetzt und garantieren daher eine für alle o.g. genannten Gebieten investorenfreundlich hohe Bodenausnutzung. Nach § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen überschritten werden, jedoch werden die Tatbestandsvoraussetzungen dafür nicht erfüllt.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

3.2.3 a) Anregung:
Die Baumassenzahl von 8,0 reicht für das Baugebiet nicht aus.
b) Abwägung:
Nach § 17 Abs. 1 BauNVO liegt hier die Obergrenze für die Baumassenzahl bei 10,0. Die einheitliche Festsetzung der Baumassenzahl von 8,0 für alle Gewerbe- und eingeschränkten Industriegebieten wird in Hinblick auf die Gemengelage (schützenswerte Wohnnutzung) in der Abwägung als maximal möglich betrachtet.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

3.2.4 a) Anregung:
Die dargestellte Lage des Fußweges (Verbindung zwischen Rogätzer Straße und Handelshafen) sollte ursprünglich zur optimalen Flächengestaltung geradlinig erfolgen. In Verbindung mit dem Wegfall der vorhandenen Gasreglerstation sollte diese Korrektur erfolgen.
b) Abwägung:
Der Fußweg dient der Erschließung der vorhandenen Gasreglerstation der Fa. SWM. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist die Umsetzung der Reglerstation aufgrund von Grundstücksfragen noch nicht sicher, so dass ein Planungserfordernis nicht besteht. Sobald die Reglerstation umgesetzt wurde, könnte der Anregung der geradlinigen Wegeführung im Zuge einer B-Plan-Änderung entsprochen werden.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

3.2.5a) Anregung:
Die südlich angrenzende Fläche bis zur Peter-Paul-Straße muss unter Beachtung gleichartiger Produktionsmöglichkeiten, wie z.B. Aufbau einer Stärkefabrik ebenfalls in die Kategorie Industrie-
gebiet (eingeschränkt) vorgenommen werden, da uns andernfalls eine zweckentsprechende Nutzung versagt wäre.
b) Abwägung:
Vor dem Hintergrund der historisch gewachsenen Gemengelage (Gewerbe-Wohnen) setzt der Entwurf zum Bebauungsplan die Bereiche der vorhandenen Betriebe als eingeschränkte Industriegebiete fest. Die Betriebe sind grundsätzlich in ihrem Bestand gesichert. Eine Ausdehnung dieser Flächen ist immissionsrechtlich derzeit grundsätzlich nicht möglich und auch dies vor dem Hintergrund der Umnutzung des Handelshafens sowie der Wohnbebauung an der Rogätzer Str. Dem Aufbau einer Stärkefabrik müsste der Entwurf zum Bebauungsplan nicht grundsätzlich entgegenstehen. Es liegen keine projektbezogenen Kenndaten vor. Das Planungserfordernis ist somit nicht gegeben.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

3.2.6 a) Anregung:
Die für dieses Geländestück ausgewiesene Höhe mit OK 15 reicht in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht aus, so dass unter Beachtung der geplanten Siloanlagen eine einheitliche OK-Begrenzung von 50 m für das gesamte Grundstück notwendig ist.
b) Abwägung:
Die Höhenfestsetzung hat sich im gewerblich geprägten Bereich westlich der Theodor-Kozlowski-Straße am Bestand orientiert. Die derzeitigen Freiflächen wurden vor dem Hintergrund
der historisch gewachsenen Gemengelage (Gewerbe-Wohnen) mit OK 15 festgesetzt. Aus städtebaulichen Gründen ist diese Obergrenze nicht überschreitbar. Eine generelle Festsetzung von OK 50 m für die Baugebiete 18.1 und 18.2 sprengt den städtebaulichen Rahmen und würde dem historisch Gewachsenen Nebeneinander von Wohn- und gewerblicher Nutzung nicht gerecht werden. Die Grundsätze der Bauleitung nach § 1 Abs.5 Satz 1 BauGB wären nicht gewährleistet.
c) Beschluss:
Der Anregung wird nicht gefolgt.

3.2.7 a) Anregung:
Der flächenbezogene Schallleistungspegel sollte für beide Grundstücke entsprechend den Bedin gungen eines Industriebetriebes und der DIN 18005 mit 70/70 dB (A) festgesetzt werden, um lang-
fristige betriebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.
b) Abwägung:
Im Immissionsschutzgutachten des Entwurfes zum Bebauungsplan vom Juni 2000 (Büro ECO Akustik) wurden vor dem Hintergrund der vorhandenen, im Bestand geschützten Wohnnutzung (westlich der Rogätzer Str.) immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel für die gewerblichen Flächen gutachterlich errechnet. Vor dem Hintergrund der Gemengelage wurde sogar vom Staatlichen Amt für Umweltschutz einer geringen Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte an der Wohnbebauung zugestimmt. Die Schallleistungspegel wurden für eine Ausnutzung der gewerblichen Flächen optimiert, und gewährleisten grundsätzlich ein Nutzen der Gebiete gemäß ihrer Nutzungsfestsetzung. Die Richtwerte in der DIN 18005 (Schall-schutz im Städtebau) stellen punktgenaue Immissionswerte dar. Bei dem Schallleistungspegel handelt es sich jedoch um eine flächenbezogene Einheit (je m²), die ausstrahlungsorientiert ist. Die Werte der DIN 18005 sind demnach mit den festgesetzten, flächenbezogenen Schall-leistungspegel nicht vergleichbar. Beim vorgenannten Schallleistungspegel ist ein gegenseitiges Verrechnen von lärmintensiven und weniger lärmenden Bereichen möglich, so dass in Teilbe-reichen der gewünschte Wert von 70/70 dB(A) gem. DIN 18005 durchaus genehmigungsfähig sein kann.
Zur Klarheit wird § 16 der textlichen Festsetzungen durch Verzicht auf "gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" geändert.
c) Beschluss:
Der Anregung wird teilweise gefolgt.

4. Der Oberbürgermeister wird gemäß § 3 Abs.2 BauGB beauftragt, die natürlichen und juris-tischen Personen des Privatrechts und Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe von Gründen in Kenntnis zu setzen.

Dr.Trümper
Oberbürgermeister

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA		**NEIN**	

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr	**Finanzierung** Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	**Jahr der Kassenwirksamkeit**
Euro	keine ☐ Euro	Euro	Euro	

Haushalt		**Verpflichtungsermächtigung**	**Finanzplan / Invest. Programm**
veranschlagt: ☐ Bedarf: ☐ Mehreinn.: ☐	veranschlagt: ☐ Bedarf: ☐ Mehreinn. ☐	veranschlagt: ☐ Bedarf: ☐	veranschlagt: ☐ Bedarf: ☐ Mehreinn.: ☐
		Jahr Euro	Jahr Euro
davon Verwaltungshaushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögenshaushalt im Jahr mit Euro		
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen		
	Prioritäten-Nr.:		

federführendes Amt	Sachbearbeiter Herr Kapelle Tel.:540 5321	Unterschrift AL Dr. Eckhart Peters

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Werner Kaleschky

Begründung