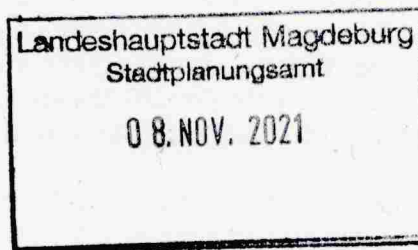


Amt 31  
Amtsleiter

25.10.2021



Amt 61  
Frau Kirchhoff

**Stellungnahme zum Vorentwurf Bebauungsplan Nr.: 368-1C „Kümmelsberg Westseite“  
Frühzeitige TÖB - Beteiligung**

**1. Untere Bodenschutzbehörde (☎ 0391/540-2738)**

Für das Gebiet des B-Planes liegen derzeit keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderungen und Altlasten vor.

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorhaben zugestimmt:

Die bodenschutzrechtlichen Belange wurden im Umweltbericht geprüft und Maßnahmen zur Minimierung der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden festgelegt.

**2. Untere Wasserbehörde (☎ 0391/540-2758)**

Die untere Wasserbehörde gibt zum Vorentwurf folgende Hinweise.

Beim Erstellen des für die Niederschlagswasserversickerung erforderlichen Baugrundgutachtens ist noch der Grundwasserschwankungsbereich vom gewässerkundlichen Landesdienst einzuholen. Um einer generellen Ableitung von Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen über Regenwasserkanäle entgegen zu wirken, sind Versickerungsanlagen auch für diese Flächen einzuplanen. Das dient der Grundwasserneubildung und entlastet die Vorfluter bei hydrologisch angespannten Situationen. Ggf. sind auch Notabschlagsszenarien denkbar. Vermarktungsrelevante Überlegungen, welche dann in Platzmangel für solche Anlagen gründen, sind dabei nebenrangig.

Generell wird empfohlen, dass Untersuchungen zu Auswirkungen von Tiefbauarbeiten auf das natürliche Fließverhalten des Grundwassers haben. Dadurch können Vernässungen infolge von Verdichtungen und sich aufstauendem Grundwasser vermieden werden.

**3. Untere Immissionsschutzbehörde (☎ 0391/540-2630)**

Die untere Immissionsschutzbehörde gibt folgende Anmerkungen:

Das geplante Bebauungsgebiet entspricht nach derzeitiger Planung einer heranrückenden Wohnbebauung an bestehendes Gewerbe. Das Gewerbe wird nur teilweise rückgebaut. Die geplante Wohnbebauung ist als Einfamilienhaussiedlung konzipiert.

Der SB-Markt „Rewe“ Kümmelsberg 50, besteht nach derzeitiger Planung auch weiterhin im Westen der geplanten Wohnbebauung. Die Rückseite des SB-Marktes, mit Kühlaggregaten

und Teile eines Außenlagerbereiches, sind dabei dem geplanten Wohngebiet zugewandt. Direkt an der Straße „Kümmelsberg“ befinden sich derzeit weiteres Gewerbe, wie ein Autohandel und ein Gemüsehandel, aber auch Wohnbebauung.

Lärmbeeinträchtigungen der Wohnnutzungen durch kühl- und lüftungstechnische Anlagen, durch den kunden- und Lieferverkehr des SB-Marktes sowie des Gemüse- und Autohandels während der Tages- und Nachtzeit sind hierbei nicht auszuschließen.

Von den noch an der Straße am Kümmelsberg befindlichen Gewerbearealen geht Lärm aus, der, sollten diese Areale nicht im vorliegenden B-Plan überplant werden im Schallschutzgutachten von ECO Akustik zu berücksichtigen ist.

Die bestehenden Gewerbebetriebe sind im weiteren Planungsverfahren zu beteiligen. Infolge der heranrückende Wohnbebauung sind Einschränkungen der bestandsgeschützten gewerblichen Nutzungen nicht auszuschließen.

Bei der weiteren Planung ist Folgendes mit zu berücksichtigen:

Die Straße „Kümmelsberg“ ist eine viel befahrene Nord-Süd-Verbindungsstraße. Der Verkehrslärm wurde bereits in dem anliegenden und rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 368-1A „Kümmelsberg West“ berücksichtigt durch umfangreiche B-Planfestsetzungen für den Schallschutz, am deutlichsten sichtbar durch einen Schallschutzwall entlang der Straße Kümmelsberg, adäquat das Beispiel des derzeit rechtskräftigen B-Plans 301-1/6Ä „Kümmelsberg Ostseite“, gegenüber dem geplanten 368-1C.

Derzeit ist ein vergleichbarer Schallschutz entlang der Straße „Kümmelsberg“ für das Bauungsgebiet nicht geplant. Aus Sicht der UIB ist es für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse förderlich, wenn zur Straße am Kümmelsberg abweichend von dem jetzigen Planungstand ein Lärmschutzwall oder zumindest eine Lärmschutzwand errichtet wird.

Des Weiteren ist eine mögliche Lärmbelastung von der nördlich gelegenen Bundesstraße 1 (B 1) sowie der weiter im Westen gelegenen Autobahn 14 (A 14) auf das geplante Bauungsgebiet mit zu berücksichtigen.

Bei vorwiegender Verwendung von Wärmepumpen, Erdwärme bzw. den Einsatz von Pumpensystemen zur Wärmegegewinnung ist bei der Grundstücksaufteilung und Gebäudeausrichtung darauf zu achten, dass die notwendigen Abstände gemäß dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (Stand 28.08.2013 mit Aktualisierung 24.03.2020) eingehalten werden können.

#### **4. Untere Naturschutzbehörde**

**(☎ 0391/540-2571, Herr Ohst)**

Es wird angeregt

1. Die Planung so zu verändern, dass sie bezüglich der Grünflächen den Vorgaben des Flächennutzungsplans entspricht. Insbesondere sollten die breiten Grünzonen am West- und Nordrand des Plangebietes in vergleichbarer Weise festgesetzt werden.
2. Das Bruthabitat des Neuntöters und der Goldammer als zu Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen mit der textlich festgesetzten Zweckbestimmung Erhaltung eines Neuntöterhabitats.

3. Die Begründung zum Bebauungsplan einschließlich des Umweltberichts und des Artenschutzgutachtens entsprechend der veränderten Planung sowie der nachfolgend gegebenen Hinweise zu überarbeiten.

Begründung:

**Zu 1:** Wie bereits in dem südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 368-1 A sollen die im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen insbesondere am Westrand des Plangebiets zu eher kümmerlichen Grünstreifen reduziert werden. Von der 30 m breiten Grünzone am Westrand des Plangebiets bleibt gerade noch ein 5 m breiter Blühstreifen übrig. Bei einer Länge der Grünzone im Plangebiet von ca. 110 m beträgt der Verlust an geplanter Grünfläche demnach 2750 m<sup>2</sup>. Am Südrand ist der durchgängige Grünzug mit Anbindung an die Kleingärten und einer ungefähren Fläche von 3800 m<sup>2</sup> bereits im Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 368-1 A aufgegeben worden, und die breite Grünzone am Nordrand des Plangebietes sucht man im Vorentwurf ebenfalls vergeblich. Insofern besteht die „Anpassung“ des Flächennutzungsplanes nicht nur in einer Änderung der baulichen Nutzung von Gewerbe- in Wohnbaufläche. Es wird vielmehr das ursprüngliche Grünkonzept für den Stadtteil auf ein paar Restflächen zusammengestrichen. Mit diesem Verlust von mindestens 6550 m<sup>2</sup> Grünfläche gerät unter anderem die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz des gesamten Flächennutzungsplans in Gefahr. Die Aussagen in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 11, Kapitel 3.2.1 zu diesem Thema sind daher nicht zutreffend. Die Planung entspricht auch nicht, wie in der Begründung S. 10 Kapitel 3.1.2, letzter Abschnitt behauptet, vollumfänglich den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Es wird im Gegensatz zu den im letzten Anstrich genannten Zielen und Grundsätzen nicht nur eine städtebauliche Innenentwicklung vorgenommen, sondern es werden auch Flächen im Außenbereich neu ausgewiesen. Von der behaupteten „klassischen Innenentwicklung“ kann daher nicht die Rede sein.

**Zu 2:** Im faunistischen Gutachten zum Bebauungsplan werden unter anderem ein Revier des Neuntöters, ein Revier der Goldammer und zwei Reviere des Bluthänflings nachgewiesen. In der Umgebung des Plangebiets sind adäquate Lebensräume nicht mehr vorhanden, so dass die lokale Population sehr wahrscheinlich nur aus den nachgewiesenen Exemplaren besteht. Für diese Arten würde die Umsetzung der Planung die Verwirklichung des Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG bedeuten, da der komplette Lebensraum beseitigt wird und somit die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungsstätte nicht mehr erfüllt werden kann. Es ist demnach die Planung so zu verändern, dass die Habitate der Arten erhalten werden können.

**Zu 3:** Die Begründung zum Bebauungsplan sollte neben der Anpassung an eine veränderte Planung auch in folgenden Punkten überarbeitet werden:

Begründung S. 7 Kapitel 2.3: „Im Norden befindet sich eine Grünfläche ohne derzeitige Nutzung“. Der Satz ist unverständlich, denn die Nutzung der Fläche wird mit dem Wort „Grünfläche“ bereits beschrieben. Sie dient als Lebensraum, Landschaftselement, produziert Sauerstoff, bindet Kohlendioxid und wirkt als Kaltluftproduzent positiv auf das Klima.

Begründung S. 21, Kapitel 5.2.2: Wie man dem Abschnitt zum Niederschlagswasser entnehmen kann gibt es noch kein Entwässerungskonzept für das Plangebiet. Somit ist der Verbleib des Niederschlagswassers sowohl von öffentlichen als auch privaten Flächen noch nicht ge-

klärt. Erfahrungsgemäß ist damit zu rechnen, dass die im Plangebiet ohnehin spärlich vorhandenen Grünflächen zu Entwässerungsflächen gemacht werden und damit für andere Nutzungen ausfallen.

Begründung S. 24, Kapitel 6: Der letzte Satz im Abschnitt „Grünflächen“ ist, wie oben dargelegt, schlicht falsch.

Begründung S. 27, Kapitel 8.2: Es wird dringend empfohlen, die Eingriffsbewertung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt vorzunehmen. Angesichts der Entscheidung der Landeshauptstadt, einen flächenmäßig umfangreichen Bebauungsplan für Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen aufzustellen, in dem unter anderem die Kompensation für künftige Großprojekte geregelt werden soll, die nach dem Modell Sachsen-Anhalt bewertet werden, ist die Anwendung des nach der seit Jahrzehnten unveränderten Einschätzung der unteren Naturschutzbehörde untauglichen Magdeburger Modells nicht mehr vermittelbar. Die damit verbundene Ungleichbehandlung verschiedener Eingreifer verstößt zudem gegen elementare Grundsätze staatlichen Handelns.

Umweltbericht S. 6, Kapitel 1.2.6: Im Falle einer Beibehaltung der Planung im Bereich des Neuntöterhabitats sind für die Arten Neuntöter und Goldammer CEF-Maßnahmen erforderlich. Für die gefährdeten Arten Rauchschnalbe und Feldlerche sind die Angaben im Gutachten nicht ausreichend um eine solche Beurteilung abgeben zu können. Insbesondere für die Rauchschnalbe sind Brutvorkommen nachzuweisen oder sicher auszuschließen. Sofern ein Brutnachweis gelingt, sind auch hier Maßnahmen zur Erhaltung der Population erforderlich.

Umweltbericht S. 9, Tabelle 4: Die Begründung für den Untersuchungsraum für das Schutzgut „Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt“ trifft nicht zu. Im Geltungsbereich sind seltene / bedrohte Arten gefunden worden. Mehrere Vogelarten, die im faunistischen Gutachten genannt sind, sind in roten Listen mit Gefährdungsgraden von „V“ bis „3“ genannt und demnach gefährdet. Insbesondere zur Klärung des Status der lokalen Population der Feldlerche wäre eine Einbeziehung des näheren Umfeldes hilfreich.

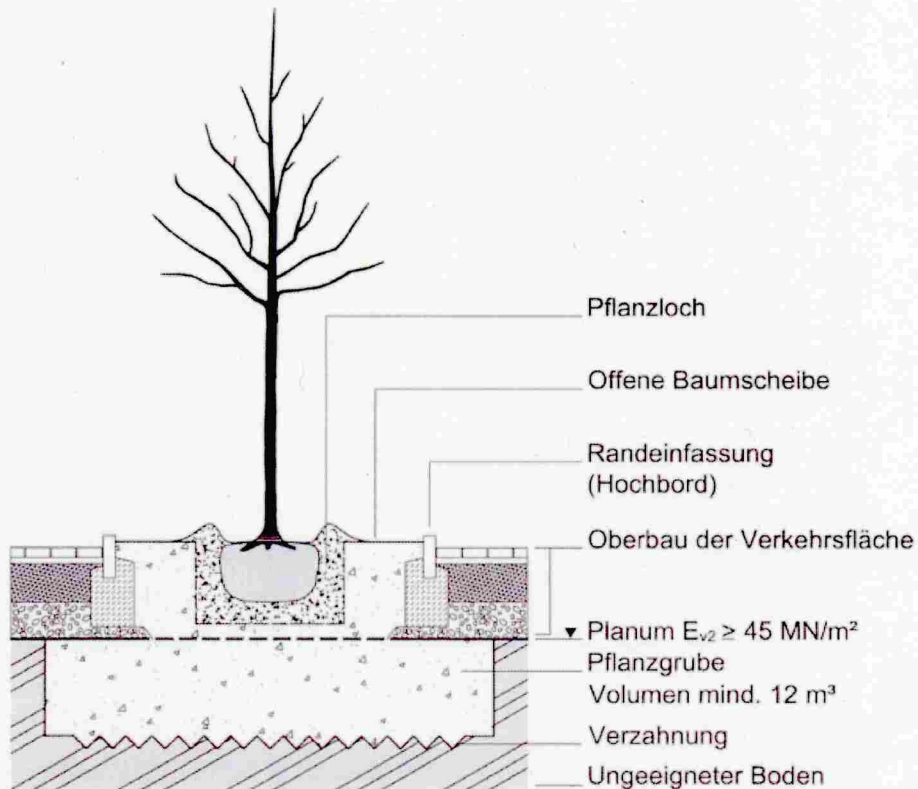
Umweltbericht S. 23, Kapitel 2.2.5: Die Aussagen zur Avifauna sind teilweise nicht nachvollziehbar. Insbesondere zum Neuntöter wird zunächst davon gesprochen, dass er „explizit zu betrachten“ sei, eine gesonderte Betrachtung erfolgt jedoch nicht. Wie bereits zum Kapitel 1.2.6 des Umweltberichts gesagt, ist für bestimmte Arten mit einem Erlöschen der lokalen Population zu rechnen, so dass „normale“ Kompensationsmaßnahmen nicht ausreichend sind. Sofern die Planung nicht mit dem Ziel der Erhaltung ihrer Habitate angepasst wird, sind vorgezogene Maßnahmen (CEF) erforderlich.

Ähnlich verhält es sich mit den Aussagen zur biologischen Vielfalt (S. 24). Obwohl das Plangebiet eine Versiegelung von 47 % aufweist, beherbergt es 30 Brutvogelarten, von denen 7, also 23 %, in den Roten Listen von Deutschland bzw. Sachsen-Anhalt geführt werden. Wie der Autor hier zu der Einschätzung kommt, das Gebiet sei für heimische Fauna nur von geringer ökologischer Bedeutung ist nicht nachvollziehbar. Diese unverständliche abwertende Beurteilung findet sich auch in den Tabellen 13 und 14 wieder.

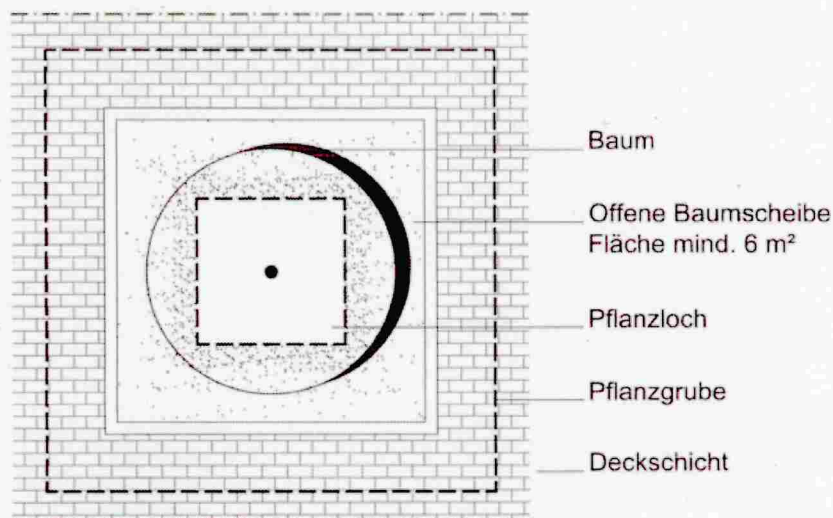
Regelquerschnitte: In den Regelquerschnitten Q1 und Q3 sind die Grünflächen für die Straßenbäume mit 2 m zu schmal bemessen. Wie sich aus der gegebenen Bemaßung ableiten lässt, beträgt die nutzbare Breite für die Bäume nur 1,5 m, da an den Rändern jeweils 20 bzw. 30 cm für die zu setzenden Borde einschließlich der Rückenstützen verlorengehen. Hinzu

kommt, dass der Straßenaufbau sich in der Tiefe bis unter den Baumstamm erstreckt. Straßenbaumaterial ist als Substrat für Baumpflanzungen in der Regel ungeeignet. Es wird dringend empfohlen, die Baumstandorte gemäß den FLL-Empfehlungen für Baum-Pflanzgruben (s. Bild) herzurichten.

Wass  
Warschun



Schnitt



Grundriss

**Abb. 6:** Pflanzgrubenbauweise 2 – überbaute Pflanzgrube bei für die Baumpflanzung ungeeigneten Bodenverhältnissen (Anwendungsbeispiel: Pflanzgrube mit offener Baumscheibe im Bereich von PKW-Stellplätzen)