



2



SACHSEN-ANHALT

Landesverwaltungsamt · Postfach 20 02 56 · 06003 Halle (Saale)

vorab per Mail

Landeshauptstadt Magdeburg
Dezernat für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39128 Magdeburg

Landeshauptstadt Magdeburg
Bebauungsplan Nr. 230-3 „Virchowstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das Landesverwaltungsamt als Träger öffentlicher Belange in dem o.g. Verfahren beteiligt.

Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate

- obere Verkehrsbehörde (Referat 307),
- obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402),
- obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) und
- obere Naturschutzbehörde (Referat 407)

lässt sich im Ergebnis der Prüfung folgendes feststellen:

Der Bebauungsplan Nr. 230-3 sieht die Erschließung und Entwicklung einer innerstädtischen Brachfläche nördlich der Virchowstraße zu einem Mischgebiet (Mischgebiet I und Mischgebiet II) sowie zu einem Allgemeinen Wohngebiet (Allgemeines Wohngebiet I und Allgemeines Wohngebiet II) vor.

LANDESVERWALTUNGSAMT

Referat Immissionsschutz,
Chemikaliensicherheit,
Gentechnik,
Umweltverträglichkeitsprüfung

Halle, 18.05.2017

Ihr Schreiben vom 03.04.2017

Mein Zeichen: 402.5.4-21102/01-35/2017

Bearbeitet von: Frau Papies

claudia.papies@
lwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0345) 514-2618

Fax: (0345) 514-2512

Dienstgebäude:
Dessauer Straße 70
06118 Halle (Saale)

Hauptsitz:
Ernst-Kamieth-Straße 2
06112 Halle (Saale)

Tel.: (0345) 514-0
Fax: (0345) 514-1444
Poststelle@
lwa.sachsen-anhalt.de

Internet:
www.landesverwaltungsamt.
sachsen-anhalt.de

E-Mail-Adresse nur für
formlose Mitteilungen
ohne elektronische Signatur

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN DE2181000000081001500



SACHSEN-ANHALT.
URSPRUNGS-LAND
DER REFORMATION
www.luther-erleben.de

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, welches die Lärmarten Verkehr und Gewerbe berücksichtigt (öko-control GmbH, 03.11.2016). Im Einzelnen wurden die Beurteilungspegel für folgende Schallquellen berechnet:

- angrenzender Straßenverkehrslärm (nach RLS-90),
- Schienenverkehr der Bahnstrecke 6402 Streckenabschnitt Magdeburg Hauptbahnhof – Magdeburg Neustadt (nach Schall 03),
- der Parkplatz der Universität und der Mitarbeiterparkplatz der BlmA (in Planung) (nach Parkplatzlärmstudie, 6. Überarbeitete Auflage, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007),
- angrenzendes Heizkraftwerk der Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG (nach TA Lärm)

Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind. Für die Überwachung ist das Landesverwaltungsamt zuständig.

Die Vorbelastung durch die Schienen- und Straßenverkehr sowie durch Gewerbelärm innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 230-3 „Virchowstraße“ führt zu Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Mischgebiete sowie für Allgemeine Wohngebiete. Dabei dominierten die Bahnstrecken die Höhe der Geräuschemissionen im Plangebiet. Der Lärm des Heizkraftwerkes, der Parkplätze sowie der öffentlichen Straßen trägt nur untergeordnet zum Beurteilungspegel bei.

Da eine Schallschutzwand aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar ist (die Bauhöhe müsste die geplante Wohnbebauung überragen), wird empfohlen, im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu treffen, um einen angemessenen Lärmschutz zu erreichen. Daneben sollen zukünftige Gebäude im Mischgebiet so angeordnet und mit einer Mindesthöhe gebaut werden, dass diese als aktive Schallschutzmaßnahme dienen können.

Die Landeshauptstadt Magdeburg ist als untere Immissionsschutzbehörde (UIB) zuständig für die Belange des Immissionsschutzes. Es wird auf die Stellungnahme der UIB verwiesen.

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Umweltschadengesetz und das Artenschutzrecht zu beachten sind. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadengesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.

Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde der Landeshauptstadt Magdeburg, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser verwiesen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Papies

Amt 31

11.05.2017

31.22

Bearb.: Frau Köhler

Tel.: 5 40 2632

Amt 61

Frau Ihl

Bebauungsplanverfahren Nr. 230-3 „Virchowstraße“

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro ÖKO Control GmbH erstellt. Dieses Büro ist eine nach § 26 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zugelassene Messstelle.

Dieses Gebiet ist durch folgende Immissionen belastet:

Eisenbahntrasse

Magdeburger Ringe

Heizhaus der SWM (Anlage nach dem Bundes-Immissionsschutz in der Zuständigkeit des Landesverwaltungsamtes)

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau - im Mischgebiet in der Nacht ohne abschirmende Wirkung um 18 dB(A) überschritten werden.

Des Weiteren wurde eine Riegelbebauung mit 16.5 m Höhe als Schallschutz untersucht und als Mischgebiet ausgewiesen.

Die untere Immissionsschutzbehörde kommt zu folgender Einschätzung:

Das Gebäude im MI 1 sollte als eingeschränktes Gewerbegebiet ohne Wohnnutzung ausgewiesen werden, da keine gesunden Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

Mit dem Betreiber des Heizhauses sollte vertraglich geregelt werden, dass das Heizkraftwerk nur im Falle einer Havarie genutzt wird. Die Ausgangsdaten sowie die Festsetzungen des Genehmigungsbescheides (Landesverwaltungsamt) sollten überprüft bzw. an die neue Situation angepasst werden. Dies betrifft z.B. den Lärmschutz und die Luftemissionen (Abgase, Schornsteinhöhe.....)


Köhler

Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Ihl

Bebauungsplan Nr. 230-2 „Virchowstraße“

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Es wird angeregt,

1. die Begründung zum Bebauungsplan insbesondere Punkt 4 zu überarbeiten,
2. die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung so zu qualifizieren, dass sie ihrer Bezeichnung gerecht wird,
3. einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu erarbeiten,
4. bei der zuständigen Forstbehörde zu klären, ob die Bebauung des Areals als genehmigungspflichtige Waldumwandlung anzusehen ist.

Begründung:

Zu 1: In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 4 behauptet, der vorliegende Bebauungsplan unterliefe der Regelung des § 13 a (2) Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB. Diese Behauptung trifft nicht zu, da die Voraussetzungen des § 13 a Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht gegeben sind. Durch den Bebauungsplan selbst wird eine Grundflächenzahl von mehr als 20.000 m² festgesetzt. Hinzu kommt die gemäß der genannten Rechtsvorschrift hinzuzurechnende Grundflächenzahl des in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 230-4 „Erzberger Straße / Luisenturm“.

Nach den Angaben aus der Begründung zum Bebauungsplan (Flächenbilanz, Maß der baulichen Nutzung) sowie aus dem Planteil B (textliche Festsetzungen) des Bebauungsplans selbst wird im Bebauungsplan Nr. 230-2 eine Grundfläche von 22.183 m² festgesetzt. Für den Bebauungsplan Nr. 230-4 ist eine Mindestversiegelung in Höhe der geplanten Gebäudegrundfläche sowie ca. zusätzlich der Hälfte dieser Zahl durch anrechenbare Nebenanlagen zu erwarten und daher in Ermangelung anderer verwertbarer Angaben in Ansatz zu bringen. Es kommt demnach eine zu erwartende Grundfläche von ca. 5437 m² aus dem unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan Nr. 230-4 hinzu. Insgesamt werden somit 27.620 m² anrechenbarer Grundfläche im Sinne von § 13 a (1) Satz 2 festgesetzt. Dies entspricht einer Überschreitung der Höchstzahl um ca. 38%.

Die Eingriffsregelung ist damit anzuwenden.

Zu 2: Da wie in der Begründung zur Anregung Nr. 1 dargestellt die Eingriffsregelung anzuwenden ist, ist eine vollständige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Ebenso

sind Festsetzungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu erforderlich. Beide liegen bisher nicht vor.

Es wird empfohlen, die Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt durchzuführen.

Zu 3: Das überplante Areal enthält mit Sicherheit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten, deren Beseitigung gemäß § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG verboten ist. Ebenso ist es Lebensraum europäischer Vogelarten und möglicherweise anderer streng geschützter Arten, die durch die geplanten Nutzungen ihre Lebensräume verlieren würden. Entsprechende Untersuchungen sind nicht erfolgt; sie sind jedoch für ein rechtskonformes Planverfahren unerlässlich. Je nach vorgefundenen Arten können Verbotstatbestände vorliegen, die eine Bebauung verhindern, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) oder andere spezifische Maßnahmen erforderlich sein.

Zu 4: Nach Messungen an aktuellen Luftbildern (2016) ist im Plangebiet eine Fläche von ca. 20.000 m² mit Gehölzbestand, ganz überwiegend Bäume, vorhanden, die einer anderen Nutzung zugeführt werden soll. Es könnte sich dabei um Wald im Sinne des Waldgesetzes handeln.

Laut § 2 (1) WaldG LSA ist *„Wald im Sinne dieses Gesetzes ... jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Forstpflanzen gelten Waldbäume und Waldsträucher“*. Die Ausschlusskriterien nach § 2 (3) WaldG LSA erscheinen hier nicht einschlägig. Es handelt sich nicht um eine

- in der Flur oder im bebauten Gebiet liegende kleinere Fläche, die mit einzelnen Baumgruppen bestockt ist,
- in der Flur stockende Baumreihen oder Hecken,
- eine zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen, und auch nicht um
- eine in der Flur oder im bebauten Gebiet liegende Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigplantage oder eine Fläche, die als Baumschule verwendet wird.

Es wird daher dringend empfohlen, eine Aussage der zuständigen Forstbehörde einzuholen.


Ohst

Amt 31
31.32
untere Wasserbehörde

Datum: 19.04.2017
Bearb.: Frau Lerch
Tel.Nr.: 2761

Amt 61
Bearb.: Frau Ihl

**Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230-2 „Virchowstraße“
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Bereiche**

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Bebauungsplan mit folgenden Hinweisen zu.

Damit soll auch im Interesse des Grundwasserdargebots, eine Versickerung von Niederschlagswasser an Ort und Stelle ermöglicht werden, wo dies möglich und sinnvoll ist und zugleich die öffentliche Kanalisation von zusätzlichen Regenmengen entlastet werden. Bei der Beurteilung der Frage, ob auf einer Fläche eine ausreichende Versickerung gewährleistet ist, sind auch Extremniederschläge zu berücksichtigen, d.h. Niederschläge, die nur in großen Zeitabständen auftreten.

Die ersten Erkundungsarbeiten zu dem vorhandenen Baugrund ergaben oberflächennahe Auffüllungen mit darunterliegendem Festgestein. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist sicherzustellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich dieser Auffüllungen keine Verunreinigungen befinden. Im Zweifelsfall ist durch eine geeignete Vorerkundung nachzuweisen, dass keine anthropogenen oder geogenen Stoffanreicherungen mit hohem Freisetzungspotential in die geplante Maßnahme einbezogen werden.

Lerch

Amt 31
31.33
untere Bodenschutzbehörde

12.04.2017
Frau Schick
540-2737



Amt 61
61.33
Frau Ihl

Bebauungsplan Nr. 230-3 „Virchowstraße“, hier frühzeitige TÖB-Beteiligung zum Vor-entwurf

Die Flurstücke 110/2, 107/5 und der westliche Bereich des Flurstücks 2/12 sind Teil des Standortes „Autohaus City“. Dieser ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten unter der Nummer 500499 als Altlastverdachtsfläche i. S. § 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) registriert. Der Altlastverdacht beruht im Wesentlichen auf der historischen Nutzung.

Der Planteil B ist mit folgenden Hinweisen zu ergänzen:

- Sollten, zusätzlich zur vorhandenen Auffüllung, bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) festgestellt werden, ist das Umweltamt, entsprechend den Mitwirkungspflichten nach § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG LSA), vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Frau Schick, Tel.: 0391/540-2737). Näheres S. Begründung zur Satzung
- Im Bereich einer neu anzulegenden Grünfläche bzw. von Neuanpflanzungen in ehemals versiegelten und/oder aufgefüllten Bereichen ist durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch eine durchwurzelbare Bodenschicht i. S. v. § 2 Nr. 11 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herzustellen. Näheres s. Begründung zur Satzung

Die Begründung zur Satzung ist im Punkt 2.7 „Bodenverhältnisse / Baugrund / Grundwasser“ am Ende des Abschnitts Bodenverhältnisse wie folgt zu ergänzen:

zum Hinweis „Meldung von Auffälligkeiten“

Nach § 30 BauGB i. V. mit § 61 Abs. 2 BauO LSA bedarf es für Anlagen gemäß § 61 Abs. 1 BauO LSA im Geltungsbereich eines bestätigten Bebauungsplanes (B-Plan) keiner Baugenehmigung, soweit die Baumaßnahme in Übereinstimmung mit dem geltendem Baurecht erfolgt. Im B-Plangebiet sind dreigeschossige Gebäude zulässig, welche unter die o. g. Anlagen fallen und deren Errichtung bei einem rechtskräftigen B-Plan somit genehmigungsfrei ist.

Der Hinweis sichert die Mitwirkung der Bauherrn im B-Plangebiet entsprechend § 3 Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt zum Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchAG) vom 2. April 2002 in der derzeit geltenden Fassung zur Unterrichtung der unteren Bodenschutzbehörde, welche die Information zur Erfüllung der ihr obliegenden Aufgaben benötigt.

Die o.g. Vorgaben ergehen auf Grund des § 2 Abs. 2 BodSchAG LSA i. V. mit § 10 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 in der derzeit geltenden Fassung.

Danach kann die zuständige Behörde die notwendigen Maßnahmen zur Erfüllung der sich

aus dem BBodSchG und der hierzu erlassenen Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ergebenden Pflichten treffen. Die bodenschutzrechtliche Zuständigkeit liegt bei der unteren Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Magdeburg.

Die Begründung zur Satzung ist im Punkt 4.4 „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ nach dem letzten Absatz wie folgt zu ergänzen

zum Hinweis ... durchwurzelbare Bodenschicht

- In Abhängigkeit von der Folgenutzung ist in ehemals versiegelten bzw. derzeit aufgefüllten Bereichen eine durchwurzelbare Bodenschicht in der nachfolgend angegebenen Regelmächtigkeit herzustellen; dabei ist das Setzungsverhalten des verwendeten Materials zu berücksichtigen:

Folgenutzung	Vegetationsart	Regelmächtigkeit (in cm)
Landschaftsbau	Rasen	20 bis 50
Landschaftsbau	Stauden und Gehölze	40 bis 100

Im Bebauungsplan sind eine neu anzulegende öffentliche Grünfläche und Ausgleichspflanzungen ausgewiesen. Voraussetzung dafür ist die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht.

Die neu zu begrünenden Bereiche waren zum Teil bebaut. Im Rahmen von Bauvorhaben bzw. Baugrunduntersuchung wurden eine großflächige Auffüllung aus Mineralgemisch, Sand, Kohleresten, Bauschutt, Kies, Ziegelbruch, Bodenmaterial, Asche, Recyclingmaterial, Schluff, Ton, Schotter u. a. mit einer Mächtigkeit von bis zu 4,70 m ermittelt. Durch die geschilderten Untergrundverhältnisse sind die natürlichen Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigt oder zerstört und der vorhandene Untergrund ist für einen Bewuchs bzw. eine Bepflanzung nicht geeignet.

Deshalb ist eine durchwurzelbare Bodenschicht i.S. § 2 Abs. 11 BBodSchV herzustellen. Dies kann durch Bodenauftrag oder Bodenaustausch geschehen. Die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht ist i.W. abhängig von der Durchwurzelungstiefe der Folgenutzung, d.h. der bestimmungsgemäßen Vegetation. Die entsprechende Regelmächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht beträgt für Rasen im Landschaftsbau 0,20 bis 0,50 m und für Stauden und Gehölze im Landschaftsbau (Bäume, Sträucher, ...) 0,40 bis 1,00 m. Dabei ist zu berücksichtigen, dass eine Durchwurzelung bis zur Endtiefe, also der Maximalmächtigkeit, erfolgt. Die Mindestmächtigkeit kennzeichnet dabei den Bereich der Hauptwurzelmasse. Die restliche Spannweite der angegebenen Mächtigkeit kennzeichnet den schlechter, also nicht so dicht durchwurzelten Bereich, welcher jedoch von den Pflanzenwurzeln auch bis zur Endteufe durchdrungen und so genutzt wird.

- Zur Herstellung darf nur Bodenmaterial i.S. § 2 Nr. 1 BBodSchV aufgebracht werden, dessen Schadstoffgehalte die Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV einhalten. Soweit keine Vorsorgewerte festgelegt sind, sind die Zuordnungswerte Z0 der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA TR20) vom 05.11.2004 einzuhalten.
- § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV sind zu beachten; DIN 18919 (12.16) ist zu berücksichtigen.
- Im Hinblick auf den Nährstoffgehalt der Materialien sowie die Art und Weise des Aufbringens sind § 12 Abs. 7 und Abs. 9 BBodSchV zu beachten. Dabei ist die DIN 18919 (09.90) zu berücksichtigen.
Die erforderlichen Qualitätsanforderungen an das Bodenmaterial ergeben sich aus § 12

Abs. 1 BBodSchV.

Die Schadstoffgehalte bestimmen sich entsprechend der vorgesehenen Folgenutzung aus 12 Abs. 1 i.V. mit Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV. Die BBodSchV gibt derzeit nur wenige Prüfwerte vor, deshalb werden ergänzend die Zuordnungswerte Z0 der LAGA M20 als anerkanntes technisches Regelwerk herangezogen. Die Gehalte dieser Zuordnungsklasse kennzeichnen den natürlichen Boden.

- Die Einhaltung der Schad- und Nährstoffgehalte, Art und Menge des aufgetragenen Bodenmaterials sowie die Mächtigkeit der durchwurzelbaren Bodenschicht sind durch Vorlage geeigneter Unterlagen (Analysen gemäß den Vorgaben in Anhang 1 der BBodSchV, Auszüge aus dem Bautagebuch, Aufmasszeichnungen, Rechnungen o.ä.) nachzuweisen.

Die Unterlagen sind der unteren Bodenschutzbehörde nach Abschluss der Maßnahmen kurzfristig und unaufgefordert zur Prüfung zu übergeben.

Die Untersuchungspflicht für den Bauherrn besteht nach § 7 BBodSchG i.V. mit § 12 Abs. 3 BBodSchV. Die Vorlage der Untersuchungsergebnisse dient der Überprüfung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde.

Begründung (nicht zu übernehmen)

Im Planteil B fehlen Hinweise zur Meldung von Auffälligkeiten und zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht und in der Begründung zur Satzung die entsprechenden Erläuterungen und sind deshalb entsprechend zu ergänzen.

i. A.

Schick

Schick