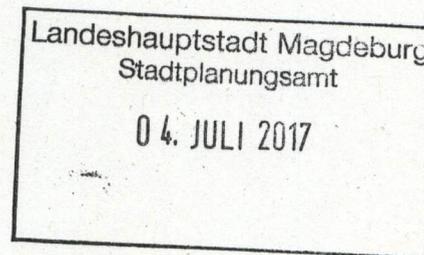


Amt 31
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Magdeburg, 26.06.2017
Bearb: Hr. Ohst

Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Schäffer



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 301-3.1 „Nahversorger St.-Josef-Straße“
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Es wird angeregt,

1. die Schutzstreifenbreite für die Ver- und Entsorgungsleitungen im Plangebiet auf jeweils 2,5 m beiderseits der Leitungssachse festzusetzen,
2. die Stellplatzplanung zu überarbeiten; dabei sollten insbesondere
 - a) die Pflanzstreifen zur Anpflanzung von Bäumen zwischen den Stellplätzen auf 3 m verbreitert werden,
 - b) die Fahrgassenbreite von 9 m in der Nordwestecke des Parkplatzes reduziert werden,
 - c) die Grundstückszufahrt so angeordnet werden, dass es nicht zum Verlust eines Straßenbaumes kommt (Baum ist außerhalb des Plangebiets),
 - d) die Qualität der zu pflanzenden Bäume auf einen Stammumfang von 16 – 18 cm erhöht werden
3. das naturschutzfachliche Gutachten in Bezug auf den geschützten Baumbestand im Hinblick auf seine Nachvollziehbarkeit zu überarbeiten.

Begründung:

Zu 1: Die Forderung nach einem 5 m breiten Schutzstreifen ist weder durch eine gesetzliche Vorschrift noch durch ein allgemein anerkanntes technisches Regelwerk wie z.B. die Merkblätter des DWA oder DVGW legitimiert. In diesen Regelwerken wird durchgängig ein Schutzstreifen von 2,5 m gefordert. Andere Abstandsorderungen sind darin nicht zu finden. Grundsätzlich sind die Forderungen der Leitungsträger der Abwägung zugänglich, die anscheinend bisher unterblieben ist. Die Festsetzung eines Schutzstreifens in einer Breite von 5 m stellt sowohl einen Eingriff in die Interessen des privaten Grundeigentümers als auch in die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Diese öffentlichen und privaten Belange sind gemäß § 1 (7) BauGB gegen- und untereinander gerecht abzuwägen. Es wird daher vorgeschlagen, den Schutzstreifen gemäß den anerkannten technischen Regelwerken festzusetzen. Damit wird ein größerer Teil der privaten Grünfläche ohne Einschränkungen nutzbar, und die Belange des Leitungsträgers werden nicht unangemessen zurückgesetzt.

Zu 2:

- a) Bei einer nutzbaren Länge der Stellplätze von 5 m und einem unmittelbar angrenzenden Grünstreifen von 2 m werden sämtliche Nebenanlagen des Stellplatzes, also der Bordstein, die ihn haltende Rückenstütze aus Beton sowie der Fahrzeugüberhang von 70 cm in den Grünstreifen verlagert. Seine nutzbare Breite verringert sich damit um 1,4 m im Luftraum und je nach Ausführung um mindestens 50 cm im Boden. Den Bäumen stehen damit nur noch 1,5 m tatsächlich nutzbarer Wurzelraumbreite zur Verfügung. Die Erfahrung zeigt, dass dies nicht ausreichend ist, sondern zu kümmerlichem Wuchs und mangelnder Standsicherheit führt. Ein frühzeitiger Abgang solcher Bäume ist sehr wahrscheinlich, womit letztlich der Sinn der Bebauungsplanfestsetzung nicht erfüllt wäre.
- b) Es ist nicht erkennbar und auch in der Begründung zum Bebauungsplan nicht dargelegt, aus welchem Grund die Fahrgasse in diesem Bereich derart vergrößert ist. Nördlich des Gebäudes ist z.B. eine Fahrgassenbreite von 6,5 m ausreichend. Auch in einem Bebauungsplanverfahren nach § 13 a BauGB sind vermeidbare Eingriffe unzulässig. Es wird in § 13 a (2) Nr. 4 BauGB davon ausgegangen, dass die zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Dies kann sich nur auf unvermeidbare Eingriffe beziehen, da vermeidbare Eingriffe gemäß § 15 (1) Satz 1 BNatSchG grundsätzlich unzulässig sind.
- c) Die Baumreihe an der Westseite der St.-Josef-Straße ist eine gemäß § 21 NatSchG LSA geschützte Baumreihe. Die Anordnung der Grundstückszufahrt an der im Bebauungsplan vorgesehenen Stelle würde den Verlust eines Baumes aus dieser Baumreihe mit sich bringen. Die Beseitigung des Baumes ist als verbotene Handlung im Sinne von § 21 (1) Satz 2 NatSchG LSA, nämlich als Beschädigung bzw. nachteilige Veränderung der Baumreihe anzusehen. Sie lässt sich durch eine geringfügige Verschiebung der Zufahrt Richtung Norden vermeiden.
- d) Neupflanzungen auf Parkplätzen und im öffentlichen Raum sollen zum einen möglichst zeitnah ihre Wirkungen sowohl für den Naturhaushalt als auch das Landschaftsbild entfalten. Zum anderen ist erst ab dieser Qualität das erforderliche Lichtprofil bei gleichzeitiger Ausbildung einer Baumkrone gewährleistet. Schließlich ist auf einem quasi öffentlichen Parkplatz wie vorliegend die Gefahr des Vandalismus zu berücksichtigen, der kleinere Qualitäten nicht standhalten.

Zu 3: Im Kapitel 4 „Gehölze gemäß Baumschutzsatzung“ des naturschutzfachlichen Gutachtens ist nicht nachvollziehbar dargelegt, wie die Ermittlung der Anzahl von Ersatzpflanzungen vorgenommen wurde. Insbesondere die Funktion der Spalte „Standortbewertung bei Verlust“ in Tabelle 1 erschließt sich nicht. Darüber hinaus fehlt in diesem Kapitel eine Aussage über Art und Anzahl der notwendigen Ersatzpflanzungen. Diese findet man erst im Kapitel 6.4 unter der irreführenden Überschrift „Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“, für die laut § 13 a (2) Nr. 4 BauGB keine Veranlassung besteht. Die Pflanzungen stellen Ersatzpflanzungen gemäß § 8 der Baumschutzsatzung dar und sollten daher auch so bezeichnet werden.

Es wird dringend empfohlen, über ein anerkanntes Bewertungsmodell wie z.B. das „Modell Westhus“ oder aber verbal-argumentativ eine nachvollziehbare Begründung für die Anzahl der Ersatzpflanzungen zu geben. Das „Modell Westhus“ kann bei Bedarf bei der unteren Naturschutzbehörde abgefordert werden.



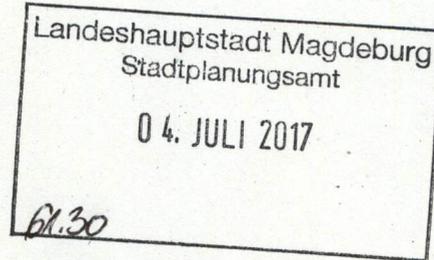
Ohst

⇒ 161 Schäffer

Amt 31
31.33
Untere Bodenschutzbehörde

28.06.2017
Herr Meisel
540-2719

Amt 61
61.3
Frau Schäffer



Vorhaben Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 301-3.1
„Nahversorger St.-Josef-Straße“
Stand April 2017

Stellungnahme

Das Areal des B-Plangebiets ist nicht in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten der Landeshauptstadt Magdeburg erfasst.

Dem o. a. Vorhaben wird seitens der unteren Bodenschutzbehörde bei Einhaltung folgender Auflage zugestimmt:

Der im Zuge der Baumaßnahme getrennt vom Unterboden auszubauende Oberboden (Mutterboden) ist – sofern er den Anforderungen der Bundes-Bodenschutzverordnung genügt – soweit wie möglich auf dem B-Plangebiet wieder zu verwenden, vorrangig für die Herstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht in den zur Bepflanzung vorgesehenen Bereichen.

Begründung

Nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Nach dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landes Sachsen-Anhalt besitzt der Boden am Standort eine sehr hohe Ertragsfähigkeit. Somit kommt ihm eine sehr hohe Gesamtbewertung zu. Durch das im Vorfeld der Baumaßnahme angefertigte Baugrundgutachten (BUG mbH vom 14.03.2017) mit acht niedergebrachten Bohrungen (BS) ist die Existenz von bis zu 0,70 m Lößschwarzerde (BS 2) und 0,90... 1,20 m Mutterboden (BS 1, 7, 8) bzw. 0,30 - 0,40 m Mutterbodenreste (BS 3, 4) nachgewiesen. Die Analyse einer Mischprobe aus allen Bohrungen, bei der ausschließlich der Oberboden erfasst wurde, lieferte keine Schadstoffgehalte, die einem Wiedereinbau des Oberbodens entgegenstünden.

i. A.

Meisel

Amt 31
untere Wasserbehörde

Datum: 28.06.2017
Bearb.: Herr Puhane
Tel.-Nr.: 2758

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt

04. JULI 2017

Amt 61
z. H. Frau Moreth

Vorhabenbezogener B-Plan 301-3.1 „Nahversorger St.-Joseph-Straße“

Die untere Wasserbehörde gibt folgende Hinweise:

Nach dem vorliegenden Baugrundgutachten ist eine Versickerung in Teilflächen möglich. Das ist zur Wahrung des Grundsatzes der Versickerung vor Ableitung entsprechend umzusetzen. Sofern die Kapazitäten des Bodens nicht ausreichen um eine vollständige Versickerung zu gewährleisten, wäre ein Notüberlauf bzw. eine Teillageitung in die städtische Kanalisation vorzusehen.

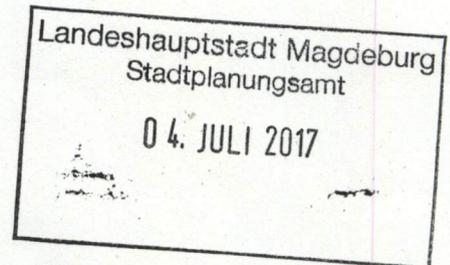
Die Details der Versickerung des Niederschlagswassers sind mit der unteren Wasserbehörde im weiteren B-Plan-Verfahren abzustimmen.

Puhane

Amt 31
Umweltamt

27.06.2017
31.22
Immissionsschutz-
Behörde
Frau Köhler

Amt 61
Bearbeiter: Frau Moreth



Bebauungsplan Nr. 301-3.1 "Nahversorger St.-Josef-Straße"

Die untere Immissionsschutzbehörde hat keine weiteren Anregungen zum Bebauungsplan.

Hinweis:

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein Nachweis über die Haustechnik zu führen. Diese muss der schalltechnischen Untersuchung vom 13.03.2017 zum Bebauungsplan entsprechen.

Köhler
Köhler