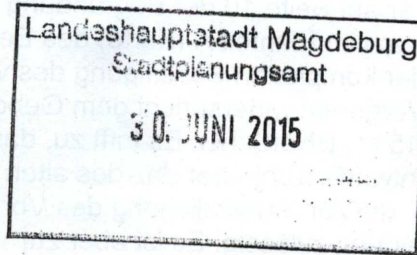


Amt 31
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde



Magdeburg, 22.06.2015
Bearb: Hr. Ohst
AZ: 31.21/Oh

Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Ihl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 251-4.1 „Markgrafenstraße“
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Es wird angeregt, den Bebauungsplanentwurf wie folgt zu überarbeiten.

1. Das östlich der Verbindungsstraße „Hinter den Holzstrecken / Großer Werder“ liegende Baufeld sollte als Stellplatzanlage festgesetzt werden.
2. Der am südlichen Rand der Baufelder befindliche Baum- und Strauchbestand sollte als zu erhalten festgesetzt werden.
3. Die Quote der auf den Parkplätzen zu pflanzenden Bäume sollte auf 1 Baum je 6 angefangene Stellplätze festgesetzt werden.
4. Der Lageplan-Vorentwurf sollte im Sinne der oben genannten Änderungen überarbeitet werden.

Begründung:

Zu 1: Gemäß Lageplan-Vorentwurf aus der Begründung zum Bebauungsplan (S. 10) soll hier eine ebenerdige Stellplatzanlage entstehen. Festsetzungen zur Bauweise, Geschossigkeit und Firsthöhe sind daher entbehrlich. Notwendig wären hingegen genauere Festsetzungen zur Gestaltung der Fläche wie z.B. Anzahl der Stellplätze, Anordnung der Stellplätze und Fahrgassen, Pflanzflächen etc.

Zu 2: Der Gehölzbestand ist ortsbildprägend und stellt den Rest einer Straßenrandbepflanzung dar, die bereits vor dem Bau des neuen nördlichen Brückenzuges an der Markgrafenstraße bestanden hat. Er schirmt die neuen Nutzungen optisch gegen das unruhige Straßengeschehen ab und trägt so ganz erheblich zur Aufenthaltsqualität vor allem in der Freiluftgastronomie bei. Die geplanten Nutzungen lassen sich auch ohne seine Beseitigung verwirklichen, daher ist er allein schon wegen des Verbotes vermeidbarer Eingriffe zu erhalten.

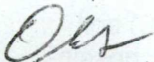
Zu 3: Es hat sich für Stellplatzanlagen in Magdeburg eingebürgert, die Anpflanzung von einem hochstämmigen großkronigen Laubbaum je angefangene 6 Stellplätze festzusetzen. Angesichts der erheblichen Zunahme der Versiegelung im Plangebiet und im Hinblick auf den Klimawandel sollten Vorkehrungen getroffen werden, die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Baumpflanzungen sind in besonderer Weise geeignet, den negativen Folgen dieser Entwicklung entgegenzuwirken bzw. ihre Auswirkungen abzumildern.

Darüber hinaus sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes Baumfällungen erwarten, für die entsprechende Ersatzpflanzungen erforderlich werden. Im Sinne der gebotenen planerischen Konfliktbewältigung bietet sich dieses Pflanzgebot an, um zumindest einen Teil der notwendigen Ersatzpflanzungen im Plangebiet zu realisieren.

Zu 4: Der Lageplan-Vorentwurf, wie er auf Seite 10 der Begründung zum Bebauungsplan und als schwache Strichzeichnung auch im Planteil A (Karte) des Bebauungsplan-Vorentwurfs zu sehen ist, geht von der kompletten Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes im Plangebiet aus. Dieses Vorgehen widerspricht dem Gebot der Minimierung von Beeinträchtigungen im Sinne von § 15 (1) BNatSchG. Es trifft zu, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung des neuen Entwurfs nicht über das des alten Bebauungsplans hinausgeht. Damit waren alle Eingriffe, die zur Verwirklichung des Vorhabens notwendig sind, bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Es ist aber zur Verwirklichung des geplanten Vorhabens nicht notwendig, den kompletten Baumbestand zu beseitigen. Ein Teil der Eingriffe ist somit vermeidbar. Vermeidbare Eingriffe sind aber jederzeit und überall unzulässig. Darüber hinaus widerspricht dieses Vorgehen auch den in § 1 BauGB niedergelegten Grundsätzen der Bauleitplanung, insbesondere den Forderungen in Absatz 5, „die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen ... in Einklang zu bringen“ sowie „die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln“.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 5.4 „Gehölzschutz“ nur festgestellt, dass es durch das Vorhaben zu Baumfällungen kommen wird, ohne dies in irgendeiner Hinsicht näher zu spezifizieren. Es fehlt an einer Begründung, warum Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen nicht getroffen werden. Eine planerische Auseinandersetzung mit der Problematik ist nicht erfolgt; der durch den Bebauungsplan erzeugte Konflikt wird in unzulässiger Weise auf ein nachfolgendes Verwaltungsverfahren verlagert, statt ihn zu lösen. Dies ist umso unverständlicher als es sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der zu einer projektbezogenen Konfliktlösung weit besser in der Lage ist als es ein regulärer Bebauungsplan sein könnte.

Eine Baumfällgenehmigung auf der Basis Lageplan-Vorentwurfs kann nicht in Aussicht gestellt werden. Sie widerspräche § 15 (2) Satz 2 NatSchG-LSA, da sie dem besonderen Schutzzweck der Baumschutzsatzung erheblich zuwiderliefe.

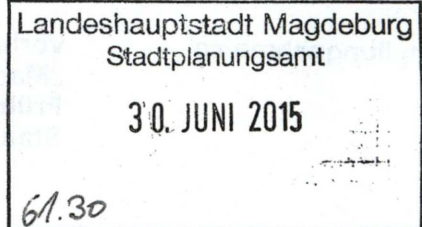


Ohst

Amt 31
31.33
Untere Bodenschutzbehörde

26.06.2015
Herr Dückel
540 – 2715

Amt 61
61.33
Frau Ihl



B-Plan **251-4.1 "Markgrafenstraße"**
Vorhaben frühzeitige TÖB-Beteiligung
Stand Vorentwurf 23.04.2015

- Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen den Planentwurf keine Einwände und Bedenken.

Zur Wahrung der bodenschutzrechtlichen Belange ist der Planteil B im Punkt „Hinweise“ wie folgt zu ergänzen:

Sollten i. R. der Erschließungsarbeiten oder anderen Eingriffen in den Boden (Grabungen, Baumaßnahmen, Landschaftsbau u. a.) sowie bei Bodenuntersuchungen, chemischen Analysen u. a. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten (Auftreten von Fremdstoffen, Auffälligkeiten durch Farbe und/oder Geruch) über das bereits gutachterlich belegte Maß hinaus festgestellt werden, sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich sofort einzustellen und das Umweltamt ist vor Beginn weiterer Maßnahmen unverzüglich und unaufgefordert zu informieren (Tel.: 540-2715).

Laut Bodengutachten der Fa. ELH Ingenieure, Hannover v. 08.04.2015 sind innerhalb des Plangebietes unter einer geringmächtigern humosen Deckschicht Auffüllungen anzutreffen, welche i. R. der Untersuchungen nicht durchörtert wurde.

Bei der Planung vorgesehener Grünflächen sind die Vorgaben des § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) im Hinblick auf die erforderlichen Mächtigkeiten, die zugelassenen Materialien, den Nährstoffbedarf u. a. zu berücksichtigen.

i. A.



Dückel

Amt 31- untere Wasserbehörde

Landeshauptstadt Magdeburg Datum: 10.06.2015
Stadtplanungsamt Bearb: Fr.Risch

AZ: 31.32.4.61.241- 15

30. JUNI 2015

Amt 61
Frau Ihl

Stellungnahme zu

**vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 251-4.1
„Markgrafenstraße“
Frühzeitige Beteiligung
Stand: Vorentwurf vom 23.04.2015**

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Entwurf mit folgenden Hinweisen zu:

Hinweise

1

zum Punkt 3. 2. Ver- und Entsorgung Seite 12 – 2. Absatz Ergänzung

Eine gezielte und punktuelle Versickerung im Bereich anthropogener Auffüllungen (wie z.B. Bauschutt, Ziegel und anthropogen belasteter Boden) ist aus Gründen des Gewässerschutzes nicht tolerierbar, der Boden im hydraulischen Einflussbereich von Versickerungsanlagen ist durch unbelasteten und sickerfähigen Boden zu ersetzen.

2

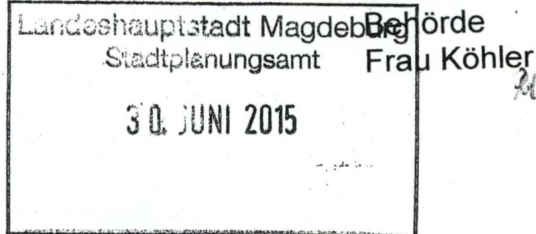
4.5 Maßnahmen zum Schutz ... Seite 15 – letzter Absatz

Das von den befestigten Flächen (Dach-, Zufahrt- und Stellplatzflächen) anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es die Bodengegebenheiten zulassen, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern.

Risch

Amt 31
Umweltamt

23.06.15
31.22
Immissionsschutz-



Amt 61
Bearbeiter: Frau Ihl

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 251-4.1 „Markgrafenstraße“

Im weiteren Verfahren ist einer schalltechnische Untersuchung unumgänglich.

Das Gutachten ist von einer nach § 26 BImSchG zugelassenen Messstelle oder ein öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Schallschutz zu erstellen.


Köhler