



Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
13. APR. 2017
61.30

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

Halle, 10.04.2017

Landeshauptstadt Magdeburg Bebauungsplan Nr. 229-3

„Nördlicher Bruno-Taut-Ring“

Ihr Schreiben vom 22.02.2017

Mein Zeichen: 402.5.4-21102/01-593

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bearbeitet von: Frau Papies

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

claudia.papies@
lwa.sachsen-anhalt.de

Tel.: (0345) 514-2618

Fax: (0345) 514-2512

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)

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

lässt sich im Ergebnis der Prüfung folgendes feststellen:

Internet:
www.landesverwaltungsamt.
sachsen-anhalt.de

Aus Sicht der oberen Verkehrsbehörde wird auf den ca. 500 m entfernten Hubschraubersonderlandeplatz des Klinikum Magdeburg hingewiesen. Die für den HS-SLP festgelegten An- und Abflugrouten verlaufen zwar nicht über das geplante Gebiet, dennoch sind mit Geräuschimmissionen für zukünftige Anwohner durch an- und abfliegende Rettungshubschrauber zu rechnen.

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

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
Deutsche Bundesbank
BIC MARKDEF1810
IBAN DE2181000000081001500



Aus Sicht der oberen Immissionsschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet vom Bruno-Taut-Ring vollständig umschlossen wird. Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes wurde ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, welches neben dem Verkehrslärm (Straße, Schiene und Parkplätze für Anwohner) auch angrenzenden Gewerbelärm (Einkaufsmarkt, Parkplatz Klinikum Olvenstedt) berücksichtigt (öko-control GmbH, 25.05.2016). Die Berechnung der Beurteilungspegel für den Verkehrslärm erfolgte auf der Grundlage der RLS 90 (Straßen, Parkplätze) bzw. Schall 03 (Straßenbahnen) sowie für gewerbliche Anlagen nach TA Lärm.

Die Berechnungen der Schallimmissionsprognose ergeben Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht bis maximal 7 dB(A).

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 8,0 m) aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar sind, wird im Ergebnis empfohlen, im Bebauungsplan Festsetzungen zum passiven Lärmschutz zu treffen.


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

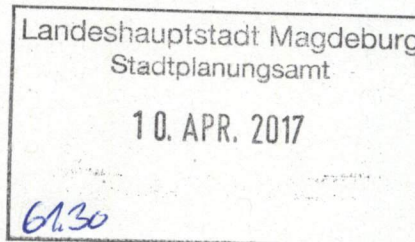


Papies

Amt 31
Umweltamt
Untere Immissionsschutzbehörde

06.04.2017
Bearbeiter: Fr. Köhler

Amt 61
Stadtplanungsamt
Bearbeiter: Frau Ihl



B-Plan Nr. 228-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“

Zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose (25.05.2016) des Büros Öko – Control GmbH erstellt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch den vorhandenen Verkehrslärm erheblich überschritten werden. Im Bebauungsplan finden sich keine Hinweise auf die Ergebnisse des Gutachtens.

In den textlichen Festsetzungen ist folgendes aus der Prognose aufzunehmen:

Die Lärmpegelbereiche sind in den Plan einzuzeichnen.

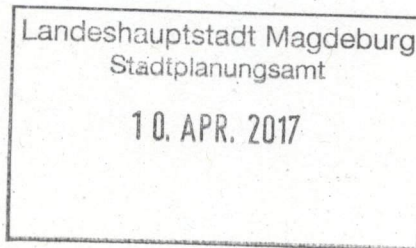
Die Schalldämm-Maße für die Außenwandkonstruktionen, die Fenster und die Dachkonstruktion sind mindestens nach der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Anforderungen und Nachweise) - vom November 1989 auszulegen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Räume zum ständigen Aufenthalt und die Freiflächen sind zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. In den Räumen (Kinder- und Schlafzimmer) in denen die Fenster aus Lärmschutzgründen in der Nacht zur Realisierung des erforderlichen Luftwechsels nicht geöffnet werden können, sind mit Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Das Gutachten ist in den Hinweisen aufzunehmen.

Köhler
Köhler

Amt 31
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde



Magdeburg, 05.04.2017
Bearb: Hr. Ohst
AZ: 31.21/Oh

Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Ihl

Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 229-3 „Nördlicher Bruno-Taut-Ring“
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Es wird angeregt,

1. die Baumgruppe im südlichen Bereich des Baufeldes 10 als zu erhalten festzusetzen
2. den südlichen Teil der Baumreihe am Bruno-Taut-Ring ebenfalls als zu erhalten festzusetzen
3. die südliche Baugrenze des Baufeldes 3 um 2 m nach Norden zu verschieben
4. das Gutachten naturschutzfachlicher Belange im Kapitel 3 (Baumschutzsatzung) sowie Kapitel 4.4 und 4.5 zu überarbeiten

Begründung:

Zu 1: Es handelt sich um einen bildprägenden Baumbestand, zu dessen Erhaltung es im Plangebiet keine Alternative gibt, da in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet eine adäquate Ersatzpflanzung nicht möglich ist. Angesichts der insgesamt zur Verfügung stehenden Bauflächen von knapp 2 Hektar ist die Erhaltung des Bestandes mit etwa 378 m² sowohl angemessen als auch zumutbar. Hinzu kommt, dass für nicht zu fallende Bäume natürlich auch keine Ersatzpflanzung erforderlich wird.

Zu 2: Anscheinend soll der südliche Teil der Baumreihe nicht erhalten werden, weil sich dort zwei Abwasserleitungen der Baumreihe nähern. Die Breite des Geh- Fahr- und Leitungsrechts ist jedoch mit insgesamt 10 m erheblich überdimensioniert und nicht durch einschlägige Rechtsvorschriften oder anerkannte technische Normen gerechtfertigt. Ebenfalls wurde anscheinend nicht geprüft, ob es andere technische Möglichkeiten gibt wie z.B. Leitungsschutzmaßnahmen um die Baumreihe in Gänze zu erhalten. Auch hier würde der Verzicht auf Baumfällungen natürlich auch die Ersatzpflanzung überflüssig machen.

Zu 3: Südlich des Baufeldes 3 ist eine Baumreihe als zu erhalten festgesetzt. Die festgesetzte Baugrenze berührt zur Zeit die Kronen dieser Bäume. Eine Bebauung bis zu dieser Grenze würde z.B. durch die Anlage von Baugruben oder die benötigten Arbeitsräume bereits zu Schäden führen. Außerdem ist durch den zu erwartenden Zuwachs der Bäume mit Konflikten mit der entstehenden Bausubstanz zu rechnen. Diese Probleme können durch die angeregte Verschiebung der Baugrenze vermieden werden.

Zu 4: Es ist nicht ersichtlich, wie in Kapitel 3 die Anzahl von 17 Ersatzpflanzungen ermittelt wurde. Aussagen zur Vitalität der Bäume fehlen jedenfalls ebenso wie eine Bewertung ihrer Bedeutung für die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder als Lebensstätte wild lebender Tierarten. Dies sind jedoch laut § 1 der Baumschutzsatzung (BSS) die Gründe für den Schutz der in § 3 BSS genannten Bäume. Damit

sollte der Wert geschützter Bäume wesentlich von der Funktionserfüllung der Schutzkriterien abhängen. Auf ein handhabbares Verfahren übertragen wären dies ihre Größe, ausgedrückt über den Stammumfang, und ihre Vitalität, daher wird seitens der unteren Naturschutzbehörde seit einiger Zeit die Bewertung der Bäume nach der Methode WESTHUS empfohlen (s. Anhang). Die hier vorgenommene Bewertung der Baumstandorte stellt lediglich einen Teilaspekt des Faktors „Vitalität“ dar, da davon auszugehen ist, dass die Standortqualität Einfluss auf die Vitalität haben kann.

Im Kapitel 4.4 werden als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Anpflanzungen von 17 Laubbäumen entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets und weiterer 5 Laubbäume als Verlängerung der nördlichen Baumreihe am ehemaligen Bolzplatz genannt. Das sind 5 Bäume mehr als in Kapitel 3 verlangt werden. In Kapitel 4.5 sind es dann wieder nur 17 Hochstämme. In der Planzeichnung sind 17 plus 5 Bäume als Pflanzbindung festgesetzt. Der Festsetzungsvorschlag in Kapitel 4.5 widerspricht zudem den textlichen Festsetzungen in § 17 des Planteils B.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe als zugelassen bzw. bereits erfolgt, so dass gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Es kann sich bei den Pflanzungen also nur um Ersatzpflanzungen im Sinne von § 8 BSS handeln.

Ohst

Ohst

Anlage:

Berechnungsmodell zur überschläglichen Ermittlung der Anzahl von Ersatzpflanzungen (nach WESTHUS 2007, verändert)

Das Verfahren dient der Ermittlung der Anzahl von Ersatzpflanzungen bei notwendiger Fällung einer größeren Anzahl nach der Baumschutzsatzung geschützter Bäume insbesondere bei der Planung von Baumaßnahmen.

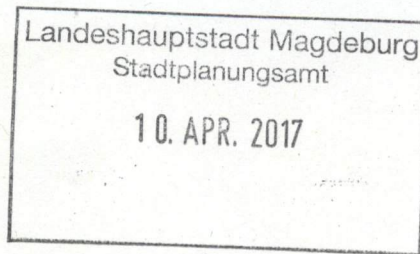
Je angefangene 50 cm Stammumfang zu fällender Bäume ist ein neuer Baum der Qualität Stammumfang 16 – 18 cm zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Anzahl der erforderlichen Ersatzpflanzungen ist die Vitalität der vorhandenen Bäume zu berücksichtigen.

Vitalität 1 und 2	keine Abzüge
Vitalität 2 - 3	ein Baum Abzug
Vitalität 3	zwei Bäume Abzug
Vitalität 3 – 4 und 4	drei Bäume Abzug

Die abschließende Festlegung von Art, Anzahl und Qualität der Ersatzpflanzung bleibt dem jeweiligen Genehmigungsverfahren (z.B. Baumfällgenehmigung oder Planfeststellung) vorbehalten.

WESTHUS, W. (2007): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren 2. Nord-Süd- Verbindung der Straßenbahn BA3 Reform – Bördepark, Magdeburg

Amt 31
Umweltamt
Untere Wasserbehörde



Datum: 14.04.2016
Bearb: Fr.Risch
AZ: 31.32.4.61.102-17

Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Ihl

Stellungnahme zu

Bebauungsplan Nr. 229-3.1
„Nördlicher Bruno-Taut-Ring“
Stand: Januar 2017
Planverfasser Ingenieurbüro Lange & Jürries

Die untere Wasserbehörde stimmt dem Vorentwurf des o. g. B- Planes mit folgenden Hinweisen zu.

1

Nach § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser von befestigten Flächen ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Dem Versickern des Niederschlagswassers ist der Vorrang vor der Ableitung in die Kanalisation bzw. in Oberflächengewässer einzuräumen.

Sofern die Voraussetzungen für das Versickern nicht gegeben sind, kann die Gemeinde ein gesammeltes Fortleiten vorschreiben.

Durch Erstellung eines Baugrundgutachtens ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Beseitigung des Niederschlagswassers der unteren Wasserbehörde zu erbringen.

2

Beim Maß der baulichen Nutzung sollte die Unzulässigkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen usw. nach § 19 (4) Satz 3 BauNVO angestrebt werden, um die Versiegelung der Flächen zu begrenzen.

Begründung

Der Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist zwar der Vorrang vor der Ableitung in einen Kanal zu geben, eine Versickerung von Niederschlagswasser am o. g. Standort ist jedoch erfahrungsgemäß aufgrund des anstehenden Baugrundes nur eingeschränkt möglich.

Die Niederschlagswasserbeseitigung für das o.g. Gebiet in Neu-Olvenstedt wurde seinerzeit so geplant und ausgeführt, dass das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der ursprünglich vorhandenen Mehrfamilienhäuser sowie der derzeit noch vorhandenen Straßenflächen in einen Regenwasserkanal, der auch noch vorhanden ist, abgeleitet wurde.

Daher sind nicht nur die öffentlichen Flächen an das öffentliche Netz anzuschließen (entsprechend Punkt 7.6 der Begründung zum Vorentwurf), sondern es ist auch die Möglichkeit des Anschlusses der privaten Flächen an das öffentliche Netz zu prüfen, z.B. als Notüberlauf von Regenrückhaltebecken, Regenwasserzisternen.

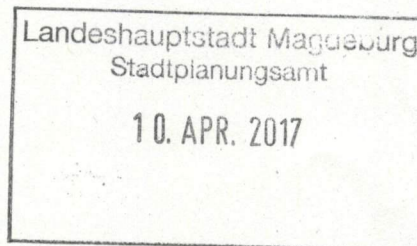
Risch

Amt 31
31.33
Untere Bodenschutzbehörde

02.03.2017
Herr Meisel
540-2719



Amt 61
61.33
Frau Ihl



Vorhaben Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 229-3
„Nördlicher Bruno-Taut-Ring“

Stand Januar 2017

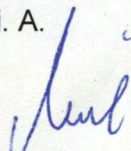
Stellungnahme

Für das B-Plangebiet liegt auch nach aktualisiertem Kenntnisstand kein Hinweis auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten vor.

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

Der im Zuge des Rückbaus des ursprünglichen Gebäudebestands auf der B-Planfläche aufgetragene Mutterboden von ca. 50 cm Mächtigkeit ist vor erneuter Überbauung des Areals abzuschleppen, zu erhalten und einer geeigneten Nachnutzung, vorrangig für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, zuzuführen.

i. A.



Meisel