Umweltamt

Amtsleiter

Magdeburg, 12.03.2014
Bearbeitung: Baurunde
Tel.: 540 2542
Fax.: 540 2698

Amt 61
61.
Frau Moreth

Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
13. MRZ. 2014
2x
61.30

Stellungnahme des Umweltamtes

Ihr Aktenzeichen: Aktzch. Umweltamt: **20140050**

Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 134-8 "Alte Diamantbrauerei/Lübecker Straße", Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Standort: Keine Straße

Anliegend erhalten Sie die Antragsunterlagen mit den Stellungnahmen der Behörden bzw. Sachgebiete des Umweltamtes zurück. Im Einzelnen haben Stellung genommen:

Untere Bodenschutzbehörde
Untere Wasserbehörde
Untere Naturschutzbehörde
Untere Immissionsschutzbehörde

Anlagen

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Amt 31
31.33
untere Bodenschutzbehörde

13.02.2014
Frau Schick
540-2737

Amt 61
61.33
Frau Moreth

- **Bebauungsplan Nr. 134-8„Alte Diamantbrauerei/Lübecker Straße“ –, hier TÖB-Beteiligung zum B-Plan-Vorentwurf**

Seitens der unteren Bodenschutzbehörde wird dem Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes mit folgender Forderung zugestimmt.

Auf Grund der Erweiterung der B-Plan-Fläche und die Ausführungen in der Begründung zur Satzung in Kapitel 9.6 Altlasten sind die zu erhaltenden Grundwassermessstellen (GWMS) um die GWMS: Br 3 zu ergänzen.
Die Bezeichnung der bereits im Planteil A eingetragenen GWMS ist anhand des beigefügten Lageplans wie folgt zu korrigieren: PG 3 in GWM 5, PG 4 in GWM 6, Brunnen in 421-B 1, GWMS 421-12/v-n in 421-GWM 4 und GWMS (im nördlichen Teil) in GWMS 421-12/v-n.

Ansonsten stimmt die untere Bodenschutzbehörde dem vorgelegten Vorentwurf zum B-Plan zu. Die Altlastensituation wurde im Planteil B bzw. im Kapitel 9.6 Altlasten ausreichend gewürdigt. Durch die vorgenommene Erweiterung ergibt sich aus bodenschutzrechtlicher Sicht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

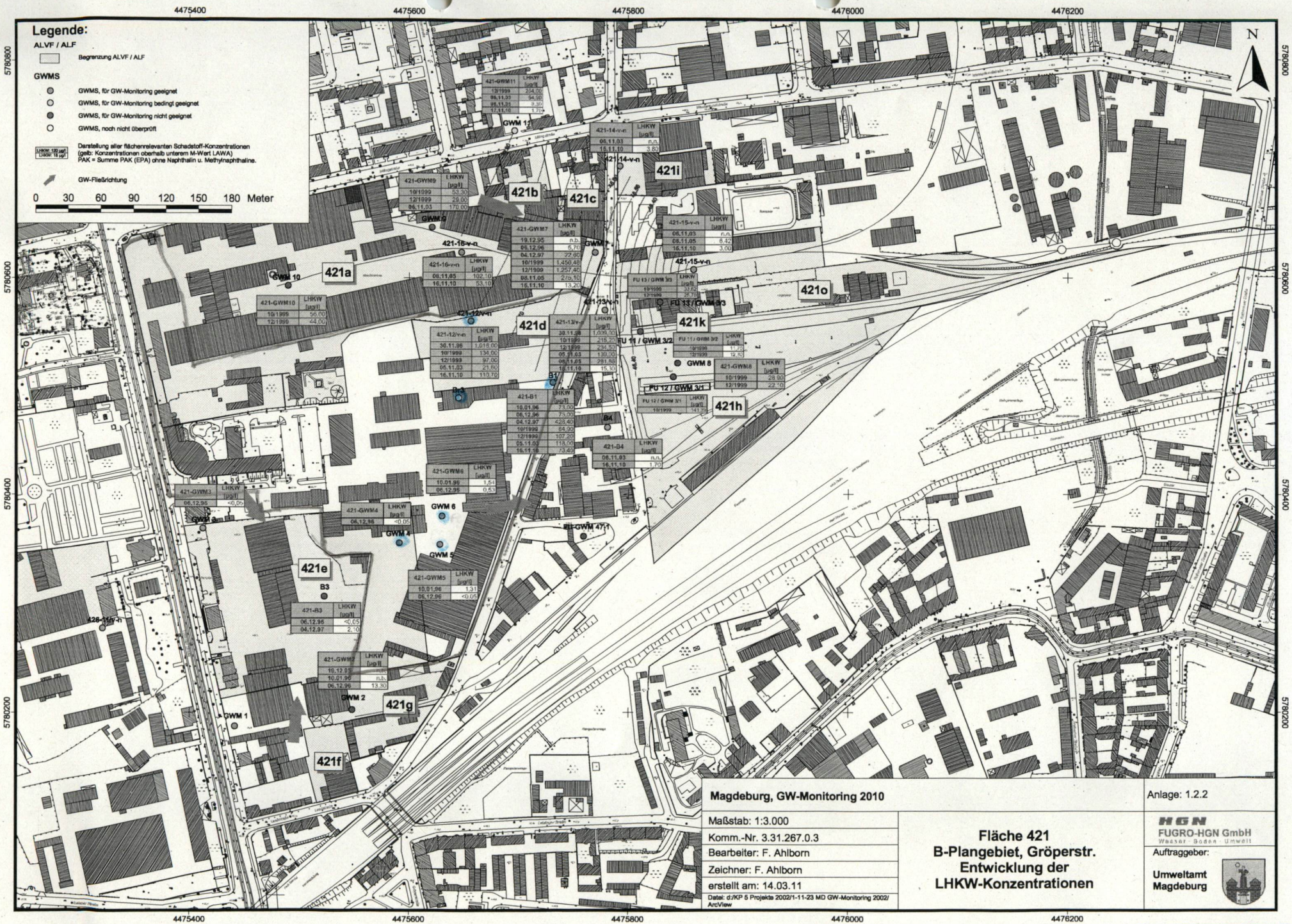
Begründung

In den neu hinzu gekommenen Bereichen befindet sich die GWMS Br 3, welche ebenfalls für das Grundwassermonitoring von Bedeutung und deshalb zu erhalten und somit in den B-Plan Teil A zu übernehmen ist.
Die neuen Bezeichnungen entsprechen der im Grundwassermonitoring verwendeten Nomenklatur. Bei der Übernahme der GWMS in den Planteil A wurden zudem einige Pegelbezeichnungen falsch zugeordnet. Die Bezeichnungen der GWMS sind deshalb zu korrigieren.

Im nordwestlichen Bereich des B-Plangebietes wurde ein Teil des Altstandortes „ehemalige Werkzeugmaschinenfabrik“ neu hinzugenommen. Der Altstandort ist in der Datei schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten (DBA) unter der Nummer 800431 geführt. In dem betreffenden Bereich sind derzeit keine altlastenrelevanten Nutzungen bzw. schädliche Bodenveränderungen und Altlasten bekannt.
Auf den neu hinzu gekommenen Flächen der DBA-Fläche 500492 „FAKOHS“ entspricht die Altlastensituation den bereits vorliegenden Erkenntnissen.
Aus diesen Gründen besteht seitens der UBB derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

i.A.

Schick


Legende:
ALVF / ALF
Begrenzung ALVF / ALF
GWMS
GWMS, für GW-Monitoring geeignet
GWMS, für GW-Monitoring bedingt geeignet
GWMS, für GW-Monitoring nicht geeignet
GWMS, noch nicht überprüft
LHKW: 180 µg/l
LHKW: 18 µg/l
Darstellung aller flächenrelevanten Schadstoff-Konzentrationen
(gelb: Konzentrationen oberhalb unterem M-Wert LAWA)
PAK = Summe PAK (EPA) ohne Naphthalin u. Methylnaphthaline.
GW-Fließrichtung
0 30 60 90 120 150 180 Meter
N
4475400
4475600
4475800
4476000
4476200
5780800
5780600
5780400
5780200
421a
421b
421c
421d
421e
421f
421g
421h
421i
421k
421o
GWM 1
GWM 2
GWM 3
GWM 4
GWM 5
GWM 6
GWM 7
GWM 8
GWM 9
GWM 10
GWM 11
FU 11 / GWM 3/2
FU 12 / GWM 3/1
FU 13 / GWM 3/3
FEL-GWM 47/1
421-GWM1
421-GWM2
421-GWM3
421-GWM4
421-GWM5
421-GWM6
421-GWM7
421-GWM8
421-GWM9
421-GWM10
421-GWM11
421-B1
421-B3
421-B4
421-12/V-n
421-13/V-n
421-14/V-n
421-15/V-n
421-16/V-n
421-18/V-n
426-11/V-n
Magdeburg, GW-Monitoring 2010
Anlage: 1.2.2
Maßstab: 1:3.000
Komm.-Nr. 3.31.267.0.3
Bearbeiter: F. Ahlborn
Zeichner: F. Ahlborn
erstellt am: 14.03.11
Datei: d:/KP 5 Projekte 2002/1-11-23 MD GW-Monitoring 2002/ ArcView
Fläche 421
B-Plangebiet, Gröperstr.
Entwicklung der
LHKW-Konzentrationen
HGN
FUGRO-HGN GmbH
Wasser · Boden · Umwelt
Auftraggeber:
Umweltamt
Magdeburg
© Topographie: Fachbereich Geodienste und Baukoordinierung Magdeburg - 2010

Amt 31
31.32
untere Wasserbehörde

Bearb.: Fr. Lerch
Tel.: 2761
Datum: 26.02.2014

Amt 61
Bearb.: Frau Moreth

Stellungnahme zum B-Plan Nr. 134-8 „Alte Diamant Brauerei/ Lübecker Str."

Die untere Wasserbehörde stimmt dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss und den gegenwärtigen Planungsstand zu.

In der Begründung zum B-Plan, hier Pkt. 5.2.2 Niederschlagswasser, wird erklärt, dass jegliches anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleibt und nicht über den städtischen Mischwasserkanal abgeführt wird.
Dieser Sachverhalt kann durch die untere Wasserbehörde nicht bestätigt werden. Es wurden bisher keine wasserrechtlichen Erlaubnisse für das Versickern von NW in den Untergrund für dieses Gebiet erteilt.

Lerch

Amt 31
Umweltamt
Untere Naturschutzbehörde

Magdeburg, 12.03.2014
Bearb: Hr. Ohst
AZ: 31.21/Oh

Amt 61
Stadtplanungsamt
Frau Moreth

Bebauungsplan Nr. 134-8 „Alte Diamant-Brauerei / Lübecker Straße"
Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde besteht für den Bebauungsplanentwurf ein erheblicher Überarbeitungsbedarf. Grundsätzlich ist es problematisch und auch arbeitsökonomisch fragwürdig, ohne die Verhältnisse im Plangebiet und die Anforderungen an die Bauleitplanung für das Gebiet zu kennen einen Vorentwurf zum Bebauungsplan in Umlauf zu bringen. Ich empfehle, diesen unabgestimmten Entwurf zurückzuziehen und unter Einbeziehung der Ergebnisse des Umweltberichts einen neuen Entwurf zu erarbeiten.

Vorbehaltlich der Erkenntnisse aus dem noch ausstehenden Umweltbericht wird im Einzelnen folgendes angeregt:

1. Das verkehrliche Erschließungssystem für den nördlichen Bereich des Plangebietes sollte grundlegend überarbeitet werden. Insbesondere für die private Erschließungsstraße sollte eine andere Trasse gewählt werden.

2. Die Baumreihe an der Westgrenze des Flurstücks 10164 sollte als zu erhalten festgesetzt werden.

3. Der Baumbestand an der Gröperstraße sollte durch einzelne, ausreichend dimensionierte Festsetzungen zum Erhalt gesichert werden.

4. Es sollte geprüft werden, ob weitere Gehölzbestände oder Einzelbäume als zu erhalten festgesetzt werden können.

Weitere Anregungen, insbesondere zum Umgang mit artenschutzrechtlichen Belangen können erst nach Auswertung des Umweltberichts gegeben werden.

Begründung:

Zu 1: Der Bau der nördlichen Erschließungsstraße würde die Beseitigung des wertvollsten Baumbestands im Plangebiet erfordern. Es handelt sich um einen geschlossenen Bestand aus ortsbildpägenden Altbäumen, den es unbedingt zu erhalten gilt. Neben seiner überaus positiven Wirkung auf das Ortsbild dürfte er auch eine erhebliche Bedeutung als Lebensraum haben und sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse auswirken. Aussagen hierzu werden von dem bisher fehlenden Umweltbericht erwartet.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Kapitel 8.3 „Gehölzschutz" Abschnitt 2 auf Seite 28 erklärt, Gehölzverluste durch die Errichtung neuer Erschließungsanlagen oder Gebäude seien nicht die Folge des Bebauungsplan. Diese Aussage ist falsch. Gemäß § 1 (5) BauGB sollen die Bauleitpläne die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen an die städtebauliche Entwicklung in Einklang bringen. Dazu gehört auch der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen. Letztlich hat eine gerechte Abwägung der einzel-

nen privaten und öffentlichen Anforderungen zu erfolgen. Schon die Tatsache, dass ein Bebauungsplan aufgestellt wird, zeigt, dass es Konfliktpotential gibt und damit ein Regelungsbedarf über die Vorschriften des § 34 BauGB hinaus vorliegt.

Der Bebauungsplan muss die ihm zuzurechnenden Konflikte planerisch bewältigen und darf sie nicht nachfolgenden Verwaltungsverfahren überlassen. Vorliegend ist der Konflikt Baumerhalt vs. Erschließungsstraße ganz unzweifelhaft dem Bebauungsplan zuzurechnen, da er ihn erst erzeugt. Dies gilt ebenso für die Errichtung von Gebäuden, auch wenn es sich beim Plangebiet um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB handelt. Die hier praktizierte selektive Problemlösung unter willkürlicher Ausblendung bestimmter dadurch erzeugter Konflikte ist nicht sachgerecht und führt zu einem Bebauungsplan, der nicht den Anforderungen der §§ 1 und 1a BauGB entspricht.

Der geplante Verlauf der Erschließungsstraße widerspricht dem Gebot der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne von § 13 Satz 1 BNatSchG. Er steht außerdem im Gegensatz zu dem in § 2 (1) BNatSchG verankerten Gebot, dass jeder nach seinen Möglichkeiten zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege beitragen soll, hier insbesondere dem Ziel gemäß § 1 (6) BNatSchG, Bäume und Gehölzstrukturen im besiedelten Bereich zu erhalten.

Zu 2: Bei dieser Baumreihe handelt es sich ebenfalls um einen ortsbildprägenden Bestand, der ganz erheblich zur Belebung und Gliederung des Ortsbildes beiträgt. Er wirkt insbesondere ausgleichend zu den westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen, die eine nahezu kerngebietstypische bauliche Ausnutzung aufweisen. Selbst wenn der Umweltbericht den aktuellen Baumbestand als in seiner Vitalität eingeschränkt einstufen sollte, sollte diese Grünzäsur als Gliederungselement und wegen ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima unbedingt erhalten werden.

Zu 3: In dem in Rede stehenden bereich an der Gröperstraße befinden sich nach meinen Unterlagen (Luftbild vom Sommer 2013) nur zwei Großbäume und eine kleinere dreieckige Fläche mit möglicherweise erhaltenswertem Bestand. Die Großbäume ragen mit ihren Kronen bereits jetzt weiter als 10 m in das Plangebiet hinein. Sie würden beim Neubau eines 16 m hohen Gebäudes an der Baugrenze in ihrem Kronenaufbau erheblich geschädigt sowie durch die Baugrube im Wurzelraum stark beeinträchtigt. Ihr Erhalt kann also durch die Festsetzung nicht erreicht werden. Gleichzeitig erscheint es nicht angemessen, die bauliche Nutzung zwischen den beiden Bäumen an der Gröperstraße ohne nachvollziehbaren Grund so stark einzuschränken während an anderer Stelle im Plangebiet wertvoller und unersetzbarer Altbaumbestand ohne weiteres überplant wird. Zielführend wäre hier eine Festsetzung der Einzelbäume mit einem ausreichend großen bebauungsfreien Areal (Kronenbereich plus 1,5 m) und eventuell ein Erhaltungsgebot der Dreiecksfläche, sofern sie sich als erhaltenswert erweist.

Zu 4: Bäume. Insbesondere große und alte Laubbäume tragen ganz erheblich zur Aufenthaltsqualität im besiedelten Bereich bei. Ihre Wohlfahrtswirkungen und ihre Bedeutung für den Naturhaushalt dürften hinlänglich bekannt sein und sollen daher hier nicht eigens aufgezählt werden. Die Landeshauptstadt Magdeburg hat in Würdigung des Wertes von Laubbäumen ein Baumschutzsatzung verabschiedet, in der sie als geschützte Landschaftsbestandteile unter Schutz gestellt sind. Es darf daher erwartet werden, dass geschützte Bäume in der Bauleitplanung die ihnen zukommende Wertschätzung und Berücksichtigung erfahren.

Davon kann in der vorgelegten Planung allerdings keine Rede sein. Ohne konkrete Bäume zu benennen oder den Wert des Baumbestandes überhaupt zu kennen, da der Umweltbericht noch nicht erarbeitet wurde, werden Erhaltungsfestsetzungen pauschal ausgeschlossen (S. 28 der Begründung, Kapitel 8.3, vorletzter Absatz). Auch hier liegt ein unzulässiger Fall der Abwälzung von Konflikten, die dem Bebauungsplan zuzurechnen sind, auf nachfolgende Verwaltungsverfahren, nämlich eines Ausnahmeverfahrens von den Verboten der Baum-

schutzsatzung vor. Der Ausgang dieser Verfahren ist in jedem Einzelfall prinzipiell offen. Die Erteilung von Ausnahmen findet jedoch ihre Grenze in der Bestimmung des § 15 (2) NatSchG-LSA, nach der Genehmigungen zu bestimmten Handlungen in Bezug auf geschützte Landschaftsbestandteile - hier also geschützte Bäume - nur erteilt werden dürfen, wenn diese Handlung dem besonderen Schutzzweck nicht oder nur unerheblich zuwiderläuft. Der Bebauungsplan stellt den kompletten Baumbestand des Plangebiets zugunsten möglicher Planungsabsichten für bisher noch unbekannte Projekte grundsätzlich zur Disposition. Dies läuft nicht nur dem Schutzzweck der Baumschutzsatzung zuwider, es stellt gleichzeitig auch einen durch die Planung programmierten Abwägungsfehler dar.

Ohst

Amt 31.22
Umweltamt

14.02.2014
Immissionsschutz-
behörde
Bearb.: Frau Köhler
Tel.: 540 2632
Fax: 540 2698

Amt 61
Bearbeiter: Frau Morth

Bebauungsplan Nr. 184-8 „Alte Diamantbrauerei/Lübecker Straße“

Die schalltechnische Untersuchung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens dem Umweltamt zur Begutachtung vorzulegen.

Köhler